Urteilskopf

118 II 168

34. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 27 mai 1992 dans la cause Coopérative C. contre L. (recours en réforme)
Regeste (de):
Kündigung des zwischen einer Wohngenossenschaft und einem Mitglied abgeschlossenen Mietvertrages.

1. Es besteht keine notwendige materielle Streitgenossenschaft zwischen Eheleuten, welche die Wohnung gemeinsam gemietet haben (E. 2).

2. Eine Wohngenossenschaft kann das Mietverhältnis mit einem Mitglied nur wegen eines in den Statuten vorgesehenen Ausschlussgrundes oder wegen wichtiger Gründe kündigen. Vorbehalten ist der Fall, dass im Mietvertrag in dieser Hinsicht eine besondere Regelung vorgesehen ist (E. 3).

Regeste (fr):
Résiliation d'un bail conclu entre une coopérative d'habitation et un associé.

1. Pas de consorité matérielle nécessaire entre époux colocataires (consid. 2).

2. Une coopérative d'habitation ne peut résilier le bail la liant à un associé que pour un motif d'exclusion prévu par les statuts ou de justes motifs. Est réservé le cas où le contrat de bail prévoit une réglementation particulière à ce sujet (consid. 3).

Regesto (it):
Disdetta del contratto di locazione stipulato fra una cooperativa d'abitazione e un socio.

1. Non sussiste litisconsorzio materiale necessario fra due coniugi che hanno locato congiutamente l'abitazione (consid. 2).

2. Una società cooperativa d'abitazione può disdire il contratto di locazione concluso con un socio unicamente per un motivo previsto dagli statuti o per giusti motivi. Rimane riservato il caso in cui il contratto di locazione preveda una normativa particolare al proposito (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 168

BGE 118 II 168 S. 168

A.- Depuis 1959, la coopérative d'habitation C. loue un appartement de six pièces aux époux L.; L. est membre de la coopérative. Le 6 avril 1987, la bailleresse a résilié le contrat pour le 28 février 1988 et notifié aux époux L. la décision du conseil d'administration de les exclure de la société.

BGE 118 II 168 S. 169

L. a ouvert une action tendant à la constatation de la nullité du congé, subsidiairement à la prolongation du bail. Par arrêt du 2 octobre 1989, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a annulé un jugement du Tribunal des baux et loyers qui avait débouté le demandeur au motif qu'il aurait dû agir conjointement avec son épouse. Dans un second jugement, le Tribunal des baux et loyers a débouté L. de toutes ses conclusions. Statuant sur appel le 3 juin 1991, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a mis à néant ce jugement et annulé le congé.
Par ailleurs, l'assemblée générale de la coopérative a confirmé l'exclusion de L. Le Tribunal de première instance du canton de Genève a annulé cette décision par jugement du 2 mars 1989 ayant acquis depuis lors force de chose jugée.

B.- La coopérative C. interjette un recours en réforme contre les arrêts rendus les 2 octobre 1989 et 3 juin 1991 par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers. Elle conclut, principalement, au rejet de la requête en prolongation de bail et, subsidiairement, à la validité du congé. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours.

Erwägungen

Considérant en droit:

2. a) Sauf exceptions dont les conditions ne sont pas réalisées en l'espèce, le recours dirigé contre la décision finale se rapporte aussi aux décisions qui l'ont précédée (art. 48 al. 3 OJ). Ainsi un jugement préjudiciel écartant une objection, comme le défaut de qualité pour agir, peut être revu dans le recours en réforme interjeté contre la décision finale, pour autant que les recours cantonaux aient été préalablement épuisés (POUDRET, COJ II, n. 4.1.1 et 4.1.2 ad art. 48). En l'occurrence, il y a donc lieu d'entrer en matière sur le grief dirigé contre l'arrêt du 2 octobre 1989 par lequel la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a admis la qualité du demandeur à contester seul le congé notifié le 6 avril 1987. b) Selon la défenderesse, les époux L., cosignataires du bail, devaient agir ensemble en vertu d'une consorité matérielle nécessaire. Pour sa part, la cour cantonale a admis que le demandeur aurait dû en principe agir avec son épouse, tout en estimant que cette exigence procédait en l'espèce d'un formalisme excessif. Il y a consorité matérielle nécessaire (active) lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chaque

cotitulaire ne peut pas l'exercer seul en justice. C'est le droit matériel qui indiquera dans quels cas la consorité est nécessaire (HABSCHEID, Schweizerisches Zivilprozess- und Gerichtsorganisationsrecht, 2e éd., n. 280 ss; GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3e éd., p. 296; KUMMER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 4e éd., p. 155; VOYAME, Droit privé fédéral et procédure civile cantonale, in RDS (80) 1961, p. 128). Ainsi, par exemple, le droit au partage contre un héritier doit être, en principe, déduit en justice par tous les autres héritiers, en tant que consorts nécessaires (ATF 86 II 451, ATF 100 II 440; voir également ATF 90 II 1). En l'occurrence, les époux L. sont colocataires solidaires. Si tous les deux disposent d'un droit sur la chose louée, cela ne signifie pas pour autant qu'il ne puisse être exercé que conjointement. La solidarité implique précisément que chacun puisse faire valoir les droits découlant du contrat (art. 150 CO; LACHAT/ MICHELI, Le nouveau droit du bail, p. 81; KOCH, Der Schutz der Familienwohnung aus mietrechtlicher Sicht, in Plädoyer n. 6/89, p. 46). Au demeurant, le demandeur vivait dans l'appartement en cause avec son épouse. Or, que l'on applique l'ancien droit matrimonial - en vigueur au moment de l'introduction de l'action - ou le nouveau droit valable depuis le 1er janvier 1988, l'époux était habilité à agir seul. En effet, conformément à l'art. 162 al. 1

aCC, le mari représente l'union conjugale. Par ailleurs, selon les art. 271a al. 2 aCO et 273a al. 1 CO, le conjoint du locataire peut, en particulier, contester le congé lorsque la chose louée sert de logement à la famille (ATF 115 II 362/363). Si les conjoints peuvent exercer individuellement les droits découlant du bail lorsqu'ils ne sont pas colocataires, il n'y a pas de raison de nier cette possibilité lorsqu'ils le sont. En conclusion, le moyen tiré de l'absence de qualité pour agir du demandeur doit être rejeté.

3. a) Selon l'arrêt attaqué du 3 juin 1991, tout membre de la coopérative dispose d'un droit à obtenir un logement propriété de la société et, par conséquent, un droit à sa jouissance durable. Dans ces circonstances, le bail ne peut être résilié que dans les cas graves, qui justifieraient l'exclusion d'un membre, ainsi que dans les cas expressément prévus par les statuts. Le grief de l'occupation intermittente de l'appartement ne constituant pas un motif de résiliation selon les statuts, le congé du 6 avril 1987 doit être annulé.
Pour la défenderesse, les statuts n'accordent aux coopérateurs aucun droit subjectif à l'octroi d'un logement. La bailleresse était dès lors habilitée à résilier le bail, en se bornant à respecter les délais de congé prévus dans le contrat. En niant cette possibilité, la cour cantonale

BGE 118 II 168 S. 171

aurait violé le droit fédéral en matière de résiliation des baux à loyer. b) Les parties sont liées par deux rapports de droit. D'une part, elles ont conclu un contrat de bail à loyer. D'autre part, le demandeur est associé de la coopérative. Le problème en l'occurrence est de savoir si et dans quelle mesure le premier rapport est dépendant du second. aa) Selon la définition légale, la société coopérative a pour but principal de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés de ses membres (art. 828 CO). Bien qu'il ne soit pas mentionné expressément dans la loi, le droit des associés d'utiliser les installations sociales découle directement de ce but (MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER, Grundriss des schweizerischen Gesellschaftsrechts, 6e éd., p. 340, n. 46; FJS 1158, p. 7). En l'espèce, le but de la coopérative d'habitation C. est de procurer à ses membres des logements familiaux aux conditions de l'arrêté fédéral du 8 octobre 1947 concernant les mesures destinées à encourager la construction de maisons d'habitation (art. 2 des statuts). L'art. 3 des statuts ajoute que les appartements de l'immeuble social sont destinés à être loués aux membres de la coopérative. Certes, les statuts ne contiennent aucun article mentionnant en toutes lettres le droit de chaque membre à disposer d'un appartement. Il ressort toutefois clairement du but tel que retranscrit plus haut que ce droit est garanti implicitement par les statuts. La résiliation du bail par le bailleur revient à supprimer le droit d'usage du coopérateur-locataire contre la volonté de ce dernier. Pratiquement, une telle mesure équivaut à l'exclusion de la société coopérative. Logiquement, il convient dès lors de soumettre ces deux actes juridiques à des conditions identiques (ZR 1979, n. 65, p. 142; SUSY B. MOSER, Wohnbaugenossenschaften, thèse Zurich 1978, p. 164; voir également BARBEY, Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Introduction et art. 271-271a CO, n. 180, p. 71, selon lequel l'application exclusive du droit du bail apparaît difficilement acceptable sur le plan juridique lorsque le droit d'usage du logement et la qualité de coopérateur sont liés). Le congé n'est ainsi admissible que pour des motifs statutaires ou de justes motifs, sous réserve du cas où le contrat de bail prévoirait expressément une réglementation particulière à ce sujet. Sur ce dernier point, il faut toutefois préciser que la possibilité de résilier librement le bail serait incompatible avec le système de la coopérative d'habitation (ZR

BGE 118 II 168 S. 172

1979, n. 65, p. 142; MOSER, Wohnbaugenossenschaften, thèse Zurich 1978, p. 164). bb) Aux termes de l'art. 3 du bail du 16 mars 1959, le contrat se renouvelle d'année en année, sauf résiliation notifiée trois mois avant l'échéance. Au surplus, aucun motif de congé ne figure dans le contrat. Il faut donc admettre en l'espèce que le bail ne peut être résilié par la bailleresse que si l'un des motifs d'exclusion de la coopérative prévus à l'art. 10 des statuts est réalisé. Les hypothèses envisagées sous la lettre a de l'art. 10 n'entrant pas en ligne de compte, il convient d'examiner si le demandeur a intentionnellement agi en contradiction avec les statuts ou les décisions de la coopérative (let. b) ou si le comportement qui lui est reproché constitue un "autre juste motif" (let. c). Or, dans la procédure parallèle en exclusion engagée contre le demandeur pour les mêmes motifs, le Tribunal de première instance a déjà estimé dans son jugement du 2 mars 1989 que les conditions de l'art. 10 n'étaient pas réalisées et que l'exclusion du demandeur de la coopérative n'était ainsi pas justifiée. Il n'y a pas lieu de revenir ici sur cette décision qui n'a fait l'objet d'aucun recours et qui a acquis force de chose jugée. En conclusion, la Chambre d'appel n'a pas violé le droit fédéral en annulant le congé signifié le 6 avril 1987. L'arrêt du 3 juin 1991 sera dès lors confirmé.