

La coopérative d'habitation  
et  
le droit du bail

par

Jean-Marc Siegrist

Avocat à Genève

I. Introduction.....	49
II. Les conditions d'admission ou d'exclusion d'un coopérateur et la perte de la qualité d'associé.....	51
A. Le droit applicable à l'admission et quelques exemples de clauses statutaires.....	51
1. Le droit applicable.....	51
2. Quelques exemples de clauses statutaires .....	53
a) L'occupation familiale du logement.....	53
b) La profession ou la catégorie professionnelle du candidat..	53
B. Le contentieux se rapportant à l'admission.....	54
C. Le droit applicable à l'exclusion et quelques exemples de clauses statutaires.....	62
1. Le droit applicable.....	62
2. Quelques exemples de clauses statutaires .....	64
D. Le contentieux portant sur l'exclusion d'un coopérateur.....	66
E. Le droit applicable à la perte de la qualité d'associé et quelques exemples de clauses statutaires.....	66
1. Le droit applicable.....	66
2. Quelques exemples de clauses statutaires .....	67
F. Le contentieux relatif à la perte de la qualité d'associé.....	68

III. La résiliation du bail d'un membre de la société coopérative d'habitation.....	71
A. Le cadre juridique et les principes jurisprudentiels .....	71
1. Le cadre juridique.....	71
2. La jurisprudence .....	72
IV. La fixation du loyer.....	78
A. Généralités .....	78
B. La jurisprudence.....	80
V. Les conditions particulières ou les restrictions des droits susceptibles d'être imposés aux locataires-sociétaires .....	86
A. Généralités .....	86
VI. Conclusion .....	90
Bibliographie.....	91

## I. Introduction

1. Le sujet du présent exposé a déjà été traité – et avec le même intitulé, de surcroît – dans le séminaire sur le droit du bail de Neuchâtel, par M. le Professeur ROLAND RUEDIN<sup>1</sup>.

La contribution édictée à l'époque, qui s'avère aussi précise que complète, demeure parfaitement d'actualité. Les quelques modifications apportées au Code des obligations touchant au droit de la société coopérative visant principalement les règles légales applicables à l'organe de contrôle et aux principes de comptabilité devant être observés par de telles sociétés<sup>2</sup>, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2008, au 1<sup>er</sup> janvier 2012 et au 1<sup>er</sup> janvier 2015, n'ont en rien altéré la pertinence des explications données.

Cependant et en sa qualité de spécialiste du droit des sociétés, M. le Professeur ROLAND RUEDIN s'était attaché principalement à décrire la société coopérative d'habitation et les rapports existants entre elle et ses associés coopérateurs. Une large part de son exposé concernait ainsi des aspects liés aux droits et obligations des associés envers leur société coopérative (droits sociaux et droits patrimoniaux) ainsi que les questions liées à l'acquisition et à la perte du sociétariat. Le rôle des dispositions du droit du bail à loyer dans le fonctionnement des sociétés coopératives n'était évoqué que secondairement, presque « en passant ».

2. Alors que le nombre de sociétés coopératives d'habitation et le nombre de logements appartenant à de telles corporations ne cessent de s'accroître à un rythme de plus en plus soutenu, la jurisprudence concernant des sociétés coopératives d'habitation reste aujourd'hui relativement limitée.

---

<sup>1</sup> RUEDIN ROLAND, Société coopérative d'habitation et bail à loyer, 8<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994.

<sup>2</sup> RO 2007 4791 ; FF 2002 2949 et 2004 3745/RO 2012 6679 ; FF 2008 1407/RO 2015 1389 ; FF 2014 585.

Il est vrai que, par essence, les coopératives d'habitation se doivent d'être au service et à l'écoute de leurs membres, ce qui est de nature à restreindre le nombre de litiges.

Cependant, au cours des 20 dernières années, diverses décisions de justice concernant des sociétés coopératives d'habitation ont néanmoins été rendues, qui méritent d'être examinées. Elles concernent les situations suivantes :

- les conditions d'admission ou d'exclusion d'un coopérateur et la perte de la qualité d'associé,
- la résiliation du bail d'un membre de la société coopérative d'habitation,
- la fixation du loyer.

Il s'avère ainsi intéressant de s'attarder sur ces différentes questions.

Par ailleurs, la doctrine admet qu'en raison du lien existant entre la société coopérative d'habitation et ses membres, des conditions particulières ou des restrictions à leurs droits de locataire peuvent leur être imposées. Ce domaine mérite également une attention particulière.

3. Les sociétés coopératives d'habitation jouent un rôle fondamental pour la politique sociale du logement en Suisse.

L'essor qu'elles connaissent aujourd'hui est notamment dû au fait que beaucoup d'entre elles reçoivent des subventions et pratiquent, en contrepartie, des loyers modérés et contrôlés.

Les coopératives d'habitation bénéficient donc d'une sorte de statut privilégié dans la législation fédérale et cantonale relative au logement social<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Loi fédérale encourageant le logement à loyers ou à prix modérés (loi sur le logement, LOG) (RS 842) et ordonnance encourageant le logement à loyers ou à prix modérés (ordonnance sur le logement, OLOG) (RS 842.1) étant précisé que leurs dispositions ne visent pas spécifiquement les sociétés coopératives d'habitation, quand bien même ce sont principalement elles qui sont

Ces questions ne seront toutefois pas abordées dans le présent exposé.

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

### A. Le droit applicable à l'admission et quelques exemples de clauses statutaires

#### 1. Le droit applicable

4. L'art. 839 al. 1 CO dispose que la société peut recevoir de nouveaux membres en tout temps. Son alinéa 2 prévoit que :

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

On distingue les conditions objectives des conditions « personnelles », soit subjectives.

Selon M. le professeur ROLAND RUEDIN<sup>4</sup>, les conditions objectives consistent dans les obligations que doit remplir tout candidat au sociétariat, telles que :

- la souscription d'un certain nombre de parts sociales,
- le paiement d'une finance d'entrée,
- l'achat de réserves,

---

concernées ; loi genevoise générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) du 4 décembre 1977 (RS Ge i 4 05) et règlement genevois d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL) du 24 août 1992 (RS Ge i 4 05.01), notamment art. 13b, 15 al. 3, 17 al. 3, 21 al. 1 lit. c, chapitre III B (art. 39D et 39E) LGL, toutes dispositions qui sont applicables spécifiquement aux sociétés coopératives d'habitation ; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 456-465, en particulier 3.2 et 3.3.

<sup>4</sup> RUEDIN ROLAND, Société coopérative d'habitation et bail à loyer, 8<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 19.

- l'octroi d'un prêt à la coopérative d'habitation,
- l'accord sur la conclusion d'un contrat d'usage, en général un contrat de bail (art. 848 CO).

En règle générale, ces conditions ne posent pas de problème pratique ou juridique, encore que des litiges pourraient éventuellement survenir dans l'appréciation du caractère excessivement onéreux des apports demandés.

5. Les conditions subjectives tiennent, d'une part, de la personnalité du candidat, d'autre part, d'exigences particulières liées au but statutaire.

S'agissant des conditions liées à la personnalité, outre le fait qu'il est exigé du candidat qu'il soit majeur et capable de s'engager, il peut lui être demandé d'établir qu'il a une bonne réputation, qu'il est solvable, etc.

Mais, selon le contenu de ces statuts, la société coopérative d'habitation peut encore exiger que le candidat-membre (et/ou les membres de sa famille ou ses partenaires) réalise un revenu minimum et/ou un revenu maximum, qu'il appartienne à une catégorie professionnelle spécifique, qu'il fasse partie d'un parti politique, qu'il soit marié, que l'occupation du logement soit « familiale », etc.

6. Dans les cas où les statuts ne prévoient pas qu'une déclaration d'entrée est suffisante, l'administration de la société coopérative se prononce sur l'admission des nouveaux sociétaires. L'art. 840 al. 3 CO n'exige, en effet, pas que l'admission de nouveaux membres soit décidée par l'assemblée générale.

La décision d'admission ou de refus d'admission est, en principe, définitive. Toutefois, si les statuts de la société coopérative prévoient que la décision de l'administration peut faire l'objet d'un recours à l'assemblée générale, cette voie est alors ouverte<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> CR CO II-RUEDIN ROLAND, art. 840 N 26.

## 2. Quelques exemples de clauses statutaires

### *a) L'occupation familiale du logement*

7. L'expérience montre que, dans bon nombre de sociétés coopératives d'habitation constituées jusque dans le courant des années 1980, la condition de l'occupation familiale des logements est imposée aux coopérateurs.

Cette exigence est, en principe, inscrite dans le but de la société elle-même, ses statuts prévoyant que :

*« La société U a pour but essentiellement de procurer à ses membres des logements familiaux salubres et agréables, avec ses dépendances, dans un quartier urbain, aéré et ensoleillé. »<sup>6</sup>*

ou encore

*« La coopérative [C] a pour but de procurer à ses membres des logements familiaux, à l'exclusion de tout autre usage. »<sup>7</sup>*

8. Ces normes statutaires sont d'ordinaire complétées par des dispositions d'application qui prévoient que :

*« Conformément au but [statutaire], les appartements sont attribués, dans l'ordre des inscriptions, à des couples mariés, en priorité aux descendants de sociétaires, en tenant compte du nombre de leurs propres enfants. »*

### *b) La profession ou la catégorie professionnelle du candidat*

9. De nombreuses sociétés coopératives d'habitation ont été créées sous l'influence d'entreprises (souvent publiques) ou par une partie du personnel de celles-ci, avec l'assistance financière et technique<sup>8</sup> de l'employeur.

---

<sup>6</sup> SJ 2003 577.

<sup>7</sup> Arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice de la République et canton de Genève du 22 février 2009 – ACJC/232/08 (non publié).

<sup>8</sup> Par exemple : la Poste, les Chemins de fer fédéraux suisses CFF, certaines industries pharmaceutiques ou chimiques, etc.

Il en a été de même de services de la Confédération ou des cantons<sup>9</sup>.

L'entrée dans ces sociétés coopératives d'habitation dépend alors (exclusivement ou principalement) de l'appartenance du candidat à l'entreprise ou à la profession considérée.

En pratique, les statuts peuvent prévoir des normes du genre des suivantes :

*« 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 ses 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. »<sup>10</sup>*

### ***B. Le contentieux se rapportant à l'admission***

#### 10. Les cas sont peu fréquents.

Ceux existants dans la jurisprudence sont survenus à l'occasion du décès de l'associé et de la volonté de son descendant (ou de l'un de ses descendants) de pouvoir reprendre sa qualité de

---

<sup>9</sup> Par exemple : les gardes-frontières.

<sup>10</sup> Arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice de la République et canton de Genève du 19 mai 2014 – ACJC/573/2014 (non publié) ; les exemples cités par RUEDIN ROLAND, Sociétés coopératives d'habitation et bail à loyer, 8<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 19, note 88 ; art. 10 al. 3 Société coopérative du logement ouvrier Yverdon ; art. 3 Coopérative immobilière du personnel fédéral « CIPEF ».



sociétaire, d'une part, et (surtout) la location de son logement, d'autre part.

Deux cas ont été traités, l'un par le Tribunal fédéral, l'autre part la Chambre civile de la Cour de justice de Genève.

Dans ces deux affaires, la question qui devait être tranchée consistait principalement à décider si les héritières de sociétaires défunts pouvaient prétendre à les remplacer dans la société, alors même qu'elles ne remplissaient pas les conditions d'entrée dans celle-ci. Dans l'une comme dans l'autre de ces affaires, les sociétés coopératives d'habitation concernées destinaient leurs habitations à une « occupation familiale », alors que les héritières postulantes ne vivaient pas, ni l'une ni l'autre, familialement.

Dans les deux cas, la décision de refus d'admettre les héritières dans la société coopérative d'habitation a été confirmée judiciairement.

Ces deux cas méritent d'être examinés.

11. Le premier de ces cas se rapporte à la société U, dont le but social a été rappelé ci-dessus (chiffre 8 ci-dessus/note de bas de page n° 6).

- a) Les statuts de cette coopérative d'habitation prévoient que pour en devenir membre, il faut présenter au conseil d'administration une demande d'admission écrite, au sujet de laquelle celui-ci statue en dernier ressort. L'art. 7 desdits statuts dispose encore que la qualité de membre se perd notamment par la mort de l'associé, tout en réservant l'application de l'art. 11, dont la teneur est la suivante :

*« 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. »*

b) Les époux E. et H. ont été sociétaires de la coopérative U jusqu'à leur décès, successivement intervenus les 10 décembre 1985 et 17 avril 1999. En leur qualité de sociétaires, ils avaient pris à bail un logement de la coopérative U.

c) Au décès de H., sa fille, M. H., née en 1955, qui vivait à Paris depuis 1977 où elle était enseignante, a souhaité conserver la disposition de l'appartement en déclarant y passer ses week-ends et une partie de ses congés scolaires, représentant une occupation d'une durée d'environ 3 mois par an.

d) L'administration de la coopérative U s'est opposée à la demande de M. H.

Au cours de leurs négociations, U a imparti à M. H. un délai au 30 novembre 1999 pour présenter une demande d'admission écrite au conseil d'administration, ce qu'elle a fait.

e) Le 17 mars 2000, U a informé M. H. du refus de sa candidature et du transfert en sa faveur des parts sociales dont sa mère était détentrice.

f) Cette décision a été confirmée à la suite de l'audition de M. H. par le conseil d'administration le 18 mai 2000.

g) Le 25 mai 2000, M. H. a été priée, par U, de libérer son appartement pour le 31 juillet 2000.

h) Le 3 août 2000, M. H. a refusé d'obtempérer, de sorte que, par avis officiel de résiliation du 14 août 2000, U lui a donné congé pour le 31 décembre 2000.

i) Le 20 septembre 2000, M. H. a saisi le Tribunal de première instance du canton de Genève d'une action tendant principalement à la constatation qu'elle est membre de la coopérative U depuis le décès de sa mère et à la condamnation de la coopérative U à lui transférer les parts sociales enregistrées au nom de la défunte, subsidiairement à

l'annulation de la décision de refus du conseil d'administration de l'admettre comme membre.

j) Par jugement du 28 novembre 2001, le Tribunal a débouté M. H. de toutes ses conclusions.

Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de justice du canton de Genève du 13 septembre 2002.

k) M. H. a recouru en réforme au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 13 septembre 2002, en reprenant ses conclusions au fond.

Dans les considérants de son arrêt du 25 février 2003, le Tribunal fédéral a relevé que si la qualité d'associé s'éteint par le décès (art. 847 al. 1 CO), les statuts peuvent prévoir que les héritiers sont de pleins droits membres de la société (art. 847 al. 2 CO) ou prescrire que les héritiers ou l'un d'entre eux devront, sur demande écrite, être reconnus membres de la société à la place du défunt (art. 847 al. 3 CO). Mais il est également rappelé que, conformément à sa jurisprudence<sup>11</sup>, les statuts peuvent réserver à la société un droit de véto ou prescrire l'obligation pour les héritiers de remplir les conditions d'admission dans la coopérative. Tel est le cas lorsque les statuts ne se calquent pas simplement sur l'art. 847 al. 3 CO ou s'ils ne comportent pas une clause formulée autrement instituant clairement un droit d'entrée selon l'art. 840 al. 3 CO. Dans de tels cas, on peut recourir aux règles valant pour l'acquisition originaire du sociétariat dans une coopérative. Il convient alors de considérer que les candidats au sociétariat n'ont en principe aucun droit à entrer dans une société coopérative, même s'ils remplissent les conditions statutaires d'admission, sauf exception fondée sur les principes généraux du droit tels que l'interdiction d'abus de droit et la protection de la personnalité<sup>12</sup>.

Le Tribunal fédéral a ensuite relevé que la Cour de justice genevoise avait retenu que la présentation d'une demande écrite

---

<sup>11</sup> ATF 108 II 95, cons. 2b.

<sup>12</sup> ATF 98 II 221, cons. 4 et 5, et les références citées ; ATF 118 II 435, cons. 2 et 3.

d'admission ne suffisait en l'occurrence pas, mais qu'il fallait encore que la candidate remplisse les conditions d'entrée dans la société, en particulier satisfasse à la condition selon laquelle la société doit procurer à ses membres des « *logements familiaux* », exigence non remplie « *de toute évidence* » en l'espèce, dès lors que M. H. « *était seule et n'habitait l'appartement que de façon très temporaire* ».

Le Tribunal fédéral a alors examiné les arguments présentés par M. H. Celle-ci soutenait notamment que sa qualité d'associée découlait du fait que l'art. 11 des statuts mentionnait lui-même qu'elle « *passé sans autre* » du défunt à son héritier. Selon elle, ce même art. 11 mettrait en place une hiérarchie entre les héritiers, donnant la priorité au conjoint survivant sur les autres héritiers, puis précisant, que s'il existe plusieurs héritiers en ligne directe, un seul doit être désigné par la communauté héréditaire. Ainsi, lorsqu'il n'y aurait plus que des héritiers en ligne directe, le représentant désigné par l'hoirie deviendrait « *automatiquement* » membre de la coopérative, son acquisition de la qualité de membre étant subordonnée au respect de la procédure réglée à l'art. 5 des statuts, soit à l'agrément du Conseil d'administration. En revanche, selon M. H., l'art. 11 des statuts de U n'instaurerait pas de droit de veto en présence d'un unique descendant, si bien que ce dernier bénéficierait du transfert automatique prévu à l'art. 847 al. 2 CO.

Pour sa part, le Tribunal fédéral a considéré que le texte de l'art. 11 des statuts de U opère une distinction claire entre le conjoint survivant (qui acquiert la qualité d'associé sans autre) de celle des descendants en ligne directe, qui sont à leur tour opposés à tout autre héritier. Dans ce dernier cas, l'article 11 des statuts prévoit qu'une « *part sociale ne peut être cédée* » qu'aux descendants en ligne directe. Ainsi et selon le Tribunal fédéral, le recours au verbe « *pouvoir* » montre bien qu'il s'agit d'une faculté laissée aux organes de la coopérative et donc que, sur ce point, les statuts ont souhaité s'écarter de la solution proposée à l'art. 847 al. 3 CO (qui, lui, utilise le verbe « *devoir* »).

Dans ce contexte, le Tribunal fédéral a remarqué que rien n'expliquerait pour quelle raison la société ne pourrait se

prononcer sur la transmission d'une part sociale qu'en cas de pluralité de descendants en ligne directe, et non lorsqu'il n'existe qu'un seul descendant.

Finalement, le Tribunal fédéral a conclu qu'il y a lieu de retenir que les descendants ou leurs représentants ne jouissent pas d'un droit absolu à devenir sociétaires : *« Ils peuvent en former la demande, laquelle est soumise à l'approbation du Conseil d'administration »*.

Le Tribunal fédéral a ensuite rappelé que le principe d'égalité de traitement ne peut être invoqué par un candidat en cas de refus d'entrée, car il ne vaut qu'entre la société et ses membres.

Finalement, le Tribunal fédéral a admis qu'en l'occurrence, M. H. était domiciliée et travaillait à Paris les deux tiers de l'année au moins et qu'elle était célibataire. Il en a déduit que, *« dans ces circonstances, on ne voit pas que le refus de la défenderesse soit contraire aux statuts ou arbitraire »*, malgré le fait qu'il soit arrivé à la coopérative U d'attribuer un appartement de 4 pièces à un célibataire.

12. Les faits se rapportant au second cas sont pratiquement identiques.

a) En particulier, les statuts comportent des clauses analogues à celles de la coopérative U, évoquée ci-dessus ; toutefois, l'art. 39 de ces statuts dispose en outre que *« conformément au but [statutaire], les appartements sont attribués, dans l'ordre des inscriptions, à des couples mariés, en priorité aux descendants de sociétaires en tenant compte du nombre de leurs propres enfants »*.

b) Les époux S sont devenus associés de la coopérative C et locataires de l'un des logements de son immeuble social le 1<sup>er</sup> avril 1966. Au décès de M. S., son épouse, Mme E. S. a acquis le statut de coopératrice et a poursuivi la location de l'appartement conjugal.

c) La fille des époux S., Mme E. G.-S. s'est inscrite en 1974 pour devenir membre de la coopérative C et elle a renouvelé régulièrement son inscription depuis lors.

Elle s'est mariée en 1966, mais s'est séparée de son mari à la fin des années 90.

d) E. G.-S. s'est installée en novembre 2004 dans l'appartement de sa mère qui, à l'époque, était souffrante et ne pouvait vivre seule.

e) Après l'hospitalisation de sa mère, en janvier 2005, E. G.-S. a continué à occuper l'appartement, tout en s'acquittant du loyer. Elle a informé la coopérative C de sa présence dans le logement de sa mère et a émis, à cette occasion, le souhait d'être reconnue comme membre de la société et de conserver l'appartement de ses parents, en faisant état de son statut de femme mariée.

f) Lors d'une discussion que E. G.-S. a eue avec le Président de la coopérative, elle lui a cependant avoué sa séparation d'avec son époux.

g) Par courrier du 19 février 2005, E. G.-S. a informé la coopérative C du décès de sa mère.

h) Le 21 février 2005, le Conseil d'Administration de la coopérative C a décidé de ne pas admettre E. G.-S. en qualité de membre et de ne pas lui attribuer l'appartement de feu sa mère, sachant qu'elle entendait y demeurer seule alors que le but statutaire de la coopérative est de procurer à ses membres des logements familiaux.

i) E. G.-S. a contesté la décision de l'Administration.

Lors de l'assemblée générale de la coopérative C du 19 avril 2005, les sociétaires ont très majoritairement confirmé le refus d'admettre E. G.-S. en qualité de membre et de lui attribuer l'appartement tout en décidant, en outre, d'intenter contre elle une procédure d'expulsion.

j) Le 10 juin 2005, E. G.-S. a saisi le Tribunal de première instance d'une action en constatation de droit ayant pour but d'établir qu'elle est « valablement devenue membre » de la coopérative C.

k) Dans son écriture de réponse, la coopérative C a conclu au déboutement de E. G.-S.

l) Au cours de la procédure de première instance, il a été reconnu que la coopérative C, de vocation familiale, a toujours eu pour principe et pour pratique de n'admettre en qualité de membre et de n'attribuer ses appartements, qu'à des couples mariés, ayant de préférence des enfants, exceptionnellement à des couples sur le point de se marier ou, à une ou deux reprises, à un candidat non marié mais demeurant avec des enfants. Il a également été démontré que la coopérative C n'a jamais admis, en qualité de nouveau membre et n'a jamais attribué un logement à un candidat entendant y demeurer seul, même si, effectivement, certains sociétaires vivent seuls dans un appartement, à la suite du décès de leur conjoint, de leur divorce ou de leur séparation et du départ de leurs enfants.

m) Par jugement du 19 avril 2007, le Tribunal de première instance a débouté E. G.-S. de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

E. G.-S. a recouru contre ce jugement.

Dans son arrêt du 22 février 2008, la Chambre civile de la Cour de justice genevoise a rappelé les principes émis par le Tribunal fédéral dans son arrêt précité et a admis qu'en l'occurrence, la coopérative C s'était clairement réservé le droit, dans ses statuts, de refuser comme associé l'héritier dont la situation n'est pas conforme aux buts de la coopérative.

A l'instar des juges du Tribunal fédéral, la Cour de justice genevoise s'est également posé la question de savoir si la décision de l'Administration de la coopérative C procédait d'un abus de droit ou d'une discrimination.

A ce propos, elle a émis les principes suivants :

- Le but principal de la coopérative C consiste à mettre ses appartements à disposition de ses membres en fonction du nombre de personnes pouvant y habiter et de donner ainsi la préférence aux familles, en évitant que des personnes seules n'y emménagent. Dans ce contexte, par couples mariés, il faut

raisonnablement entendre des couples faisant ménage commun ; de même, la famille se réfère à une communauté où les enfants vivent avec les parents.

Manifestement, E. G.-S. ne remplit pas ces conditions : elle vit seule, séparée de son époux et sans enfants.

- La décision contestée de la coopérative C ne crée aucune discrimination envers E. G.-S., même s'il existe des situations dans lesquelles des personnes vivent seules dans leur logement. Celles-ci n'ont, en effet, jamais été admises en qualité de nouveaux membres entendant demeurer seuls dans leur appartement ; cette situation s'est produite malgré elles, bien après qu'elles sont valablement devenues membres de la coopérative C.

La décision de la coopérative C a dès lors été déclarée valable et confirmée.

13. Il n'empêche qu'au décès du locataire, ses héritiers reprennent « *de jure* » le bail, l'art. 266i CO ne permettant pas à la société coopérative d'habitation – bailleuse de résilier le contrat avant sa prochaine échéance contractuelle utile et dans le respect du délai convenu ou légal.

Il n'en demeure pas moins que, compte tenu des principes adoptés par les autorités judiciaires compétentes dans les affaires examinées ci-dessus, la coopérative pourra valablement résilier le bail et obtenir, à terme, la restitution du logement occupé par l'héritier non associé.

### ***C. Le droit applicable à l'exclusion et quelques exemples de clauses statutaires***

#### **1. Le droit applicable**

14. L'exclusion de la société coopérative est l'un des cas de la perte de la qualité d'associé. Elle est traitée à l'art. 846 CO dont les deux premiers alinéas rappellent les principes :



«<sup>1</sup> Les statuts peuvent spécifier les causes d'exclusion d'un associé.

<sup>2</sup> En outre, l'exclusion peut toujours être prononcée pour de justes motifs ».

15. L'existence même de l'exclusion démontre que le statut de coopérateur ne constitue pas un droit acquis absolu<sup>13</sup>.

Mais l'exclusion sans indication de motif n'est pas admise dans les sociétés coopératives<sup>14</sup>.

16. Une exclusion fondée sur un motif statutaire n'implique pas nécessairement un comportement fautif ou contraire à la bonne foi du coopérateur. Une exclusion peut être justifiée par un motif objectif, tel qu'un changement d'activité professionnelle.
17. L'exclusion pour justes motifs peut intervenir évidemment lorsque le coopérateur viole gravement ou de manière répétée ses obligations, mais également lorsqu'il ne remplit plus les conditions posées au sociétariat. La faute du coopérateur n'est donc pas non plus une condition de son exclusion pour justes motifs<sup>15</sup>.
18. Pour décider de l'exclusion d'un membre, la coopérative doit prendre en considération toutes les circonstances du cas. Mais, dans cette analyse, c'est l'intérêt social qui l'emporte sur l'intérêt particulier des membres eux-mêmes.
19. La procédure d'exclusion est régie à l'art. 846 al. 3 CO. En principe, l'exclusion est du ressort de l'assemblée générale. Mais les statuts peuvent prévoir que l'administration est compétente pour prononcer l'exclusion, la décision étant alors sujette à recours auprès de l'assemblée générale.

Dans tous les cas, l'associé exclu a la faculté d'en appeler au juge dans le délai de 3 mois.

---

<sup>13</sup> CR CO II-HÉRITIER LACHAT ANNE, art. 846 N 3.

<sup>14</sup> CR CO II-HÉRITIER LACHAT ANNE, art. 846 N 2.

<sup>15</sup> CR CO II-HÉRITIER LACHAT ANNE, art. 846 N 12.

20. Lorsque la décision est du ressort de l'administration de la société, cette dernière ne peut la déléguer à un organe subordonné (tel qu'un directeur) ou à une délégation du conseil<sup>16</sup>.
21. Le droit d'être entendu du coopérateur visé par une mesure d'exclusion doit être respecté. Mais, lorsque les statuts délèguent à l'administration la compétence d'exclure, il suffit que ce droit soit octroyé devant l'assemblée générale<sup>17</sup>.
22. La loi ne fixe pas le délai dans lequel l'associé exclu par l'administration peut recourir à l'assemblée générale. Cet élément doit donc être traité dans les statuts. Si tel n'est pas le cas, la doctrine dominante estime qu'il convient d'admettre que ce délai est de 3 mois, en appliquant par analogie l'art. 846 al. 3 CO<sup>18</sup>.
23. Il faut encore noter que lorsque l'exclusion est du ressort de l'administration, le membre exclu ne peut saisir le juge directement, soit sans exercer son recours auprès de l'assemblée générale<sup>19</sup>.

## 2. Quelques exemples de clauses statutaires

24. Fréquemment, les statuts des coopératives d'habitation retiennent que :

*« Toute attribution d'un logement, d'un local commercial ou de tout autre objet immobilier est subordonnée impérativement à l'obtention préalable de la qualité d'associé. »*

et

*« La coopérative peut prononcer l'exclusion d'un associé pour de justes motifs ou dans des cas précis, notamment lorsqu'il a violé ses engagements statutaires ou résultant du*

---

<sup>16</sup> ATF 80 II 80.

<sup>17</sup> ATF 90 II 333, 348.

<sup>18</sup> CR CO II-HERITIER LACHAT ANNE, art. 846 N 19 et les références citées.

<sup>19</sup> ATF 72 II 112 ; 85 II 525, cons. 1, JdT 1960 I 538, SJ 1986 199.

*contrat de bail, l'exclusion entraînant irrévocablement la résiliation immédiate du bail pour justes motifs ou pour sa plus prochaine échéance contractuelle. »*

25. Des versions plus élaborées de dispositions statutaires existent, telles que la suivante :

*« Sur préavis du comité de direction et après avertissement écrit, le conseil d'administration peut prononcer, à la majorité des deux tiers des voix émises, l'exclusion d'un associé de la société, en tout temps, pour de justes motifs ou dans l'un des cas suivants :*

- a) l'associé agit contrairement aux intérêts de la société ;*
- b) l'associé viole ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail ;*
- c) l'associé porte intentionnellement préjudice à la réputation ou aux intérêts de la société ;*
- d) l'associé privilégie son intérêt personnel au dépend des intérêts de la société ;*
- e) l'associé n'utilise pas son logement comme résidence principale ou le met à disposition de tiers, en violation de l'article 6 des présents statuts ;*
- f) l'associé utilise son logement à des fins essentiellement commerciales ;*
- g) l'associé refuse une offre acceptable de relogement en cas de sous-occupation ;*
- h) l'associé refuse une offre acceptable de relogement en cas d'un taux d'effort inférieur à 12% ;*
- i) l'associé refuse une offre acceptable de relogement si l'organe compétent a adopté une résolution concernant la transformation ou la démolition du bien-fonds concerné. »*

Ces genres de dispositions sont, de manière générale, complétées par la suivante :

*« L'exclusion entraîne irrévocablement la résiliation immédiate du bail pour justes motifs ou pour sa plus prochaine échéance contractuelle et la restitution du logement. »*

### ***D. Le contentieux portant sur l'exclusion d'un coopérateur***

26. Ici encore, les cas sont assez rares.

Le seul arrêt rendu par le Tribunal fédéral – non publié<sup>20</sup> – concerne un cas de recevabilité d'un recours dirigé contre une décision d'exclusion d'un coopérateur.

Les statuts de la coopérative d'habitation prévoyaient que l'exclusion d'un membre entraînait irrévocablement la résiliation de son bail. Ils stipulaient également que le recours contre la décision d'exclusion devait être formé dans les 10 jours suivant son envoi.

En l'occurrence, le coopérateur avait recouru 9 jours après avoir reçu la décision, mais 13 jours après son envoi.

Les autorités judiciaires compétentes ayant validé à la fois l'exclusion du coopérateur et la résiliation subséquente de son bail, le Tribunal fédéral a confirmé la tardiveté de la procédure engagée pour contester l'exclusion et, dès lors, la validité du congé.

Le Tribunal fédéral n'a pas été autrement choqué de la situation (mais il faut préciser que l'exclusion du coopérateur et la résiliation de son bail étaient dues au fait qu'il avait adopté un comportement extrêmement gênant envers ses voisins, pendant une période relativement longue).

### ***E. Le droit applicable à la perte de la qualité d'associé et quelques exemples de clauses statutaires***

#### **1. Le droit applicable**

27. L'art. 848 CO retient que :

*« 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*

---

<sup>20</sup> TF du 26.02.2015, 4A\_14/2015.

*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. »*

28. La perte du sociétariat est automatique, dès la fin des rapports de fonction, d'emploi ou du contrat concerné. Elle a les mêmes effets que ceux d'une démission ou d'une exclusion.
29. Le coopérateur concerné ne dispose pas d'un droit de recours spécifique. En revanche, il possède la possibilité d'engager une action en constatation de droit tendant à faire reconnaître que son sociétariat n'a pas pris fin<sup>21</sup>.

## **2. Quelques exemples de clauses statutaires**

30. Normalement, les statuts des sociétés coopératives d'habitation comportent la clause suivante :

*« Pour les personnes physiques, la qualité d'associé s'éteint par la sortie, le décès ou l'exclusion ; pour les personnes morales, par la sortie, l'exclusion ou la dissolution. »*

31. Les statuts de la société coopérative [CFF] (chiffre 10 ci-dessus/ note de bas de page n° 10) énoncent en leur art. 6 al. 1 que

*« La qualité de membre prend automatiquement fin :*

*a) Pour les personnes physiques par leur démission, leur exclusion ou leur décès ;*

*b) Pour les personnes morales par leur démission, leur exclusion ou leur dissolution ;*

*c) Lorsque le membre ne remplit plus les conditions de son admission (art. 848 CO). Les agents qui, sans qu'il y ait faute, ni volonté de leur part, ne remplissent plus les conditions requises pour être membres, peuvent néanmoins le rester jusqu'à nouvel avis. »*

---

<sup>21</sup> CR CO II-HÉRITIER LACHAT ANNE, art. 848 N 10 et 11.

L'alinéa 3 du même article prévoit que :

*« La perte de la qualité de membre par un locataire de locaux de la société implique automatiquement la notification de la résiliation de tous les contrats de bail conclus entre la société et le locataire sortant (logements, locaux, garages, etc.) pour leur prochaine échéance ou plus tôt avec l'accord de la société. »*

### ***F. Le contentieux relatif à la perte de la qualité d'associé***

32. Le Tribunal fédéral a précisément été amené à trancher d'un cas concernant les clauses statutaires précitées de la société coopérative [CFF] (cf. ci-dessus chiffres 10 et 31)<sup>22</sup>.

Les faits de cette affaire sont les suivants :

a) A a été engagé par les CFF en qualité d'agent avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2006.

b) Par la suite, il a été admis comme membre de la société coopérative [CFF] en raison de sa qualité d'employé des CFF.

c) Par contrat conclu le 1<sup>er</sup> mai 2009, la société coopérative [CFF] lui a remis à bail un appartement de 3 pièces.

Puis, par un nouveau contrat du 1<sup>er</sup> juillet 2012, la société coopérative [CFF] lui a remis à bail un appartement plus grand, de 5 pièces, pour une durée initiale de 6 mois, renouvelable tacitement d'année en année.

d) A la suite d'une enquête disciplinaire ouverte contre A, ce dernier a reconnu les faits qui lui étaient reprochés et les CFF l'ont informé, le 3 août 2012, qu'ils entendaient résilier ses rapports de travail pour justes motifs avec effet immédiat.

e) Par lettre du 7 août 2012, A a démissionné avec effet immédiat.

---

<sup>22</sup> DB n° 27/2015, n° 10, p. 24-26 avec une note de PHILIPPE CONOD se rapportant à l'arrêt non publié du Tribunal fédéral 4A\_386/2014 du 11 novembre 2014.

f) Après avoir rencontré A, l'administration de la coopérative [CFF] a précisé, par courrier du 27 août 2012, que sa démission entraînait la perte automatique de sa qualité de membre et que celle-ci impliquait la résiliation de son contrat de bail pour sa prochaine échéance du 31 décembre 2012.

g) Par avis officiel du 27 août 2012 notifié séparément à A et à son épouse, la coopérative [CFF] a effectivement mis fin au bail de l'appartement avec effet au 31 décembre 2012.

h) Ultérieurement, A a informé les CFF qu'il considérait que sa démission était viciée et qu'il entendait contester la résiliation de son bail.

Il a saisi le Département fédéral des finances d'une action en responsabilité en concluant au paiement d'une indemnité à titre de salaire et à l'octroi d'une indemnité pour tort moral.

i) En date du 26 septembre 2012, A a ouvert action devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève en concluant à la constatation de la nullité du congé en raison d'un prétendu défaut de notification à son épouse, subsidiairement à l'annulation dudit congé ou, encore, à l'octroi d'une première prolongation de bail de 2 ans.

La conciliation ayant échoué, le locataire a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une demande d'annulation du congé qui, selon lui, contrevenait aux règles de la bonne foi.

j) Par jugement du 1<sup>er</sup> octobre 2013, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé en retenant que les deux rapports juridiques existants (rapport coopératif et rapport de bail) ne prévoyaient pas spécifiquement que la fin des rapports de travail auprès des CFF entraînait la perte de la qualité de membre de la coopérative et/ou la résiliation du bail.

k) Par arrêt du 19 mai 2014, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a admis l'appel de la coopérative [CFF] et jugé que le congé donné à A est valable. Elle a également accordé à A une unique prolongation de son bail d'une durée de 2 ans, venant à échéance le 31 décembre 2014.

1) A a formé un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 23 juin 2014 contre l'arrêt précité. A l'appui de ses conclusions en annulation du congé, A a invoqué la violation de l'art. 848 CO, en relation avec l'art. 18 CO, les art. 272 et 272b CO en lien avec l'art. 29 al. 2 Cst. et l'art. 9 Cst. dans l'appréciation des faits et des preuves en relation avec l'art. 317 CPC.

Dans son arrêt, le Tribunal fédéral a considéré qu'en l'occurrence, les deux rapports de droit – associé au sein de la société coopérative d'habitation et locataire d'un logement appartenant à cette dernière – étaient liés, en raison de la teneur de l'art. 6 al. 1 lit. c des statuts selon lequel « *la qualité de membre prend automatiquement fin lorsque le membre ne remplit plus les conditions requises lors de son admission (art. 848 CO)* » et en vertu de l'art. 3 des clauses particulières du contrat de bail selon lequel celui-ci « *est résilié par le bailleur pour le prochain terme lorsque le locataire perd la qualité de membre* ».

Le Tribunal fédéral a ainsi retenu que :

« *C'est donc à tort que le recourant soutient que les parties n'ont pas voulu lier l'appartenance à la coopérative et la conclusion du bail de telle manière que l'un des deux rapports ne puisse survivre à l'autre.* »

Pour répondre à l'un des griefs de A, le Tribunal fédéral s'est néanmoins demandé le sens qu'il convient de donner aux termes « *le membre ne remplit plus les conditions requises lors de son admission (art. 848 CO)* ». Il a retenu qu'une interprétation objective de cette disposition des statuts aboutissait au constat que le candidat qui a obtenu la qualité de membre de la société coopérative [CFF] en raison de sa qualité d'employé des CFF perd sa qualité de membre de la société lorsqu'il perd son emploi. Dans ce contexte, le fait que la qualité de membre puisse être reconnue à d'anciens collaborateurs des CFF et même à des tiers indépendants de ceux-ci ne joue aucun rôle car l'art. 848 CO rattache la perte de la qualité de coopérateur à la perte de l'emploi.



Le Tribunal fédéral a ajouté que le fait que la société coopérative [CFF] ne soit pas partie aux rapports de travail liés entre A et les CFF était sans pertinence eu égard à la teneur précise de l'art. 6 al. 1 lit. c des statuts (cf. ci-dessus, chiffre 31).

Le Tribunal fédéral a dès lors conclu que A, par sa démission des CFF, avait perdu la qualité de membre de la société coopérative [CFF], de sorte que la résiliation de son bail était indiscutablement valable.

### **III. La résiliation du bail d'un membre de la société coopérative d'habitation**

#### ***A. Le cadre juridique et les principes jurisprudentiels***

##### **1. Le cadre juridique**

33. En pratique, la grande majorité des statuts des sociétés coopératives d'habitation prévoit que, pour prendre à bail un logement ou des locaux commerciaux appartenant à cette dernière, le candidat doit d'abord devenir membre de la coopérative.

C'est ainsi tout naturellement que la question du rapport existant entre la qualité d'associé de la coopérative et celle de locataire de celle-ci en cas de fin d'un des deux rapports juridiques s'est posée : 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 des actifs immobiliers de la coopérative ?

34. La question est avant tout réglée par les statuts de la société coopérative d'habitation.
35. Il existe, en effet, des sociétés coopératives d'habitation qui prévoient un lien direct et strict entre la qualité de coopérateur et celle de locataire de l'une des unités d'habitation ou commerciales de l'immeuble. Dans ces coopératives, il y a autant d'associés que d'unités de logement et/ou de locaux commerciaux.

36. A l'opposé, se trouvent des coopératives d'habitation dans lesquelles certains associés ne louent aucun local d'habitation ou commercial à la société alors que d'autres le font.

Il y a aussi des coopératives d'habitation dont les statuts prévoient que la société peut louer des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux à des tiers non sociétaires.

37. Dans le premier des cas présentés, les rapports de droit sont liés. La fin de l'un d'entre eux doit, logiquement, entraîner celle de l'autre.

A l'inverse, dans le second cas, il semble logique d'admettre que l'un des deux rapports de droit peut être résilié et l'autre maintenu.

38. Malgré la différence existante entre ces deux situations, les autorités judiciaires ont passablement louvoyé dans leur approche de la problématique.

## 2. La jurisprudence

39. Dans un premier arrêt rendu le 27 mai 1992<sup>23</sup>, le Tribunal fédéral devait trancher de la validité d'une résiliation de bail notifiée par une coopérative d'habitation à l'un de ses associés-locataires qui n'occupait que sporadiquement son appartement, mais qui n'avait cependant pas été exclu de la société.

Pour résoudre cette problématique, le Tribunal fédéral s'est inspiré du but général de la société coopérative mentionné à l'art. 828 CO, qui réside dans le fait de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés de ses membres. Il en a déduit que, bien qu'il ne soit pas mentionné expressément dans la loi, le droit des associés d'utiliser des installations sociales découle directement de ce but. En l'occurrence, le Tribunal fédéral a constaté que le but de la société coopérative partie à la procédure était de procurer à ses membres des logements familiaux répondant aux conditions de l'arrêté

---

<sup>23</sup> ATF 118 II 168.

fédéral du 8 octobre 1947 concernant les mesures destinées à encourager la construction de maisons d'habitation. Il a souligné également que l'article 3 des statuts de cette coopérative ajoutait que les appartements de l'immeuble social étaient destinés à être loués aux membres de la coopérative. Ainsi, même si les statuts de cette coopérative ne contenaient aucun article mentionnant en toutes lettres le droit de chaque membre à disposer d'un appartement, il ressortait toutefois clairement de son but, que ce droit était implicitement garanti.

Au vu de cette situation, le Tribunal fédéral a conclu que :

*« La résiliation du bail par le bailleur revient à supprimer le droit d'usage du coopérateur-locataire contre la volonté de ce dernier. »*

Dès lors, pour le Tribunal fédéral, la résiliation du bail correspondait – en pratique – à une exclusion de la société coopérative.

Le Tribunal fédéral a, par conséquent, retenu que :

*« 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. »*

En l'occurrence, l'exclusion et la résiliation du bail du coopérateur avaient été motivées par le fait qu'il n'occupait son appartement que de manière intermittente. Or, les statuts de la société coopérative-bailleresse ne retenaient pas ce grief comme un motif de résiliation de bail ou d'exclusion de l'associé.

L'associé concerné, qui avait recouru tant contre la résiliation de son bail que contre son exclusion, a ainsi obtenu gain de cause.

40. Le second arrêt du Tribunal fédéral traitant de cette thématique a été rendu le 13 janvier 2010<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> ATF 136 III 65, SJ 2020 217, TF du 13.01.2010, 4A\_553/2009.

La société coopérative partie à la procédure avait résilié le bail d'un couple de locataires-coopérateurs en raison de leur comportement bruyant et irrespectueux envers leurs voisins, mais sans prononcer leur exclusion. Ce couple de locataires-coopérateurs contestait l'admissibilité de la démarche et sollicitait, dès lors, l'annulation du congé qui leur avait été donné.

En l'occurrence, les autorités judiciaires cantonales avaient retenu que le couple de locataires et la société coopérative étaient liés par deux rapports juridiques (le contrat de bail, d'une part, et le sociétariat, d'autre part) indépendants l'un de l'autre, de sorte qu'il ne s'agissait pas d'un contrat mixte. Elles en avaient déduit que « *l'interférence résultant de leur finalité était respectée* » dans la mesure où les motifs de résiliation du bail permettaient aussi l'exclusion de la société coopérative.

Reprenant sa propre jurisprudence<sup>25</sup>, le Tribunal fédéral a confirmé son approche aux termes de laquelle le coopérateur-locataire et la coopérative d'habitation sont liés par un rapport corporatif et de caractère social, d'une part, et un rapport d'obligation résultant de la conclusion d'un contrat de bail à loyer, d'autre part. Il a rappelé que :

*« 2.3. – Ces deux rapports juridiques, fondés l'un et l'autre sur un accord des volontés, génèrent certaines interférences, essentiellement au stade de la résiliation, en raison de la convergence des buts. En effet, celui qui adhère à une coopérative d'habitation agit pour obtenir ainsi l'usage d'un logement et la société coopérative a elle-même pour but de procurer des logements à ses membres. »*

La conséquence de cette situation réside dans le fait que, selon le principe établi dans l'arrêt examiné ci-dessus, la résiliation du bail d'un coopérateur-locataire ne peut intervenir que pour une raison qui permet également son exclusion de la société coopérative pour un juste motif ou un autre motif statutaire.

---

<sup>25</sup> ATF 134 III 159, SJ 2008 I 265 (qui concerne la fixation des loyers et qui sera examiné ci-après).

Examinant l'argument avancé par les recourants, le Tribunal fédéral a souligné que la doctrine considère qu'il est souhaitable qu'en cas de justes motifs, la résiliation du bail intervienne simultanément à l'exclusion. Mais il a également relevé que certains auteurs admettent qu'il ne doit pas être exclu que les deux actes juridiques n'aient pas lieu en même temps et donnent, le cas échéant, lieu à deux procédures séparées.

Dans ce contexte, le Tribunal fédéral a admis que :

*« ...S'il fallait faire trancher définitivement la question de l'exclusion de la société coopérative – le cas échéant en allant jusqu'au Tribunal fédéral – avant de pouvoir commencer une procédure de résiliation du bail, il en résulterait un attermoiement considérable dans la récupération du logement, qui pourrait être extrêmement préjudiciable dans les cas de suspension de paiement, de dégâts persistants causés à la chose louée ou de manque d'égards répétés graves envers les voisins. »*

Revenant à la problématique de base, le Tribunal fédéral a retenu que, lorsque les deux rapports juridiques sont liés d'une manière telle que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre, notamment dans l'hypothèse où les statuts le prévoient, une seule manifestation de volonté suffit pour mettre fin simultanément à ces rapports. Le cas échéant, la procédure doit alors être soumise à l'autorité judiciaire compétente pour examiner le rapport de droit prépondérant, en l'occurrence aux tribunaux compétents en matière de baux et loyers.

Toutefois, dans le cas d'espèce, les deux rapports juridiques (sociétariat et bail) n'étaient pas couplés, les statuts prévoyant que les appartements de la coopérative devaient être loués « en priorité » aux membres de celle-ci, ce qui démontrait qu'il n'était pas exclu que certains locataires ne soient pas coopérateurs.

Cette circonstance a amené le Tribunal fédéral à répéter que :

*« Lorsque les deux rapports juridiques n'ont pas été couplés par un accord spécifique, chacun d'eux peut prendre fin indépendamment de l'autre. Dans cette hypothèse, on peut*

*concevoir qu'il y ait, de façon non simultanée, une décision d'exclusion de la coopérative et une résiliation du bail, chaque acte pouvant donner lieu à sa propre procédure devant l'autorité compétente (...). Il est permis aussi d'envisager qu'un rapport juridique survive à l'autre. »*

Il a ainsi confirmé que la coopérative avait correctement résilié le bail du couple de locataires-sociétaires sans l'avoir préalablement exclu.

Mais, le Tribunal fédéral a quand même souligné que cette résiliation était admissible dans la mesure où les motifs qui la justifiaient auraient permis l'exclusion du couple de sociétaires-locataires.

41. Apparemment, les autorités judiciaires cantonales appliquent désormais les principes issus des deux arrêts susmentionnés du Tribunal fédéral dans des situations analogues, notamment en cas de défaut de paiement du loyer.

Le bailleur devra cependant être attentif, s'il entend utiliser la procédure applicable aux cas clairs (art. 257 CPC), et produire un dossier complet devant l'autorité de première instance déjà. En effet, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice de Genève a jugé, dans un arrêt du 26 octobre 2015<sup>26</sup>, que si la bailleuse entend soutenir que les deux rapports juridiques (sociétariat, d'une part, et contrat de bail, d'autre part) sont indépendants, il ne lui suffit pas d'affirmer que la conclusion du bail est intervenue à une date antérieure à l'acquisition du statut de sociétaire de la coopérative ; il lui revient de produire ses statuts ou tout autre élément utile permettant de démontrer que ces deux liens juridiques sont effectivement dissociés. Il faut également noter que, dans cet arrêt, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice de Genève a déclaré que :

*« Enfin, le Tribunal fédéral n'a pas encore tranché, dans le cadre d'une résiliation fondée sur le défaut de paiement du loyer, si les principes qu'il a retenus s'agissant de*

---

<sup>26</sup> ACJC/1292/2015.

*L'interaction des deux rapports de droit étaient applicables sans autre distinction à cette situation. »*

Dans ce contexte, les juges d'appel ont considéré que le cas n'était pas clair, de sorte que les conclusions de la société coopérative d'habitation, en expulsion de son coopérateur-locataire défaillant, devaient être déclarées irrecevables.

42. La solution jurisprudentielle du Tribunal fédéral est simple : la résiliation du bail d'un coopérateur-locataire n'est possible que si elle est motivée par une raison qui pourrait justifier son exclusion.

Elle devrait valoir en cas de défaut de paiement du loyer puisque cette situation réalise d'ordinaire la violation d'un devoir statutaire de l'associé.

Cependant et à mon sens, ce principe ne doit pas être interprété de manière trop restrictive.

En effet, il est possible d'imaginer des situations dans lesquelles la société coopérative d'habitation a de bonnes raisons de résilier les baux de ses coopérateurs-locataires, sans pour autant qu'elle doive prononcer l'exclusion de ceux-ci. Par exemple, si la coopérative d'habitation prévoit de surélever son bâtiment ou de le démolir pour en reconstruire un autre, elle sera confrontée à la nécessité de le vider partiellement ou totalement de ses occupants. Cette situation l'amènera à résilier les baux de ses locataires pour une bonne raison – faisant très certainement suite à une ou plusieurs décisions prises par son assemblée générale – alors même que ces derniers, tous coopérateurs-locataires, n'auront évidemment pas contrevenu à leurs obligations (même, le cas échéant, en s'opposant au projet lors des assemblées générales de la société).

A cet égard, il faut toutefois noter que certaines coopératives d'habitation prévoient « sagement », dans leurs statuts, que les baux des sociétaires-locataires peuvent être résiliés, précisément pour des motifs de rénovation ou de démolition-reconstruction du bâtiment qu'ils occupent.

## IV. La fixation du loyer

### A. Généralités

43. Traditionnellement, la grande majorité des sociétés coopératives d'habitation qui se sont constituées en Suisse durant le siècle dernier ont pratiqué des loyers modestes, principalement, sinon exclusivement, destinés à couvrir leurs coûts d'exploitation.

Par ailleurs, ces coopératives d'habitation n'ont pas augmenté leurs loyers aussi systématiquement que l'ont fait les autres bailleurs. En particulier, les coopératives d'habitation suisses n'ont, dans la règle, pas majoré significativement les loyers au changement de leurs locataires-sociétaires.

Dans ce cadre, les comptes de certaines de ces sociétés coopératives montrent parfois qu'en 50 ans d'exploitation ou plus, elles n'ont amorti qu'une part limitée des crédits hypothécaires qu'elles avaient souscrits initialement pour financer la construction de leurs immeubles.

Cette ligne de conduite a pour corollaire le fait qu'aujourd'hui, la plupart de ces anciennes coopératives d'habitation ne disposent pas de réserves lorsqu'elles veulent engager des travaux de rénovation ou de surélévation de leurs bâtiments. Elles ne sont donc pas en mesure d'assumer la part du coût des travaux d'entretien (représentant 30 à 50% du coût total de la réfection de leurs bâtiments) pourtant à leur charge, en vertu de l'art. 14 OBLF.

Certes, elles peuvent tenter de financer cette partie de leur investissement nouveau en recourant à l'emprunt, comme elles doivent de toute façon le faire pour la part du coût des travaux correspondant à la plus-value apportée aux bâtiments. Mais l'augmentation des charges qui en résulte ne peut pas être justifiée par l'application de la « méthode Fracheboud », soit par



les art. 269a lit. b CO et 14 OBLF<sup>27</sup>. La majoration du loyer ne peut pas non plus être justifiée par un calcul de rendement conforme à l'art. 269 CO, l'immeuble étant, en règle générale, beaucoup trop ancien<sup>28</sup>.

La société coopérative d'habitation n'aurait donc, dans ce cas, guère que la possibilité d'invoquer les loyers du quartier pour justifier l'augmentation de ses loyers, conformément à l'art. 269a lit. a CO (avec toutes les difficultés que cette approche suscite).

44. La société coopérative d'habitation pourrait-elle également solliciter de ses associés qu'ils effectuent des versements supplémentaires, conformément à l'art. 871 al. 1 et 2 CO ? A l'égard de cette question, M. le Professeur ROLAND RUEDIN répondait ainsi :

*« Possible dans les coopératives d'habitation, mais extrêmement rares »*<sup>29</sup>.

Ainsi et en premier lieu, il conviendrait très probablement de modifier les statuts des coopératives d'habitation, pour prévoir la possibilité de solliciter les versements supplémentaires.

Mais cette approche serait de toute façon difficile à mettre en œuvre, vu l'importance des versements supplémentaires qui s'avéreraient nécessaires, en regard des moyens très probablement limités de la plupart des locataires-sociétaires.

Manifestement, il s'agit là d'une situation complexe qui n'a pas encore été correctement résolue.

---

<sup>27</sup> LACHAT DAVID/STASTNY PIERRE, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 602 ss, plus particulièrement 614, n° 5.4.8, qui admettent toutefois que des exceptions au principe peuvent être admises, LACHAT DAVID, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 80.

<sup>28</sup> LACHAT DAVID/STASTNY PIERRE, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 546 ss.

<sup>29</sup> RUEDIN ROLAND, *Société coopérative d'habitation et bail à loyer*, 8<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 10.

45. Cette problématique de la fixation du loyer ne devrait pas toucher les coopératives d'habitation constituées durant les 20 dernières années.

En effet, nombre d'entre elles ont eu recours aux subventionnements des collectivités publiques pour financer leurs projets et leurs loyers se trouvent contrôlés par des autorités administratives.

Leur situation ne paraît cependant pas plus simple, en pratique.

C'est ici le lieu de rappeler que l'arrêt par lequel le Tribunal fédéral<sup>30</sup> a déclaré que les loyers pratiqués par les propriétaires d'immeubles subventionnés devaient être appréciés exclusivement en fonction des coûts (art. 269 CO et 10 OBLF) concernait précisément une coopérative d'habitation vaudoise.

Or, dans la mesure où, comme déjà précisé, les sociétés coopératives d'habitation n'investissent que très peu de fonds propres dans les opérations qu'elles mènent, le rendement qu'elles en tirent n'est pas suffisant pour procéder à des amortissements corrects de leurs emprunts hypothécaires. Et comme l'amortissement hypothécaire ne peut pas constituer une composante du loyer au sens des dispositions légales pertinentes, ces coopératives se trouvent, en pratique, confrontées à l'impossibilité d'amortir correctement leurs emprunts hypothécaires.

Elles risquent donc, à l'avenir, de se retrouver exactement dans la même situation que celles qui ont été constituées au siècle dernier...

### ***B. La jurisprudence***

46. Dans un arrêt rendu le 11 janvier 1999<sup>31</sup>, la Chambre d'appel des baux et loyers de Genève a jugé d'une affaire dans laquelle l'assemblée générale de la société coopérative avait accepté à

---

<sup>30</sup> ATF 143 III 568, TF du 25.09.2014, 1C\_500/2013.

<sup>31</sup> SJ 1999 375.

l'unanimité un projet de rénovation de son immeuble et ses répercussions sur les loyers, lesquelles répercussions avaient été ensuite contestées par l'un de ses sociétaires-locataires. La Chambre d'appel des baux et loyers de Genève avait rappelé que, selon sa jurisprudence d'alors,

*« ...les relations juridiques entre la coopérative et ses membres sont principalement régies par les art. 828 ss CO, de telle sorte que le sociétaire ne peut invoquer à son profit les dispositions de protection contre les loyers abusifs lorsque la coopérative entend majorer, conformément aux statuts et au bail, le loyer de l'appartement qu'il occupe. »*

A cette occasion, elle avait examiné les avis contraires de la doctrine d'alors, qui préconisaient d'appliquer aux coopératives d'habitation les dispositions légales relatives à la protection des locataires contre les loyers abusifs sans tenir compte de leurs spécificités, en faisant valoir que celles-ci n'avaient pas été exclues du champ d'application desdites dispositions (contrairement aux immeubles dont les loyers sont contrôlés – art. 253b al. 3 CO).

Tout en admettant que les art. 269a lit. b CO et 14 OBLF puissent être appliqués aux coopératives d'habitation, la Chambre d'appel des baux et loyers de Genève déclarait quand même que :

*« Les critères posés par ces dispositions, lesquelles ne sont pas différentes de l'ancien droit, ne paraissent toutefois pas adaptés à l'économie et au fonctionnement d'une coopérative d'habitation dont le but premier est de mettre à disposition de ses sociétaires des logements à loyers modérés. Or, ces loyers doivent cependant lui permettre de couvrir les coûts de l'immeuble ainsi que tous autres frais.*

*Ne poursuivant pas elle-même un but économique, la coopérative d'habitation ne cherche pas la réalisation de profits dans le but de tirer un certain rendement de son immeuble et ne doit pas connaître l'habituel conflit d'intérêts qui oppose le bailleur à son locataire. »*

Comme l'assemblée générale des sociétaires s'était, en l'occurrence, prononcée à l'unanimité sur l'augmentation des loyers qui ferait suite aux travaux, que cette décision n'était pas nulle et qu'elle n'avait pas été attaquée en justice comme l'autorisait l'art. 891 CO, elle demeurait parfaitement valable. Ainsi, selon les juges genevois, la hausse de loyer qui en était l'objet devait donc être déclarée valable, quand bien même elle ne respectait pas les dispositions des art. 269a lit. b CO et 14 al. 1 et 2 OBLF.

47. Dans un arrêt qu'il a rendu le 28 juillet 2008<sup>32</sup>, le Tribunal fédéral a adopté la position opposée, en réglant un litige portant sur la contestation d'un loyer initial.

Les faits de ce cas peuvent être résumés comme suit :

a) La coopérative X. a construit un immeuble d'habitation en 2005 en vertu d'un droit de superficie que l'Etat de Genève lui a attribué. Les logements de ce bâtiment ne sont pas subventionnés ni soumis au contrôle de l'autorité administrative, mais un rendement maximum a été imposé par l'Etat à la coopérative X. dans l'acte de superficie.

b) Par contrat du 7 novembre 2005, la coopérative X. a remis à bail à A. un appartement de 4 pièces pour un loyer annuel initial de CHF 22'200.-, charges non comprises. Un avis officiel de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail a été remis à A. dans lequel figure la mention suivante : « *art. 269a lettre c) le loyer actuel se situe, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais* ».

Par ailleurs, A. a souscrit 4 parts sociales d'un coût total de CHF 24'000.-.

c) A. a contesté son loyer initial en temps utile, en demandant que celui-ci soit réduit à CHF 12'180.- par an, charges non comprises. Par la suite, il a admis que ce loyer annuel puisse être fixé à CHF 12'744.-.

d) Le Tribunal des baux et loyers a, par jugement du 24 janvier 2007, fixé ce loyer annuel à CHF 13'800.-, charges non comprises.

e) La bailleresse a recouru contre ce jugement.

---

<sup>32</sup> ATF 134 III 159, TF du 28.01.2008, 4A\_421/2007.

f) Par arrêt du 14 septembre 2007, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a annulé le jugement précité et fixé le loyer en cause à CHF 17'760.- par an, charges non comprises.

g) La coopérative X. a recouru auprès du Tribunal fédéral contre ce dernier arrêt, sans critiquer les modalités du calcul de rendement effectué par la Chambre d'appel des baux et loyers cantonale. Elle a cependant contesté l'applicabilité même des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs, soit les art. 269 et ss CO, aux loyers des baux conclus par une société coopérative d'habitation avec ses membres.

A l'appui de ses conclusions, la coopérative X. préconisait, en se référant aux art. 855 et 879 CO, de renvoyer ses associés à exercer, dans l'assemblée générale, les droits qui sont les leurs relativement aux affaires sociales, en particulier celui de fixer les loyers des coopérateurs-locataires. La coopérative X. faisait aussi valoir qu'un associé ne pouvait être considéré comme une partie faible au contrat, à l'inverse du locataire dans un rapport de bail ordinaire, puisqu'il dispose d'un pouvoir décisionnel quant à la fixation de son loyer et qu'il a la possibilité d'attaquer en justice la décision prise sur ce point par l'assemblée générale, en vertu de l'art. 891 CO. La coopérative X. concluait dès lors que, dans un tel cadre, le coopérateur-locataire n'a pas besoin de la protection des art. 269 et ss CO.

Par ailleurs, selon la coopérative X., l'entrée en matière sur la contestation de loyer de A. revenait à instaurer une inégalité de traitement entre ses membres et, dès lors, à violer le principe de l'égalité de traitement ancré à l'art. 854 CO.

Enfin, la coopérative X. s'appuyait sur la jurisprudence genevoise applicable jus qu'alors en la matière (cf. ci-dessus).

Le Tribunal fédéral a d'abord relevé que la coopérative X. n'était guère conséquente avec la thèse qu'elle soutenait, puisqu'elle avait elle-même, communiqué à A. un avis de fixation du loyer initial sur la formule officielle cantonale prévue par l'art. 270 al. 2 CO.

Ensuite, le Tribunal fédéral a observé qu'en l'occurrence, la Cour cantonale n'avait pas constaté que la fixation des loyers de chacun des coopérateurs-locataires avait été décidée par une

assemblée générale des associés. Au demeurant et en se référant à ROLAND RUEDIN<sup>33</sup>, le Tribunal fédéral a rappelé que le paiement du loyer n'étant pas une obligation sociale, aucune base statutaire n'est nécessaire pour en traiter et sa fixation peut être déléguée au conseil d'administration.

Puis, le Tribunal fédéral a souligné que, dans l'assemblée générale, le coopérateur-locataire, qui ne possède qu'une seule voix, ne pourra guère influencer sur la décision à prendre, en particulier pour que celle-ci lui soit favorable. Il n'aura notamment pas la possibilité d'obtenir la réduction d'un loyer par hypothèse abusif, mais qu'une majorité d'associés souhaiterait maintenir.

De surcroît, renvoyer le coopérateur à engager une action ordinaire en annulation d'une décision d'assemblée générale aurait pour effet de le priver des avantages procéduraux dont le législateur a voulu faire bénéficier le locataire (tentative de conciliation obligatoire/durée du procès/principe de l'instruction d'office).

Le Tribunal fédéral a admis qu'en pratique, la contestation des loyers pouvait aboutir à la création de situations inégalitaires en coopérateurs-locataires. Il a toutefois rappelé que cette situation découlait d'une inaction d'une partie, inhérente au système légal de la contestation des loyers qui n'induit pas nécessairement une violation du principe d'égalité de traitement des membres d'une société coopérative (art. 854 CO) précisément parce qu'elle ne résulte pas d'une décision prise par les organes de la société, mais uniquement du comportement adopté par les associés.

Revenant sur la question de l'interdépendance entre le rapport corporatif et la relation contractuelle existant entre une société coopérative et son associé-locataire, particulièrement importante en cas de résiliation du contrat de bail, le Tribunal fédéral a décidé que :

---

<sup>33</sup> RUEDIN ROLAND, Société coopérative d'habitation et bail à loyer, 8<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 8.

*« Il n'y a, en revanche, pas de raison de priver le coopérateur-locataire de la protection contre les loyers abusifs, sauf à admettre que la spécificité de sa situation juridique, liée au rapport corporatif, serait un argument suffisant pour le contraindre à accepter de payer un loyer excessif. Que cette spécificité puisse jouer un rôle dans la fixation du loyer, du fait notamment du but assigné à une coopérative d'habitation et de l'existence de l'égalité de traitement des associés, n'est pas contestable (cf. RUEDIN, op. cit., p. 14 s, n. 3.3 ; ENGELER, op. cit. p. 49 ss ; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, p. 60, n. 3.6). Qu'elle puisse laisser le coopérateur-locataire démuni face à des pratiques abusives de la bailleuse n'est, toutefois, pas admissible. »*

Enfin, le Tribunal fédéral a relevé que la décision attaquée s'avérait conforme à l'avis quasiment unanime de la doctrine sur cette question. Il a, dès lors, confirmé la solution retenue par les juges de la Cour cantonale et, par là même, mis fin à la « pratique genevoise ».

48. Il s'ensuit que, bien que la situation ne soit pas tout à fait satisfaisante, notamment en regard des explications figurant aux chiffres 43 à 45 ci-avant, les art. 269a et ss CO, qui protègent les locataires contre les loyers et autres prétentions abusives des bailleurs, s'appliquent sans réserve ni limite à la fixation des loyers des coopératives d'habitation.

A mon sens, il y aurait probablement une solution particulière à trouver en faisant appel aux possibilités réservées par l'art. 269a CO qui ne comporte qu'une liste d'exemples de critères et de situations dans lesquels un loyer n'est pas abusif, liste qui, faut-il le rappeler, n'est pas exhaustive.

Une solution qui pourrait être envisagée pour résoudre la problématique rencontrée consisterait à permettre aux sociétés coopératives d'habitation d'exiger de leurs sociétaires-locataires le paiement de loyer leur permettant de constituer des réserves pour financer les grandes réparations ou d'amortir leurs emprunts dans une mesure raisonnable. Toutefois et en l'état, les « provisions pour certains travaux périodiques » ne peuvent pas

être prises en considération dans le calcul du loyer<sup>34</sup>, « *car le locataire ne peut pas en contrôler l'affectation* » et « *n'en bénéficie pas s'il quitte l'immeuble* » ou « *en cas de vente* » de celui-ci. Mais, en l'occurrence, il faut remarquer que dans un tel cas, c'est bien le locataire qui, en sa qualité d'associé de la coopérative, décide de l'affectation des réserves de celle-ci. Par ailleurs, suivant la teneur des statuts de la coopérative, il peut récupérer tout ou partie de ses apports et de sa quote-part des actifs de la société lorsqu'il la quitte. Enfin, si la vente de l'immeuble devait avoir lieu, il y participerait inmanquablement.

## **V. Les conditions particulières ou les restrictions des droits susceptibles d'être imposés aux locataires-sociétaires**

### *A. Généralités*

49. Ainsi qu'il l'a été indiqué ci-dessus (cf. chiffre 6, p. 3), les statuts des sociétés coopératives d'habitation peuvent exiger des associés ainsi que, le cas échéant, des membres de leur famille ou de leurs partenaires, qu'ils réalisent un revenu minimum et/ou un revenu maximum, qu'ils appartiennent à une catégorie professionnelle spécifique, qu'ils soient mariés ou que l'occupation du logement soit familiale, etc.
50. Il n'est pas rare qu'en pratique, les statuts des sociétés coopératives d'habitation restreignent le droit du sociétaire-locataire de sous-louer son logement ou le prohibent complètement, de manière explicite ou implicite :

*« Le logement doit être occupé personnellement et au titre de domicile principal, par l'associé et, le cas échéant, par son conjoint et ses enfants.*

*La sous-location du logement est interdite »*

---

<sup>34</sup> LACHAT DAVID/STASTNY PIERRE, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 558, n° 8.4.3.



ou

*« La sous-location représente un inconvénient majeur pour la société, eu égard à son but coopératif. »*

et

*« Sur demande dûment motivée, la coopérative peut exceptionnellement autoriser par écrit une sous-location, ceci pour une durée déterminée. »*

De telles clauses sont-elles juridiquement valables ?

En l'état, leur efficacité et leur portée n'ont pas été précisées par la jurisprudence. En revanche, la doctrine semble les admettre sans émettre trop de réserves<sup>35</sup>.

Il paraît tout de même assez logique de prévoir que, si l'admission d'un nouveau membre par la coopérative d'habitation est soumise à des conditions strictes, notamment parce qu'un appartement a dû lui être statutairement attribué, la coopérative d'habitation puisse vouloir disposer des moyens lui permettant d'éviter d'avoir un occupant tiers dans son immeuble.

51. A côté de la condition de l'occupation familiale des logements de la coopérative d'habitation, figurent parfois des règles sur leur sous-occupation ou suroccupation.

Ainsi, les statuts de la société peuvent-ils prévoir que :

*« La taille du logement doit être en adéquation avec le nombre de ses occupants. Le taux d'occupation correspond au nombre de personnes occupant l'appartement en relation avec le nombre de pièces du logement.*

*En règle générale, le taux d'occupation maximum admissible est de 2 pièces de plus que le nombre d'occupants. En cours de bail, la société peut accepter que le nombre de pièces soit de trois de plus que le nombre d'occupants. »*

---

<sup>35</sup> LACHAT DAVID, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 80 (note de bas de page n° 160 et les références citées).

A l'heure actuelle, aucune jurisprudence ne confirme ou n'infirmes la validité de telles dispositions statutaires.

Mais une fois encore, la doctrine semble admettre l'efficacité de telles dispositions<sup>36</sup>, dont les principes découlent des règles applicables aux logements subventionnés.

Dans un arrêt rendu le 10 février 2014, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice de Genève<sup>37</sup> a, pour sa part, admis que :

*« Si les statuts de la coopérative ne prévoient pas spécifiquement le taux d'occupation non « équitable » du logement comme un motif de résiliation – lesquels sont énumérés à l'art. 17 des statuts – un congé fondé sur ce motif n'apparaît toutefois pas contraire aux règles de la bonne foi au sens des jurisprudences et de la doctrine précitée, eu égard au fait que le taux d'occupation « équitable » de ses logements est l'une des lignes directrices de la société propriétaire dans le cadre de l'attribution de ceux-ci. »*

52. De nombreuses autres conditions particulières ou dispositions restreignant les droits du locataire figurent dans les statuts des coopératives d'habitation suisses.

Dans ce contexte, il faut citer l'arrêt rendu par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois le 25 avril 2018<sup>38</sup> qui évoque qu'une disposition des statuts de la coopérative d'habitation en cause prévoyait que *« le fait d'héberger des animaux sans autorisation expresse de la gérance est un motif de congé découlant du droit du bail »*.

---

<sup>36</sup> LACHAT DAVID, Le bail à loyer, Lausanne 2019, note de bas de page n° 156 et la référence citée.

<sup>37</sup> ACJC/179/2014.

<sup>38</sup> XC15.052115-172159/242 ; DIETSCHY-MARTENET PATRICIA, La détention d'animaux dans les locaux loués au regard des statuts d'une coopérative d'habitation et des dispositions du droit du bail, Newsletter Bail.ch octobre 2018.

Un occupant de l'immeuble ayant contrevenu à cette disposition, la résiliation de son bail lui a été signifiée par la régie.

Toutefois, comme cet habitant n'était plus membre de la société coopérative pour en avoir préalablement démissionné avec l'accord de celle-ci, la Cour d'appel civile vaudoise a décidé que le cas devait être tranché par la seule application des dispositions des RULV (Règles et usages locatifs du canton de Vaud) qui ont force obligatoire. Or, les RULV permettaient aux locataires de détenir un chien sans violer leurs devoirs contractuels.

53. Pour sa part, le Tribunal fédéral a été amené à se prononcer sur l'admissibilité d'une « indemnité de sortie » prévue par les statuts d'une société coopérative<sup>39</sup>.

Dans son arrêt, le Tribunal fédéral a rappelé que les statuts d'une société coopérative d'habitation peuvent imposer des restrictions à la sortie d'un associé, à la condition que celles-ci soient adoptées à la majorité des deux tiers des voix émises (art. 888 al. 2 CO). Il a reconnu qu'il était, par exemple, possible de lier la sortie de l'associé (*in casu*, sa démission) de la coopérative à la fin automatique d'un contrat de bail.

Cependant et en s'appuyant sur la doctrine majoritaire, le Tribunal fédéral a clairement exclu que les statuts puissent contraindre l'associé d'une coopérative d'habitation à verser une indemnité de départ « indépendante », soit fixée en tout état, « *c'est-à-dire sans que la coopérative ne soit tenue de démontrer l'existence d'un préjudice* » résultant de celle-ci : « *Or, le versement d'une indemnité indépendante de tout dommage créé à la société pourrait pratiquement rendre très difficile, voire même annihiler, la liberté de sortie, qui est garantie à tout sociétaire par l'art. 842 al. 1 CO. La clause statutaire qui institue une indemnité de cette nature est illicite au sens de l'art. 20 al. 1 CO (ATF 80 II 123, cons. 3c), c'est-à-dire nulle « ungültig » comme le sont les conditions de sortie onéreuses à l'excès en vertu de l'art. 842 al. 3 CO (...)* ».

---

<sup>39</sup> SJ 2013 I 203.

54. A priori, la marge de manœuvre dont disposent les sociétés coopératives d'habitation pour organiser leurs relations avec leurs membres est relativement large, tant que le sujet traité ne ressort ni de la résiliation des relations (tant celles découlant du bail que celles ressortant du rapport social), ni de la fixation du loyer.

Il n'est toutefois pas exclu qu'à l'avenir, des litiges surgissent en raison de dissensions entre la société coopérative et l'un de ses membres se rapportant au respect des dispositions statutaires concernant les conditions personnelles que doivent satisfaire ou observer les coopérateurs-locataires (logements servant de domicile principal, sous-location, sous-occupation ou sur-occupation de l'appartement, etc.).

A priori et en l'état, il faut considérer que les conditions particulières posées par les statuts des coopératives d'habitation devraient, dans la règle, être reconnues valables, lorsqu'elles ne s'avèrent pas d'emblée exorbitantes.

## **VI. Conclusion**

55. L'examen de la jurisprudence montre que les autorités judiciaires ont émis quelques principes permettant de cerner les rapports existant entre une société coopérative d'habitation et ses membres.

Il en ressort une certaine prépondérance des règles du droit du bail sur celles de la société coopérative, pour ce qui relève de la résolution des litiges. Mais il faut observer que les cas ont été peu nombreux, d'une part, et qu'ils concernaient des situations relativement « marquantes », d'autre part.

Il est dès lors possible d'imaginer des situations un peu plus complexes, dans lesquelles les intérêts bien compris de la coopérative pourraient l'emporter sur ceux individuels de ses membres, tirés de leur qualité de locataire.

L'union des efforts individuels dans la perspective d'obtenir un but commun doit parfois l'emporter sur la recherche d'un profit purement personnel.

## Bibliographie

BARBEY RICHARD, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Lausanne 1984

BOHNET FRANÇOIS/CARRON BLAISE/MONTINI MARINO (édit.), Commentaire pratique droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2017

BURKHALTER PETER/MARTINEZ-FAVRE EMMANUEL, Commentaire SVIT du droit du bail à loyer, Lausanne 2011 (CO-SVIT)

COLOMBINI JEAN-LUC, Pratique récente en matière de résiliation de bail, 19<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2016

CONOD PHILIPPE/BOHNET FRANÇOIS, Droit du bail – Fond et procédure, Bâle 2014

DIETSCHY-MARTENET PATRICIA, La détention d'animaux dans les locaux loués au regard des statuts d'une coopérative d'habitation et des dispositions du droit du bail, Newsletter Bail.ch octobre 2018.

LACHAT DAVID, Le bail à loyer, Lausanne 2019

THÉNEVOZ LUC/WERRO FRANZ (édit.), Code des obligations I, art. 1-529 CO, Commentaire Romand, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012 (cité : CR CO I-[AUTEUR])

MONTAVON PASCAL, Abrégé de droit commercial, 4<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008

RUEDIN ROLAND, Société coopérative d'habitation et bail à loyer, 8<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994

RUEDIN ROLAND, Droit des sociétés, Berne 1999

TERCIER PIERRE/AMSTUTZ MARC (édit.), Code des obligations II, art. 530-1186 CO, Commentaire Romand, Bâle 2008 (cité : CR CO II-[AUTEUR])

RUEDIN ROLAND, Société coopérative d'habitation et bail à loyer, 8<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994