

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

La société coopérative d'habitation et le droit du bail

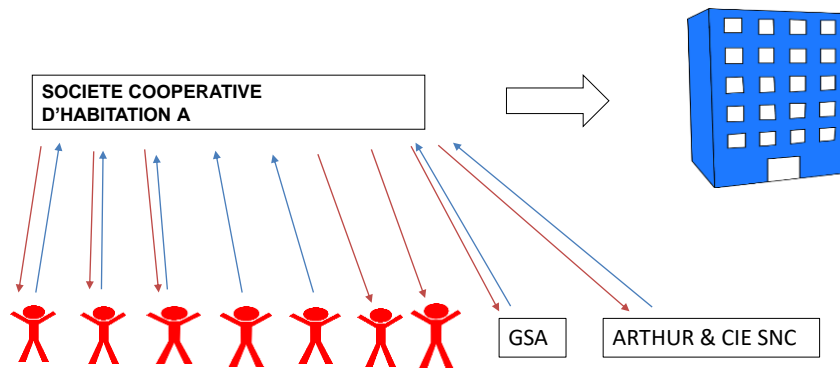
Jean-Marc SIEGRIST
Avocat

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

Article 828 alinéa 1 CO

« La société coopérative est celle que forment des personnes ou sociétés commerciales d'un nombre variable, organisées corporativement, et qui poursuit principalement le but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés de ses membres. »

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail



21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

Evolution de la jurisprudence :

- Conditions d'admission ou d'exclusion d'un coopérateur / perte de la qualité d'associé
- La résiliation du bail
- La fixation du loyer

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

Les conditions d'admission ou d'exclusion d'un coopérateur et la perte de la qualité d'associé

L'article 839 alinéa 2 CO dispose que :

«Les statuts peuvent, sous réserve de ce qui est prescrit quant au nombre variable des associés, régler les conditions particulières d'admission ; ces conditions ne doivent pas rendre l'entrée onéreuse à l'excès.»

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

Les conditions d'admission ou d'exclusion d'un coopérateur et la perte de la qualité d'associé

Les conditions peuvent être

- Objectives (souscription d'un certain nombre de parts sociales, paiement d'une finance d'entrée, etc.) ou
- Subjectives (statut familial, réalisation d'un revenu minimal ou maximal, appartenance à une catégorie professionnelle spécifique ou à un parti politique, etc.)

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

Les conditions d'admission ou d'exclusion d'un coopérateur et la perte de la qualité d'associé

Occupation familiale du logement

« La société a pour but essentiel de procurer à ses membres des logements familiaux salubres et agréables, avec ses dépendances, dans un quartier urbain, aéré et ensoleillé. »

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

Les conditions d'admission ou d'exclusion d'un coopérateur et la perte de la qualité d'associé

Profession du candidat

« Peuvent devenir membres de la société coopérative...(CFF) dans l'ordre de priorité suivant, toute personne

- *Salariée des CFF, puis de ses filiales pour autant que les CFF détiennent une participation d'au moins 50 % dans ces sociétés ;*
- *A la retraite répondant aux critères ci-dessus énoncés ;*
- *Ancienne collaboratrice active des CFF qui a été contrainte à un ou des transferts ;*
- *Collaboratrice active de la Poste, de Swisscom et de l'administration fédérale ;*
- *Enfin, toute autre personne physique ou morale. »*

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

Les conditions d'admission ou d'exclusion d'un coopérateur et la perte de la qualité d'associé

Décès de l'associé

« ... La qualité d'associé passe sans autre au décès au conjoint survivant. A défaut de conjoint survivant, une part sociale ne peut être cédée qu'aux descendants en ligne directe à l'exclusion de tout autre héritier. S'il n'y a pas de conjoint survivant, les descendants en ligne directe devront désigner par écrit, au conseil d'administration, au plus tard 3 mois après le décès de l'associé, un représentant de leurs intérêts dans la société. Ce représentant ne peut toutefois devenir associé que dans les conditions fixées à l'art. 5 des statuts (qui prévoit une occupation familiale des logements) »

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

Les conditions d'admission ou d'exclusion d'un coopérateur et la perte de la qualité d'associé

Si le but de la société est de procurer à ses membres des « logements familiaux », cette exigence n'est « de toute évidence » par remplie lorsque le candidat occupe seul le logement. Dans ce cas, c'est à juste titre que la société peut refuser d'admettre l'occupant du logement en tant qu'associé.

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail**Article 848 CO – Perte de fonction ou d'emploi ou fin d'un contrat**

« Lorsque la qualité d'associé est attachée à une fonction ou à un emploi ou qu'elle dépend de la conclusion d'un contrat, notamment avec une société coopérative d'assurance, elle s'éteint par la perte de la fonction ou de l'emploi ou par la fin du contrat, à moins que les statuts n'en disposent autrement. »

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail**La résiliation du bail d'un membre d'une société coopérative d'habitation**

Est-il possible de perdre la qualité de coopérateur tout en restant locataire ou est-il envisageable de conserver la qualité de coopérateur tout en ne disposant plus de l'usage d'un logement de la coopérative ?

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

La résiliation du bail d'un membre d'une société coopérative d'habitation

ATF 118 II 168 – Principes retenus :

- La résiliation du bail par la société coopérative d'habitation revient à supprimer le droit d'usage du coopérateur-locataire contre sa volonté.
- Cette résiliation de bail correspond – en pratique – à une exclusion de la société coopérative.
- « *Logiquement, il convient dès lors de soumettre ces deux actes juridiques à des conditions identiques (...). 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.* »

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

La résiliation du bail d'un membre d'une société coopérative d'habitation

Principes admis par le Tribunal fédéral pour la résiliation :

- Si les deux relations – sociétariat et bail – sont liées, l'extinction de l'une entraîne celle de l'autre. Si les statuts le prévoient, une seule manifestation de volonté suffit. Les litiges doivent être alors tranchés par l'autorité compétente pour examiner le rapport de droit prépondérant, en l'occurrence les tribunaux compétents en matière de baux et loyers.
- Lorsqu'au contraire, les deux rapports juridiques ne sont pas liés, chacun peut prendre fin indépendamment de l'autre. Il n'est alors pas exclu qu'il y ait deux procédures distinctes, l'une portant sur l'exclusion, l'autre sur la résiliation du bail.

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la résiliation ordinaire du bail d'un coopérateur-locataire n'est possible que si elle est motivée par une raison qui pourrait justifier son exclusion.

Ce principe doit être appliqué avec souplesse, notamment quand un congé est manifestement fondé pour un besoin de la société coopérative (rénovation ou démolition-reconstruction de l'immeuble social) alors même qu'il n'est pas prévu d'exclure le sociétaire-locataire concerné.

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

La fixation du loyer

En règle générale, les coopératives d'habitation pratiquent des loyers modestes, destinés à couvrir leurs coûts d'exploitation.

Elles n'augmentent pas les loyers aussi systématiquement que les autres bailleurs ; en particulier lors des changements de sociétaires-locataires.

Elles ne parviennent pas à constituer de réserves, ce qui est problématique notamment lors des grandes rénovations.

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

La fixation du loyer

A diverses reprises, la question de savoir si les loyers pratiqués par les coopératives d'habitation devaient être conformes aux art. 269 et ss CO ou non s'est posée.

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

La fixation du loyer

Les tenants de la thèse selon laquelle les loyers des sociétés coopératives d'habitation n'avaient pas à répondre aux conditions posées par les art. 269 et ss CO ont notamment fait valoir que :

- les relations juridiques entre la coopérative et ses membres sont principalement régies par les art. 828 et ss CO, de sorte que le sociétaire ne peut invoquer à son profit les dispositions de protection contre les loyers abusifs, soit les art. 269 et ss CO
- la société coopérative d'habitation ne poursuit pas un but économique, elle ne cherche pas à la réalisation de profits et ne connaît dès lors pas l'habituel conflit d'intérêts qui oppose le bailleur à son locataire
- les coopérateurs-locataires peuvent faire valoir leurs droits au sein des assemblées générales de la coopérative

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

La fixation du loyer

Le Tribunal fédéral a toutefois décrété que

- Le coopérateur-locataire ne dispose pas d'un véritable pouvoir au sein de l'assemblée générale qui puisse lui permettre de s'opposer valablement à ce que le paiement d'un loyer illicite lui soit demandé.
- De surcroît, s'il entend contester une décision de l'assemblée générale, le coopérateur-locataire est amené à engager une procédure beaucoup plus complexe que s'il peut utiliser les moyens mis à disposition par le droit du bail.
- Le fait de permettre aux sociétaires-locataires de contester leurs loyers n'induit pas une inégalité de traitement au sens de l'art. 854 CO.

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

La fixation du loyer

Ainsi, les loyers pratiqués par les sociétés coopératives d'habitation doivent s'avérer conformes aux principes figurant aux art. 269 et ss CO.

Les sociétés coopératives qui désirent fixer les loyers en fonction des revenus de leurs coopérateurs-locataires doivent le faire dans les limites du loyer admissible en regard de l'art. 269 CO.

21^{ème} Séminaire sur le droit du bail

Merci de votre attention.