

# **SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION ET BAIL A LOYER**

---

par **Roland Ruedin**,

professeur aux Universités de Neuchâtel et de Lausanne

## **Table des matières**

	<u>Page</u>
<b>Titre 1</b>	
<b><u>Généralités</u></b>	<b>3</b>
Chapitre 1 : Définition	3
Chapitre 2 : But	3
Section 1 - But final	
Section 2 - But social	
Chapitre 3 : Action commune	4
Chapitre 4 : Histoire	4
Chapitre 5 : Importance économique	5
<b>Titre 2</b>	
<b><u>Egalité de traitement (art. 854 CO)</u></b>	<b>6</b>
<b>Titre 3</b>	
<b><u>Obligations</u></b>	<b>6</b>
Chapitre 1 : Obligation légale : Obligation de fidélité	6
Chapitre 2 : Obligations statutaires	7
Section 1 - Généralités	
Section 2 - Souscription de part(s) sociale(s)	
Section 3 - Finance d'entrée	
Section 4 - Participation aux réserves	
Section 5 - Prestations périodiques	
Section 6 - Responsabilité et versements supplémentaires	
Section 7 - Utilisation des habitations	

<b>Titre 4</b>	<b><u>Droits</u></b>	<b>11</b>
	Chapitre 1 : Droits sociaux	11
	Section 1 - Droit à l'utilisation des institutions sociales	
	Section 2 - Autres droits sociaux	
	Chapitre 2 : Droits patrimoniaux	15
	Section 1 - Généralités	
	Section 2 - Droit à l'excédent actif de l'exploitation	
	Section 3 - Droit à la rémunération des parts sociales	
	Section 4 - Droit au remboursement des parts sociales	
	Section 5 - Droit à l'avoir social	
<b>Titre 5</b>	<b><u>Acquisition du sociétariat</u></b>	<b>18</b>
	Chapitre 1 : Acquisition originaire	18
	Section 1 - Porte ouverte	
	Section 2 - Nature des coopérateurs	
	Section 3 - Conditions d'entrée	
	Chapitre 2 : Acquisition dérivée	19
	Section 1 - Généralités	
	Section 2 - Succession	
	Section 3 - Transfert des parts	
<b>Titre 6</b>	<b><u>Perte du sociétariat</u></b>	<b>21</b>
	Chapitre 1 : Perte volontaire	21
	Section 1 - Sortie	
	Section 2 - Résiliation du contrat d'usage	
	Chapitre 2 : Perte involontaire du sociétariat	23
	Section 1 - Déchéance	
	Section 2 - Exclusion	
	Section 3 - Autre cas	
	Section 4 - Résiliation du contrat d'usage	
	Chapitre 3 : Effets de la perte du sociétariat	27
	Section 1 - Fin de l'usage	
	Section 2 - Prolongation du contrat d'usage	
	Section 3 - Conséquences patrimoniales	
	<b>Bibliographie sommaire</b>	<b>29</b>

## **TITRE 1 - GENERALITES**

### **CHAPITRE 1 : DEFINITION**

Au sens strict du terme, la coopérative d'habitation est une société coopérative qui vise à fournir à ses membres l'usage d'une habitation (appartement ou maison individuelle) à un prix aussi avantageux que possible.

Dans un sens plus large, la coopérative d'habitation peut aussi viser à fournir à ses membres la propriété d'une habitation (appartement ou maison individuelle) à un prix aussi avantageux que possible.

Vu le contexte de la journée, je limiterai mon exposé à la coopérative d'habitation au sens strict, cas d'ailleurs de loin le plus fréquent dans la pratique<sup>1</sup>.

### **CHAPITRE 2 : BUT**

#### **SECTION 1 : BUT FINAL**

Comme pour toutes les sociétés coopératives, le but final de la coopérative d'habitation consiste principalement en la promotion d'intérêts économiques déterminés de ses membres (art. 828 al. 1 CO). La coopérative d'habitation ne cherche donc pas à faire un bénéfice pour le distribuer à ses membres; elle cherche à promouvoir les intérêts spécifiques de ses membres.

A titre accessoire, la loi admet des buts non économiques ou même idéaux<sup>2</sup>. Dans une coopérative d'habitation, ils peuvent prendre les formes suivantes:

- promotion de l'idéal de la coopérative d'habitation,
- promotion de la construction de logements sociaux,
- soutien de tout mouvement ayant trait à des questions locatives dans l'intérêt du bien-être de la population<sup>3</sup>,
- régularisation des loyers ou du marché des habitations,
- promotion de l'accession à des habitations avantageuses par des tiers<sup>4</sup>.

Cela permet l'accès à la coopérative d'habitation à des personnes qui ne cherchent pas à obtenir pour elles-mêmes des habitations avantageuses, mais pour d'autres, notamment aux corporations de droit public (art. 926 CO).

---

1 Moser, 14.

2 Forstmoser, 828, 67.

3 Art. 3, Société coopérative de construction TOUSLOGIS.

4 Art. 2 al. 1, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION GENEVE.

## **SECTION 2 : BUT SOCIAL**

La coopérative d'habitation ne peut toutefois se contenter d'un but final exprimé de manière générale. Elle doit le concrétiser, en définissant dans ses statuts son but social (art. 832 ch. 2 CO).

Le but social d'une coopérative d'habitation consiste en général à couvrir le besoin d'habitation de ses membres en leur procurant une habitation avantageuse<sup>5</sup>. Par habitation avantageuse, il faut entendre une habitation présentant un rapport qualité/prix favorable ou, plus concrètement, une habitation de la meilleure qualité possible au prix le plus bas possible.

## **CHAPITRE 3 : ACTION COMMUNE**

Les coopérateurs doivent poursuivre leur but par une action commune (art. 828 al. 1 CO).

Cela signifie:

- d'une part, que les coopérateurs doivent tendre eux-mêmes vers la réalisation du but de leur société;
- d'autre part, que les coopérateurs doivent faire un apport destiné à la réalisation du but social, notamment en souscrivant au moins une part sociale et en utilisant les institutions sociales (habitations de la société).

## **CHAPITRE 4 : HISTOIRE** <sup>6</sup>

En Suisse, les coopératives d'habitation ont commencé à se développer à la fin du 19<sup>e</sup> siècle, en raison du marasme existant dans le domaine de l'habitation. Le rythme a toutefois été moins rapide que pour les coopératives de consommation, en raison des problèmes de financement. La construction d'habitations nécessite de gros moyens, que les coopérateurs ne possèdent en général pas.

Le pionnier fut Collin-Bernouilli (1824-1899), qui, en 1867 déjà, essaya, mais en vain, de promouvoir la coopérative d'habitation. Il fallut attendre le 20<sup>e</sup> siècle pour que le mouvement prenne son véritable essor, avec la création, en 1900, de la "Basler Wohngenossenschaft" (BWG).

Les difficultés de financement furent peu à peu surmontées, grâce notamment au soutien de certaines coopératives de consommation et des corporations de droit public, qui se mirent à reconnaître l'utilité des coopératives d'habitation pour lutter contre la pénurie de logements.

Le développement évolua en dents de scie. Freiné pendant la première guerre mondiale, il reprit immédiatement après, en raison de la pénurie particulièrement aiguë d'habitations.

---

<sup>5</sup> Voir art. 2, Société coopérative de construction TOUSLOGIS.

<sup>6</sup> Moser, 18ss.

En 1919 fut créée ce qui s'appelle aujourd'hui l'Association suisse de l'habitat (ASH) ou "Schweizerischer Verband für Wohnungswesen" (SVW), organisation centrale des coopératives d'habitation.

Pendant la crise des années 30, le mouvement subit un net ralentissement. Il reprit de la vigueur pendant et après la seconde guerre mondiale. Des grandes villes, il s'étendit aussi aux campagnes. La Loi fédérale du 19 mars 1965 concernant l'encouragement à la construction de logements (RS 842) et la Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (RS 843) eurent des effets bénéfiques.

## **CHAPITRE 5 : IMPORTANCE ECONOMIQUE** <sup>7</sup>

En Suisse, les coopératives d'habitation sont environ au nombre de sept cents<sup>8</sup>.

Lors du dernier recensement fédéral, en 1990, les habitations occupées appartenant à des coopératives d'habitation étaient au nombre de 140'381 (5,01%), sur un total de 2'800'953 habitations occupées. L'occupation par des coopérateurs représentait 102'776 (3,67%) habitations.

Données pour les cantons romands:

Canton	Nb. total d'hab. occupées	Propriétaire = coop. hab.	Occupation par coopérateurs
GE	167'377	6'963 4,16%	6'428 3,84%
JU	25'171	740 2,93%	488 1,93%
NE	70'019	2'084 2,97%	1'585 2,26%
VD	257'470	8'815 3,42%	4'323 1,68%
VS	93'226	1'512 1,62%	697 0,75%

Ces habitations ont été construites:

Avant 1947	:	27'442	3,0%
1947-1980	:	102'187	7,0%
1981-1990	:	10'752	2,7%

<sup>7</sup> Annuaire statistique de la Suisse, 1994.

<sup>8</sup> USAL, Statuts-types, p. 6.

A la lecture de ces chiffres, l'importance des coopératives d'habitation n'est pas très considérable. Mais il ne faut pas la sous-évaluer. Les coopératives d'habitation déchargent les collectivités publiques en promouvant les habitations à loyer avantageux. Elles conservent au secteur privé un domaine qui, sans elles, devrait davantage être assumé par les pouvoirs publics.

## **TITRE 2 - EGALITE DE TRAITEMENT (ART. 854 CO)**

Avant d'examiner le statut du coopérateur, en guise d'introduction, il est nécessaire de faire quelques remarques au sujet du principe de l'égalité de traitement, qui n'est pas propre à la société coopérative, mais qui a une portée et un sens tout particuliers dans cette forme de société.

L'égalité de traitement exigée par la loi n'est pas nécessairement une égalité absolue; elle peut, voire doit<sup>9</sup>, être une égalité relative<sup>10</sup>. Il faut donc au moins que le critère choisi soit le même pour tous les coopérateurs<sup>11</sup>, même si le résultat est inégal.

Le critère choisi doit être en rapport avec le but de la société<sup>12</sup>. Ne sont en principe pas en rapport avec le but d'une coopérative d'habitation les critères comme la nationalité, l'origine, le domicile, le sexe, la personnalité physique ou morale. Sont en principe en rapport avec le but d'une coopérative d'habitation les critères comme l'utilisation des institutions sociales ou la durée du sociétariat. Il en va de même de la participation au capital social, vu l'importance du capital engagé dans ce genre de coopérative.

Le principe de l'égalité de traitement ne concerne que les associés entre eux, donc pas les rapports entre les associés et les tiers<sup>13</sup>. Il concerne aussi bien les droits et obligations légaux que statutaires<sup>14</sup>.

## **TITRE 3 - OBLIGATIONS**

### **CHAPITRE 1 : OBLIGATION LEGALE : OBLIGATION DE FIDELITE**

L'obligation de fidélité est la seule obligation imposée par la loi aux coopérateurs (art. 866 CO).

---

<sup>9</sup> Bernheimer, 31.

<sup>10</sup> Gerwig, 269; OG Zug, 13.07.76, Christen c. Wohnbaugenossenschaft Cham, p. 6.

<sup>11</sup> Gerwig, 270.

<sup>12</sup> Bernheimer, 25; OG Zug, 13.07.76, Christen c. Wohnbaugenossenschaft Cham, p. 6.

<sup>13</sup> Moser, 52-53; Bernheimer, 50.

<sup>14</sup> Gerwig, 269.

Avec une partie de la doctrine, il faut admettre que l'obligation de fidélité n'est pas qu'un voeu pieu ou un renvoi exprès à l'art. 2 CCS. Elle a une portée juridique propre<sup>15</sup>.

D'une part, elle représente un moyen d'interprétation<sup>16</sup> des droits et obligations légaux, statutaires et mêmes contractuels. Un tribunal allemand a notamment jugé qu'un locataire-coopérateur doit supporter davantage d'inconvénients en cas de travaux de transformation qu'un locataire ordinaire<sup>17</sup>.

D'autre part, elle est une véritable source d'obligations indépendantes<sup>18</sup>. Ces obligations doivent être déterminées in concreto, c'est-à-dire en tenant compte des caractéristiques de la société, notamment de son but et des moyens prévus dans ses statuts pour l'atteindre<sup>19</sup>. Selon les circonstances, les obligations suivantes peuvent découler de l'obligation de fidélité:

- Interdiction de concurrence. Le fait pour un coopérateur de recruter dans sa coopérative d'habitation des membres au profit d'une autre coopérative d'habitation est certainement contraire à son obligation de fidélité.
- Obligation d'usage. L'obligation de louer une habitation peut découler de l'obligation de fidélité, au moins pour les coopérateurs qui ne sont pas entrés dans la coopérative d'habitation par pur idéal de solidarité, sans avoir eux-mêmes besoin d'habitation.
- Exécution du contrat d'usage. L'obligation d'exécuter le contrat d'usage résulte déjà du contrat lui-même. L'obligation de fidélité implique en plus un devoir d'utilisation conforme des installations<sup>20</sup>. Par conséquent, la violation de certaines obligations contractuelles peut aussi entraîner la violation de l'obligation de fidélité.
- Exécution des décisions des organes sociaux. Les coopérateurs ne doivent pas s'opposer aux mesures de rationalisation décidées par le conseil d'administration dans le cadre de ses compétences<sup>21</sup>.
- Obligation de changer d'habitation en cas de sous-occupation. Selon la manière dont les statuts sont rédigés, le devoir de fidélité peut amener un coopérateur-locataire à changer d'habitation si ses besoins diminuent (départ des enfants, notamment).
- Interdiction de la sous-location. Du but social peut résulter une interdiction de sous-location.

## **CHAPITRE 2 : OBLIGATIONS STATUTAIRES**

### **SECTION 1 : GENERALITES**

Sous réserve de ce qui a été dit au sujet de l'obligation de fidélité, toutes les obligations des coopérateurs doivent avoir une base statutaire (art. 832 ch. 3, 867 al. 1 CO):

- d'une part, afin que seules soient imposées aux coopérateurs les obligations décidées par une majorité qualifiée d'entre eux (art. 888 al. 2/1 CO),

---

15 Forstmoser, Grossg., 183s.

16 Forstmoser, Grossg., 184; Moser, 127-128; Troxler, 26; ATF 72 II 91, 117 = JT 1946 I 546, 555; ZR 73 (1974), no 31, p. 81, 84.

17 LG Duisburg, ZfgG 27 (1977), 168.

18 Troxler, 26; Forstmoser, Grossg., 184-185; Gutzwiller, Einl. 86.

19 ATF 72 II 91, 117 = JT 1946 I 546, 555; ATF 101 II 125, 127, 129 = JT 1976 I 214, 216, 218.

20 Moser, 129.

21 Moser, 129.

- d'autre part, afin que chaque coopérateur "puisse, sur la base des seuls statuts, connaître exactement et avec précision les obligations auxquelles il est tenu à l'égard de la société"<sup>22</sup>.

Ce principe vaut aussi pour les obligations représentant des conditions à l'acquisition du sociétariat<sup>23</sup>.

La base statutaire doit aussi préciser la nature et la valeur de la prestation (art. 832 ch. 3 CO).

L'obligation ne doit pas nécessairement être déterminée dans tous ses détails. Mais elle doit au moins être déterminable<sup>24</sup>. La condition est remplie lorsque, par exemple:

- les statuts indiquent le critère permettant de déterminer le nombre de parts sociales à acquérir;
- ils indiquent ceux permettant de déterminer le montant des versements supplémentaires.

La condition n'est pas remplie lorsque, par exemple:

- la fixation du nombre de parts sociales à acquérir par celui qui veut louer une habitation est confiée au conseil d'administration, à un règlement ou au contrat d'usage lui-même<sup>25</sup>;
- seul le principe de l'obligation est prévu<sup>26</sup>.

Une interprétation extensive des statuts est exclue<sup>27</sup>.

Comme le paiement du loyer n'est pas une obligation sociale, une base statutaire n'est pas nécessaire. Pour la fixation des loyers, la coopérative d'habitation peut renvoyer à des règlements ou donner la compétence au conseil d'administration, qui reste tenu par les limites du but de la société et du principe de l'égalité de traitement.

## **SECTION 2 : SOUSCRIPTION DE PART(S) SOCIALE(S)**

### **§1 Principe**

Sans en avoir l'obligation, la plupart des coopératives d'habitation possèdent un capital social, en raison de leurs grands besoins de financement. Par conséquent, les coopérateurs doivent souscrire au moins une part sociale (art. 853 al. 1 CO).

---

<sup>22</sup> ATF 93 II 30, 37 = JT 1968, 53, 60.

<sup>23</sup> Moser, 122.

<sup>24</sup> Forstmoser, 832-833, 109.

<sup>25</sup> Forstmoser, 832-833, 108.

<sup>26</sup> Forstmoser, 832-833, 109.

<sup>27</sup> ZR 73 (1974), no 31, p. 81, 82; Forstmoser, 832-833, 111.

## §2 Nature juridique

L'obligation de souscrire une part sociale est une obligation sociale. Elle découle de l'acquisition de la qualité de membre. Par conséquent, le sociétariat est acquis indépendamment de l'acquisition d'une part sociale<sup>28</sup>. Les statuts peuvent prévoir le contraire et soumettre l'acquisition du sociétariat à la condition suspensive ou résolutoire de l'acquisition d'une part sociale<sup>29</sup>.

## §3 Valeur nominale des parts sociales

La loi ne fixe pas expressément de minimum ou de maximum, mais la valeur nominale de la part à souscrire ne doit pas rendre l'entrée onéreuse à l'excès (art. 839 al. 2 CO).

La valeur nominale maximale doit être déterminée de cas en cas. Les critères de détermination sont notamment les suivants:

- but social,
- besoins financiers de la société,
- capacité financière des membres potentiels,
- nombre de membres,
- importance des avantages procurés à ses membres par la société,
- charge totale des autres obligations financières.

Bien qu'en pratique le montant des parts sociales puisse être maintenu à un niveau relativement bas<sup>30</sup>, la charge financière est en général plus grande que dans les autres espèces de sociétés coopératives.

La valeur nominale n'est pas nécessairement la même pour toutes les parts sociales<sup>31</sup>.

## §4 Nombre des parts sociales

La loi imposant la souscription d'une part au moins (art. 853 al. 1 CO), les statuts peuvent imposer la souscription de plusieurs parts<sup>32</sup>, dans les limites de l'art. 839 al. 2 CO.

L'obligation de souscrire des parts peut être égale pour tous. Elle est souvent inégale. Le critère de distinction doit alors être en rapport avec le but de la coopérative d'habitation (intensité de l'utilisation des institutions, notamment attribution d'une habitation<sup>33</sup>, grandeur de l'habitation, coûts des frais d'un projet)<sup>34</sup>.

---

<sup>28</sup> Art. 9 al. 1 statuts-types USAL.

<sup>29</sup> Art. 8 al. 1/1, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION MONTREUX; art. 7, Société coopérative d'habitation "Cité des Philosophes"; art. 3 al. 4, Société coopérative du logement ouvrier Yverdon; art. 3, Coopérative d'Immeuble Malpierrez 11-Le Locle; art. 3 al. 4, Société coopérative d'habitation "La Prévôté COLO"; art. 7, SCHP Société coopérative d'habitation Pully; art. 5 al. 3, Société coopérative de construction TOUSLOGIS; art. 4 al. 2, Société coopérative d'habitation des Trois Chênes.

<sup>30</sup> 2'000.- francs, art. 10 al. 1 statuts-types USAL.

<sup>31</sup> Moser, 117.

<sup>32</sup> Art. 8, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION MONTREUX; art. 30, Société coopérative de construction TOUSLOGIS.

<sup>33</sup> Art. 38/2, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION GENEVE.

<sup>34</sup> Art. 15 al. 3, Société coopérative d'habitation "Charmontey B", Vevey; art. 27, Coopérative Immobilière du Personnel Fédéral "CIPEF"; art. 38, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION GENEVE; art. 16 al. 3,

### **§5 Libération des parts sociales**

La loi ne prévoit pas de minimum de libération. Si les statuts n'en prévoient pas non plus, les parts doivent être libérées complètement.

Conformément au principe relatif de l'égalité de traitement, des différences peuvent aussi être faites dans ce domaine. Par exemple, on peut avoir des exigences différentes pour les parts obligatoires que les coopérateurs doivent souscrire et les parts facultatives que les coopérateurs peuvent souscrire.

### **SECTION 3 : FINANCE D'ENTREE**

Les statuts peuvent prévoir l'obligation de payer une finance d'entrée, notamment pour couvrir les frais occasionnés par l'entrée. Cette obligation est fréquente dans les coopératives d'habitation<sup>35</sup>.

### **SECTION 4 : PARTICIPATION AUX RESERVES**

Le montant à payer au moment de l'entrée pour contribuer au montant des réserves ou, d'une manière plus générale, pour compenser les avantages acquis par l'entrée, doit respecter la limite de l'art. 839 al. 2 CO. Cette obligation n'existe en général pas dans les coopératives d'habitation. Les avantages préexistants sont compensés par les parts sociales à souscrire ou le montant des loyers.

### **SECTION 5 : PRESTATIONS PERIODIQUES**

Des prestations périodiques peuvent être imposées aux membres. Dans les coopératives d'habitation, elles prennent la forme de loyers. Vu leur lien étroit avec le droit d'utiliser les institutions sociales, ils sont aussi soumis au principe de l'égalité de traitement et à l'art 839 al. 2 CO<sup>36</sup>.

### **SECTION 6 : RESPONSABILITE ET VERSEMENTS SUPPLEMENTAIRES**

Possibles dans les coopératives d'habitation, mais extrêmement rares.

---

Logement Idéal-Société coopérative; art. 10 al. 2, Société coopérative du logement ouvrier Yverdon; art. 10 al. 2, Coopérative d'Immeuble Malpierrez 11-Le Locle; art. 51, Société coopérative d'habitation de Renens; art. 30 al. 1 et 3, Société coopérative de construction TOUSLOGIS, ici en relation avec la fonction dans la coopérative d'habitation.

<sup>35</sup> Art. 9, Société coopérative d'habitation de Fleurier; art. 7, Société coopérative d'habitation Genève.

<sup>36</sup> Moser, 120.

## **SECTION 7 : UTILISATION DES HABITATIONS**

Comme une participation financière ne suffit pas à faire fonctionner la coopérative d'habitation, les coopérateurs doivent en principe faire usage de l'offre d'habitations de la leur société.

Un sociétariat sans usage est concevable:

- participation de corporations de droit public<sup>37</sup>
- participation de privés dans un but de bienfaisance<sup>38</sup>.

## **TITRE 4 - DROITS**

### **CHAPITRE 1 : DROITS SOCIAUX**

Parmi les droits sociaux, le plus typique en matière de société coopérative en général, et le plus intéressant en matière de coopérative d'habitation en particulier, est le droit à l'utilisation des institutions sociales.

### **SECTION 1 : DROIT A L'UTILISATION DES INSTITUTIONS SOCIALES**

Il faut commencer par distinguer:

- le droit général à l'utilisation des institutions sociales<sup>39</sup>,
- le droit à l'utilisation d'une habitation déterminée.

#### ***§1 Droit général à l'utilisation des institutions sociales***

##### **1 DEFINITION**

Le droit général à l'utilisation des institutions sociales consiste principalement en le droit général à l'utilisation d'une habitation. Il existe même s'il n'est pas prévu expressément par les statuts, car il découle implicitement du but final et du but social<sup>40</sup>.

---

<sup>37</sup> Art. 6, Société coopérative d'habitation de Fleurier; art. 4 lit. d, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION GENEVE; art. 7 lit. d, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION MONTREUX; art. 4 lit. d SCHP Société coopérative d'habitation Pully; art 4, Société coopérative d'habitation des Trois Chênes.

<sup>38</sup> ATF 89 II 138, 152 = JT 1963 I 577, 588.

<sup>39</sup> ATF 118 II 168, 171 = SJ 1992, p. 592.

<sup>40</sup> ATF 118 II 168, 171 = SJ 1992, p. 592.

## 2 NATURE JURIDIQUE

Le droit général à l'utilisation des institutions sociales est un droit subjectif<sup>41</sup>, de nature sociale. Il est acquis, au moins relativement<sup>42</sup>.

## 3 CONTENU<sup>43</sup>

Le droit général à l'utilisation des institutions sociales consiste en une prétention contre la coopérative d'habitation à l'attribution d'une habitation, c'est-à-dire à la conclusion d'un contrat d'usage durable<sup>44</sup>. Cela ne signifie pas que la coopérative d'habitation doit mettre à la disposition de ses membres toutes les habitations souhaitées, mais seulement que, en cas d'habitations disponibles, elle doit prendre en considération les demandes selon des règles précises, notamment en tenant compte du principe de l'égalité de traitement<sup>45</sup> et des dispositions statutaires ou réglementaires fixant les critères d'attribution. S'agissant du principe de l'égalité, les critères suivants sont admissibles:

- tirage au sort,
- durée du sociétariat,
- souscription d'un nombre déterminé de parts sociales,
- selon le but concret: préséance pour les familles nombreuses ou les membres économiquement faibles,
- selon le but concret: droit pour les seuls coopérateurs non propriétaires d'habitations dans le ressort de la société<sup>46</sup>.

L'obligation de la coopérative d'habitation de conclure des contrats avec ses membres a les mêmes effets qu'une promesse de contracter (art. 22 CO)<sup>47</sup>. En cas de violation de cette obligation par la coopérative d'habitation, le coopérateur peut agir en conclusion du contrat ou en dommages-intérêts.

Dans leur nature sociale, les conditions de l'utilisation, notamment le prix à payer, ne lient que la société<sup>48</sup>. D'ailleurs, elles sont largement soustraites à la liberté contractuelle. Le principe coopératif de la couverture des frais, ainsi que les règles de calcul statutaires et réglementaires en découlant, ne laissent qu'une marge de manoeuvre restreinte aux organes sociaux. Il en va de même pour les hausses et les baisses de loyer.

Le droit général à l'utilisation des institutions sociales implique aussi une protection renforcée contre la résiliation du contrat d'usage<sup>49</sup>.

---

41 Mietrechtspraxis 1/92, 34, 35.

42 Mietrechtspraxis 1/92, 34, 36; KG Zug, 28.01.76, Christen c. Wohnbaugenossenschaft Cham, p. 10; OG Zug, 13.07.76, Christen c. Wohnbaugenossenschaft Cham, pp. 5-6.

43 Moser, 83-91.

44 Mietrechtspraxis 1/92, 34,36; Truog, 38.

45 OG Zug, 13.07.76, Christen c. Wohnbaugenossenschaft Cham, p. 6.

46 Art. 16 al. 2, Société coopérative d'habitation de Fleurier.

47 Moser, 84.

48 Moser, 75.

49 Mietrechtspraxis 1/92, 34, 36; Truog, 37; Voir aussi Titre 6, Chapitre 2, Section 4.

## §2 Droit à l'utilisation d'une habitation déterminée

### 1 DEFINITION

Le droit à l'utilisation d'une habitation déterminée consiste à pouvoir utiliser, notamment en l'habitant, l'habitation attribuée expressément au coopérateur.

### 2 NATURE JURIDIQUE

En général, le droit à l'utilisation d'une habitation déterminée est considéré en Suisse comme purement contractuel<sup>50</sup>. Il résulte donc d'un contrat, conclu entre la coopérative d'habitation et le coopérateur, indépendant du sociétariat, même s'il est étroitement lié à lui notamment par son origine<sup>51</sup> et par son contenu. Il prend donc naissance par la conclusion du contrat, au moment prévu par le contrat et ne peut être modifié que d'un commun accord.

En général, le contrat d'usage est considéré comme un contrat de bail<sup>52</sup>. Par conséquent, il est soumis au droit du bail<sup>53</sup>. Les coopérateurs peuvent, en principe, bénéficier des normes protectrices des locataires<sup>54</sup>.

Il résulte de ces considérations qu'un coopérateur qui conclut un contrat d'usage avec sa coopérative d'habitation est, en matière d'utilisation des institutions sociales, lié par deux rapports de droit<sup>55</sup>:

- un contrat d'usage,
- un rapport de sociétariat.

Vu ses liens étroits avec le sociétariat<sup>56</sup>, le contrat d'usage présente quelques particularités par rapport à un contrat de bail ordinaire.

S'agissant des règles légales dispositives, les parties peuvent y déroger, expressément ou tacitement, dans le contrat d'usage. Il faut aussi admettre que représentent des dérogations les dispositions statutaires contraires, ainsi que la réglementation et les principes de base contraires du droit de la société coopérative. Un bon exemple est fourni par les délais de congé de l'art. 266a al. 1 CO<sup>57</sup>.

S'agissant des règles impératives, les parties ne peuvent évidemment pas y déroger librement. Mais le droit de la société coopérative fait obstacle à l'application de certaines d'entre elles. Un bon exemple est fourni par les règles sur la prolongation du bail<sup>58</sup>.

---

<sup>50</sup> ATF 118 II 168, 171 = SJ 1992, p. 592, 593.

<sup>51</sup> Truog, 37.

<sup>52</sup> Moser, 67ss; ATF 118 II 168, 171 = SJ 1992, p. 592, 593; KG Zug, 28.01.76, Christen c. Wohnbaugenossenschaft Cham, p. 9.

<sup>53</sup> Moser, 68; OG Zug, 13.07.76, Christen c. Wohnbaugenossenschaft Cham, p. 4.

<sup>54</sup> Moser, 70.

<sup>55</sup> ATF 118 II 168, 171 = SJ 1992, p. 592, 593.

<sup>56</sup> ATF 118 II 168, 171 = SJ 1992, p. 592, 593; Moser, 69.

<sup>57</sup> Voir Titre 6, Chapitre 2, Section 4.

<sup>58</sup> Voir Titre 6, Chapitre 3, Section 2.

L'Office fédéral de la Justice estime que l'art. 254 CO ne s'applique pas au fait de conditionner la conclusion du contrat d'usage à l'acquisition d'une part sociale et à l'octroi d'un prêt à la coopérative d'habitation<sup>59</sup>.

### 3 CONTENU

#### 3.1 Généralités

Le contrat d'usage confère au coopérateur le droit d'user d'une habitation déterminée moyennant un loyer (art. 253 CO).

Les parties sont moins libres que dans un contrat de bail ordinaire dans la détermination du contenu du contrat. Elles sont liées par les dispositions légales (notamment l'égalité de traitement) et statutaires applicables à la coopérative d'habitation.

#### 3.2 Durée de l'usage

Vu le caractère durable du but de la société, l'usage doit aussi avoir un caractère durable<sup>60</sup>. Le contrat doit donc en principe être conclu pour une durée illimitée ou pour la durée du sociétariat. Les possibilités de résiliation de la part de la coopérative d'habitation sont fortement restreintes<sup>61</sup>.

#### 3.3 Montant du loyer

Afin de se conformer au but de la coopérative d'habitation, le loyer doit respecter le principe de la couverture des frais. Il ne devrait ainsi pas être excessif. Si, exceptionnellement, il l'était tout de même, dès le début ou ensuite d'une augmentation, le coopérateur pourrait, en principe, invoquer les règles des art. 269-270e CO<sup>62</sup>. Dans les coopératives d'habitation, malgré le texte de l'art. 269 CO, le rendement excessif ne devrait pas être déterminé uniquement en fonction de l'objet loué, mais de l'ensemble de l'immeuble, voire de l'ensemble du parc immobilier de la coopérative d'habitation<sup>63</sup>.

Pour la fixation du loyer, les critères suivants respectent en principe l'égalité de traitement relative:

- grandeur de l'habitation,
- qualités de l'habitation (situation, équipement, âge, entretien),
- revenu du coopérateur<sup>64</sup>, au moment de la conclusion du contrat, avec ou sans adaptations périodiques.

---

<sup>59</sup> JAAC 1992, 170-173.

<sup>60</sup> Mietrechtspraxis 1/92, 34,36.

<sup>61</sup> Voir Titre 6, Chapitre 2, Section 4; ATF 118 II 168, 171 = SJ 1992, p. 592, 593.

<sup>62</sup> Pour l'application de l'AMSL: Jeanprêtre, note ad ATF 118 II 168, Droit du bail 4 (1992), p. 26; Lachat, *La protection contre les loyers abusifs et les autres prétentions abusives du bailleur*, in 6e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1990, 3, p. 7; Moser, 70, note 108; arrêt du Tribunal des baux du canton de Vaud du 4 septembre 1991 (H 33/90), pp. 18-19; opinion contraire: arrêt du 24 juin 1988 de la Cour de justice de Genève (Mietrechtspraxis 4/88, 149,150; Droit du bail 1989,27); Barbey, Uebersicht über die neuere Rechtsprechung zum BMM, Mietrechtspraxis 4/88, pp. 130ss, p. 132.

<sup>63</sup> Arrêt du 24 juin 1988 de la Cour de justice de Genève (Mietrechtspraxis 4/88, 149, 150; Droit du bail 1989, 27).

<sup>64</sup> Barbey, Vom Umsatz oder Einkommen des Mieters abhängige Mietzinse, Mietrechtspraxis 3/89, pp. 91ss, p. 91; arrêt du 24 juin 1988 de la Cour de justice de Genève (Mietrechtspraxis 4/88, 149).

Afin d'atteindre au mieux le but social, la coopérative d'habitation peut adapter sa pratique aux besoins<sup>65</sup>. Par exemple:

- En période d'abondance de logements, la coopérative d'habitation peut louer certains appartements à des tiers ou même à de nouveaux coopérateurs à des prix plus avantageux qu'aux coopérateurs déjà servis, en tout cas si les coopérateurs habitant la même habitation jouissent des mêmes conditions.
- Il est admissible d'équilibrer dans une certaine mesure les loyers des anciennes et des nouvelles constructions, afin de maintenir les prix des nouvelles dans une fourchette supportable<sup>66</sup>.
- Critiquable en revanche est la pratique qui consiste à n'augmenter les loyers qu'en cas de changement de locataires, par conséquent à ne pas modifier les loyers des anciens locataires. Cela peut empêcher la réalisation du but social.

## **SECTION 2 : AUTRES DROITS SOCIAUX**

Les autres droits sociaux, notamment le droit de participer à l'assemblée générale, le droit de vote et les droits de contrôle, ne présentent pas de particularités méritant d'être signalées.

## **CHAPITRE 2 : DROITS PATRIMONIAUX**

### **SECTION 1 : GENERALITES**

La loi ne confère d'elle-même aucun droit patrimonial aux coopérateurs. Une disposition statutaire est toujours indispensable.

### **SECTION 2 : DROIT A L'EXCEDENT ACTIF DE L'EXPLOITATION**

Le droit à l'excédent actif de l'exploitation joue un rôle modeste dans les coopératives d'habitation.

Il ne se définit pas comme un droit de participer au bénéfice<sup>67</sup>, mais plutôt comme un droit à la restitution du trop-perçu<sup>68</sup>, dans la mesure au moins où les habitations sont mises à la disposition des seuls coopérateurs.

---

<sup>65</sup> Moser, 56.

<sup>66</sup> Art. 30 al. 3 statuts-types USAL.

<sup>67</sup> Dans ce sens, ATF 48 I 139, 146.

<sup>68</sup> Meier-Hayoz / Forstmoser, § 15 N 48.

Emanation du principe de la promotion des intérêts des coopérateurs, il a un caractère acquis relatif<sup>69</sup>.

Si les statuts n'en disposent pas autrement, la répartition a lieu en fonction de l'utilisation des institutions sociales (ristourne) (art. 859 al. 2 CO). L'intensité de l'utilisation peut être déterminée notamment en rapport avec la durée de l'utilisation (durée écoulée de l'usage) ou l'importance de l'utilisation (grandeur de l'habitation, nombre des pièces de l'habitation, montant du loyer). Seuls les coopérateurs qui ont utilisé les institutions sociales peuvent bénéficier de la ristourne.

### **SECTION 3 : DROIT A LA REMUNERATION DES PARTS SOCIALES**

Le droit à la rémunération des parts sociales joue un rôle assez important dans la pratique<sup>70</sup>. Il permet notamment de rémunérer ceux qui souscrivent des parts sociales sans chercher à obtenir une habitation ou qui attendent d'obtenir une habitation.

Tout en jouant le rôle d'un intérêt, il se présente comme une participation au bénéfice. Il est limité par la disposition de l'art. 859 al. 3 CO. Une réserve peut être constituée afin d'assurer sa constance<sup>71</sup>.

Il n'a pas de caractère de droit acquis<sup>72</sup>.

Le critère de répartition est la participation au capital.

### **SECTION 4 : DROIT AU REMBOURSEMENT DES PARTS SOCIALES**

#### **§1 *En cas de continuation du sociétariat***

#### **1 PARTS FACULTATIVES**

Le droit au remboursement des parts facultatives peut favoriser le financement des coopératives d'habitation en garantissant une certaine flexibilité. Il peut aussi simplifier le passage d'un coopérateur d'une grande habitation à une habitation plus petite.

Il doit être prévu par les statuts<sup>73</sup> et est acquis<sup>74</sup>.

Une réduction de capital n'est pas nécessaire<sup>75</sup>.

---

<sup>69</sup> Moser, 93.

<sup>70</sup> Art. 14 statuts-types USAL; art. 49, Société coopérative d'habitation "Cité des Philosophes"; art. 14, COOPERATIVE LOGEMENTS MARIN-EPAGNIER (COLOMA); art. 18, Société coopérative d'habitation de Fleurier; art. 14, Société coopérative du logement ouvrier Yverdon; art. 4.6.2, Société coopérative d'habitation "La Prévôté COLO"; art. 49, SCHP Société coopérative d'habitation Pully; art. 35, Société coopérative d'habitation des Trois Chênes.

<sup>71</sup> Moser, 94.

<sup>72</sup> Moser, 94.

<sup>73</sup> Jomini, 114. Ce droit est expressément prévu par la loi en Allemagne (§ 67b al. 1 GenG).

<sup>74</sup> ATF 61 II 171, 177; Moser, 102.

Sauf disposition statutaire contraire, les modalités du remboursement sont régies par les mêmes dispositions que celles qui sont applicables en matière de sortie<sup>76</sup>.

## 2 PARTS OBLIGATOIRES

Si la coopérative d'habitation possède un capital social, le coopérateur qui ne possède qu'une part n'a pas de droit au remboursement (art. 853 al. 1 CO).

Si le coopérateur possède plusieurs parts obligatoires, il n'a pas de droit au remboursement non plus, mais il peut en obtenir le remboursement, sauf une, moyennant une réduction du capital social et le respect du principe de l'égalité de traitement<sup>77</sup>.

### §2 *En cas de sortie*

A défaut de disposition statutaire, le coopérateur sortant n'a pas droit au remboursement de ses parts sociales (art. 865 al. 1 CO). Les statuts prévoient souvent le remboursement<sup>78</sup>.

S'il est prévu par les statuts, le droit au remboursement est acquis<sup>79</sup>.

Le remboursement ne peut intervenir au maximum qu'à concurrence de la valeur nominale de la part (art. 864 al. 1 et 2 CO)<sup>80</sup>.

L'étendue du droit au remboursement se calcule sur l'actif net constaté par le bilan à la date de la sortie, réserves non comprises (art. 864 al. 1/2 CO).

La coopérative d'habitation peut constituer une réserve spéciale destinée au remboursement des parts<sup>81</sup>.

Pour autant que le principe de l'égalité de traitement soit respecté, seule une partie des parts peut être remboursée.

---

<sup>75</sup> Fluri, 89-90.

<sup>76</sup> Moser, 102.

<sup>77</sup> Meier-Hayoz / Forstmoser, § 15, 24.

<sup>78</sup> Art. 13 al. 1, Société coopérative d'habitation de Fleurier; art. 13 al. 1, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION GENEVE.

<sup>79</sup> ATF 61 II 171, 177; art. 16 al. 1 statuts-types USAL; art. 53, Société coopérative d'habitation "Cité des Philosophes"; art. 8, Coopérative Immobilière du Personnel Fédéral "CIPEF"; art. 13 al. 1, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION GENEVE; art. 16 al. 4, Logement Idéal-Société coopérative; art. 16, Société coopérative du logement ouvrier Yverdon; art. 5, SOCIETE COOPERATIVE DE LA MAISON FAMILIALE; art. 16, Coopérative d'Immeuble Malpierrez 11-Le Locle; art. 5, Coopérative d'habitation "La Rencontre"; art. 53, Société coopérative d'habitation Renens; art. 10 al. 5, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION MONTREUX; art. 9, SICOOP; art. 8, Société coopérative de construction TOUSLOGIS; art. 10, Société coopérative d'habitation d'Yvonand.

<sup>80</sup> Art. 16 al. 2 statuts-types USAL.

<sup>81</sup> Moser, 101.

## **SECTION 5 : DROIT A L'AVOIR SOCIAL**

Le droit à l'avoir social en cas de sortie existe rarement dans les coopératives d'habitation. Il doit être prévu dans les statuts (art. 864 al. 1 CO) et n'est pas acquis<sup>82</sup>.

Le critère de l'étendue du droit doit être coopératif: durée du sociétariat, importance des apports, utilisation des institutions, participation au capital.

## **TITRE 5 - ACQUISITION DU SOCIETARIAT**

### **CHAPITRE 1 : ACQUISITION ORIGINALE**

#### **SECTION 1 : PORTE OUVERTE**

La société peut en tout temps recevoir des nouveaux membres (art. 839 al. 1 CO). Les conditions d'entrée ne doivent pas rendre l'entrée onéreuse à l'excès (art. 839 al. 2 CO).

Le fait de remplir les conditions d'entrée ne donne toutefois pas un droit à l'entrée<sup>83</sup>.

Les statuts ou le contrat d'usage peuvent accorder un droit d'entrée, avec ou sans conditions. Par exemple: droit à l'entrée pour le conjoint du coopérateur décédé, pour les membres de sa famille, pour ses héritiers.

#### **SECTION 2 : NATURE DES COOPERATEURS**

Peuvent faire partie d'une coopérative d'habitation aussi bien des personnes physiques que des personnes morales ou des sociétés commerciales, de droit privé ou public, même une communauté de propriétaires par étage<sup>84</sup>.

#### **SECTION 3 : CONDITIONS D'ENTREE**

##### **§1 Généralités**

Les conditions d'entrée ne doivent pas obligatoirement figurer expressément dans les statuts. Elles peuvent résulter du but de la société<sup>85</sup>.

---

<sup>82</sup> ATF 61 II 171, 177.

<sup>83</sup> ATF 118 II 435; 98 II 221, 226-230 = JT 1973 I 309, 314-317.

<sup>84</sup> Moser, 136; Forstmoser, 828, 56.

<sup>85</sup> Forstmoser, 839, 27-28.

Si elles équivalent à un *numerus clausus*, elles sont inadmissibles. Toutefois, dans les coopératives d'habitation, un nombre maximum de membres peut être prévu, qui correspond au nombre d'habitations disponibles<sup>86</sup>.

Le principe de l'égalité de traitement ne peut pas être invoqué en cas de refus d'entrée, car il ne vaut qu'entre la société et ses membres<sup>87</sup>.

## **§2 Catalogue**

Les conditions d'entrée peuvent être très diverses:

### **1 CONDITIONS PERSONNELLES (SUBJECTIVES)<sup>88</sup>**

Majorité, capacité, bonne réputation, nationalité, revenu minimum ou maximum, catégorie professionnelle, confession, appartenance politique, une seule personne par ménage.

### **2 CONDITIONS OBJECTIVES**

Souscription d'un certain nombre de parts sociales<sup>89</sup>.

Finance d'entrée.

Rachat des réserves.

Prêt à la coopérative d'habitation<sup>90</sup>.

Accord de conclure un contrat d'usage (art. 848 CO).

## **CHAPITRE 2 : ACQUISITION DERIVEE**

### **SECTION 1 : GENERALITES**

Le changement de membre se fait normalement par sortie et entrée<sup>91</sup>. Il ne peut se faire par transfert que dans des limites étroites, car ce mode est fondamentalement contraire au caractère personnel de la société coopérative. Le sociétariat passe alors tel quel au successeur, qui n'a pas de finance d'entrée à payer. Les délais éventuels continuent de courir.

---

<sup>86</sup> Moser, 135.

<sup>87</sup> Moser, 134.

<sup>88</sup> Par exemple logement ouvrier pour le membre locataire : art. 10 al. 3, Société coopérative du logement ouvrier Yverdon; art. 3, Coopérative Immobilière du Personnel Fédéral "CIPEF".

<sup>89</sup> Mietrechtspraxis 1/92, 34: art. 1 statuts-types USAL.

<sup>90</sup> Voir JAAC 1992, 170-173.

<sup>91</sup> Forstmoser, ST 306-307.

## SECTION 2 : SUCCESSION

Le seul cas d'acquisition dérivée pratiquement important pour la coopérative d'habitation est la succession<sup>92</sup>.

Les statuts peuvent prévoir que les héritiers ou certains d'entre eux sont de plein droit membres de la société (art. 847 al. 2 CO)<sup>93</sup>. L'héritier devient alors membre même contre sa volonté, à moins qu'il répudie la succession. Il peut aussi sortir de la société.

Ils peuvent aussi se contenter de conférer un droit d'entrée aux héritiers (art. 847 al. 3 CO).

## SECTION 3 : TRANSFERT DES PARTS

Le transfert des parts est fondamentalement possible, à moins de disposition statutaire contraire<sup>94</sup>. Toutefois, il n'entraîne que le transfert des créances résultant du sociétariat<sup>95</sup>, par conséquent ni le transfert du sociétariat, ni même celui de la participation<sup>96</sup>. Pour acquérir le sociétariat, l'acquéreur des parts doit encore remplir les exigences de l'art. 840 CO<sup>97</sup>. Les statuts peuvent prévoir qu'une déclaration d'entrée est suffisante (art. 840 al. 3 CO). Mais, même dans ce cas-là, l'acquisition reste originaire<sup>98</sup>, à moins que les statuts prévoient expressément le contraire<sup>99</sup>.

Le droit contractuel résultant du contrat d'usage d'utiliser une habitation déterminée peut être transféré à un tiers ou à un autre membre, sauf disposition contraire des statuts<sup>100</sup>.

---

<sup>92</sup> Art. 6 (847 al. 3), Société coopérative d'habitation "Charmontey B" Vevey; art. 9 (847 al. 3), Société coopérative d'habitation "Cité des Philosophes"; art. 6 avec restrictions (847 al. 3), Coopérative Immobilière du Personnel Fédéral "CIPEF"; art. 6 (847 al. 3), COOPERATIVE LOGEMENTS MARIN-EPAGNIER (COLOMA); art. 10 (847 al. 3), Société coopérative d'habitation de Fleurier; art. 9 avec restrictions, Coopérative 15-15bis des Gares; art. 9 (847 al. 2), SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION GENEVE; art. 6 (847 al. 2), Logement Idéal-Société coopérative; art. 6 avec restrictions, Société coopérative du logement ouvrier Yverdon; art. 6 avec restrictions, Coopérative d'immeuble Malpierrez 11-Le Locle; art. 3.7 (847 al. 2), Société coopérative d'habitation "La Prévôté COLO"; art. 9 (847 al. 3), Société coopérative d'habitation de Renens; art. 10 ch. 4 (847 al. 3), SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION MONTREUX; art. 9 (847 al. 3), SCHP Société coopérative d'habitation Pully; art. 6 (847 al. 3), Société coopérative de construction TOUSLOGIS; art. 10, Société coopérative d'habitation des Trois Chênes; art. 5, société coopérative d'habitation Yvonand.

<sup>93</sup> Art. 10 al. 1, Société coopérative d'habitation de Fleurier; art. 9, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION GENEVE.

<sup>94</sup> Forstmoser, 849, 16.

<sup>95</sup> Forstmoser, 849, 26.

<sup>96</sup> Moser, 141.

<sup>97</sup> Forstmoser, 849, 35.

<sup>98</sup> Forstmoser, 849, 37.

<sup>99</sup> Forstmoser, 849, 38.

<sup>100</sup> Moser, 142.

## **TITRE 6 - PERTE DU SOCIÉTARIAT**

### **CHAPITRE 1 : PERTE VOLONTAIRE**

#### **SECTION 1 : SORTIE**

##### **§1 *Principe de liberté***

Comme l'entrée, la sortie est dominée par un principe de liberté (art. 842 al. 1 CO) plus ou moins limitée (art. 842 al. 3 CO).

##### **§2 *Limites***

###### **1 GENERALITES**

En raison de leur important besoin de capital, les coopératives d'habitation ont intérêt à avoir un sociétariat stable et par conséquent à lier leurs membres, soit statutairement, soit conventionnellement.

Une interdiction durable de sortie, c'est-à-dire supérieure à cinq ans, n'est toutefois pas admissible (art. 842 al. 3, 843 CO). Il en va de même des conditions rendant la sortie onéreuse à l'excès (art. 842 al. 3 CO).

Pour juger du caractère des conditions de sortie, une pesée des intérêts contradictoires tenant compte de toutes les circonstances<sup>101</sup> est nécessaire. Une limitation de la liberté de sortie n'est admissible que si elle est supportable pour le coopérateur et si elle ne limite pas trop sa liberté personnelle. Elle doit être admise, si elle est absolument nécessaire à la réalisation du but social et si elle ne peut pas être remplacée par une mesure moins dommageable<sup>102</sup>. Le Tribunal fédéral a jugé que, dans une société coopérative de propriété d'habitation, qui a essentiellement pour but de gérer les installations communes<sup>103</sup>, le fait de lier la sortie à la vente de l'immeuble à un nouveau membre n'était pas excessif<sup>104</sup>, pour autant que la société ait intérêt, du point de vue de la réalisation de son but, à ce que tous les propriétaires soient membres. A plus forte raison, il faut admettre que le fait de lier la sortie à la fin de l'usage n'est pas excessif.

La pratique est assez restrictive s'agissant du caractère onéreux à l'excès de la sortie<sup>105</sup>.

---

<sup>101</sup> ATF 89 II 138, 150 = JT 1963 I 577, 586; 56 I 135, 139.

<sup>102</sup> ATF 61 II 188, 190; 55 II 131; 45 II 658;.

<sup>103</sup> Si cette condition particulière n'est pas réalisée, la clause restrictive ne peut pas être admise. ATF 55 II 125; 45 II 651.

<sup>104</sup> ATF 89 II 138, 149ss = JT 1963 I 577, 586ss; voir aussi ATF 80 II 123, 132 = JT 1955 I 168, 173; BJM 1959, 322.

<sup>105</sup> Moser, 150; ATF 89 II 138 = JT 1963 I 577.

## 2 CATALOGUE

### 2.1 Indemnité équitable

"Les statuts peuvent prescrire que si la sortie, en raison des circonstances où elle a lieu, cause un sérieux préjudice à la société ou en compromet l'existence, l'associé sortant doit verser une indemnité équitable" (art. 842 al. 2 CO)<sup>106</sup>.

Dans les coopératives d'habitation, vu la modicité de la participation financière, la sortie d'un seul membre, à moins qu'il ne s'agisse d'une corporation de droit public qui soutient la coopérative d'habitation, ne devrait pas poser de gros problèmes. Par conséquent, l'obligation de payer une indemnité équitable est rarement prévue<sup>107</sup>.

### 2.2 Perte du droit au remboursement de la part sociale<sup>108</sup>

Les coopératives d'habitation n'ont en général aucun intérêt à s'en tenir au système légal. En effet, les coopérateurs ne sont pas prêts à investir des montants qu'ils ne peuvent pas récupérer.

### 2.3 Délai de dénonciation

Sauf disposition contraire des statuts, la sortie ne peut être déclarée que pour la fin d'un exercice annuel et au moins un an à l'avance (art. 844 al. 2 CO)<sup>109</sup>. Ce qui repousse la sortie au maximum de 2 ans. Les statuts peuvent prévoir une réglementation plus favorable pour les membres (art. 844 al. 2 CO).

Une différenciation des délais de dénonciation en fonction de l'importance de la participation est possible, la coopérative d'habitation ayant intérêt à connaître d'autant plus rapidement la dénonciation que la participation est importante.

Les justes motifs sont réservés. Dans les coopératives d'habitation, les justes motifs peuvent consister en ceux qui justifieraient une résiliation anticipée du contrat d'usage<sup>110</sup>.

### 2.4 Autres limites non prévues par la loi

Il est possible d'obliger l'associé sortant de trouver un nouveau membre, si l'intérêt de la société l'exige et si cela n'est pas trop difficile pour le sortant, pour autant, bien sûr, que le transfert du sociétariat soit aussi prévu.

Il est aussi possible de lier à la sortie la fin du contrat d'usage.

---

<sup>106</sup> Art. 10 al. 2, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION GENEVE.

<sup>107</sup> Moser, 152; art. 10 al. 2, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION GENEVE.

<sup>108</sup> Voir Titre 4, Chapitre 2, Section 4.

<sup>109</sup> Art. 5 statuts-types USAL.

<sup>110</sup> Moser, 155.

## **SECTION 2 : RESILIATION DU CONTRAT D'USAGE**

Dans la mesure où les statuts prévoient que la résiliation du contrat d'usage entraîne la perte du sociétariat, la résiliation représente, au moins en fait, un cas de perte volontaire du sociétariat<sup>111</sup>.

## **CHAPITRE 2 : PERTE INVOLONTAIRE DU SOCIETARIAT**

### **SECTION 1 : DECHEANCE**

Les coopérateurs qui ne libèrent pas leurs parts peuvent être déchus de leurs droits (art. 867 al. 3 CO)<sup>112</sup>. Cette sanction ne s'applique qu'à la non exécution des obligations patrimoniales des membres.

La procédure et les effets de la déchéance sont analogues à ceux de la société anonyme (art. 867 al. 2-4 CO).

Comme l'obligation de payer le loyer est de nature contractuelle, une déchéance pour non exécution de cette obligation n'entre pas en ligne de compte.

### **SECTION 2 : EXCLUSION**

#### **§1 Généralités**

La coopérative d'habitation peut se contenter de l'exclusion, même quand les conditions de la déchéance sont remplies. Si les conditions de l'exclusion sont remplies, elle n'a pas l'obligation d'exclure<sup>113</sup>. Elle peut se contenter d'autres mesures. Par conséquent, les autres membres n'ont pas un droit d'exiger l'exclusion. Mais si la violation des devoirs les empêchent de jouir de leur habitation, la coopérative d'habitation a le devoir d'exclure.

#### **§2 Motifs**

##### **1 STATUTAIRES**

Les statuts, dès l'origine ou en cours de vie sociale, peuvent spécifier, de préférence avec précision<sup>114</sup>, les causes d'exclusion des sociétaires (art. 846 al. 1 CO). Ils sont limités dans

---

<sup>111</sup> ATF 108 II 95, 96 = JT 1983, 494, 495.

<sup>112</sup> Art. 1, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION GENEVE.

<sup>113</sup> Forstmoser, 846, 27.

<sup>114</sup> Forstmoser, 846, 14.

leur choix par le but social ou l'activité de la coopérative d'habitation<sup>115</sup>. L'exclusion sans indication de motifs n'est pas admissible<sup>116</sup>.

Se rencontrent dans la pratique les motifs suivants:

- préjudice aux intérêts de la société<sup>117</sup>,
- violation des devoirs des membres (fidélité)<sup>118</sup>,
- violation des statuts ou des décisions sociales,
- non-exécution de n'importe quelle obligation pécuniaire, notamment du paiement du loyer<sup>119</sup>,
- utilisation non conforme de l'habitation,
- dénonciation d'un contrat, notamment du contrat d'usage<sup>120</sup>,
- disparition de la réalisation des conditions d'entrée,
- majorité ou départ des enfants,
- refus de déménager dans un appartement plus petit lorsque l'appartement actuel est sous-occupé<sup>121</sup>,
- occupation intermittente, non continue, à titre secondaire de l'habitation<sup>122</sup>,
- sous-location sans l'accord du comité<sup>123</sup>
- jugement en séparation ou en divorce attribuant l'habitation familiale au conjoint du coopérateur<sup>124</sup>
- caractère insupportable,
- comportement contraire aux bonnes moeurs,
- violation manifeste des intérêts des autres membres.

Une faute du membre à exclure n'est pas nécessaire<sup>125</sup>.

## 2 JUSTES MOTIFS

Les justes motifs ne peuvent pas être définis de manière générale. Ils dépendent du but social et des obligations des membres, ainsi que des motifs statutaires<sup>126</sup>. L'exclusion est notamment justifiée lorsque la continuation du sociétariat ne peut plus de bonne foi être imposée à la société.

Comme exemples de justes motifs, on peut mentionner:

- la violation du devoir de fidélité par violation d'une obligation statutaire ou du but social<sup>127</sup>,

<sup>115</sup> Forstmoser, 846, 10.

<sup>116</sup> Forstmoser, 846, 13.

<sup>117</sup> Par exemple art. 7 al. 1, Coopérative Immobilière du Personnel Fédéral "CIPEF".

<sup>118</sup> Art. 8 al. 1 statuts-types USAL.

<sup>119</sup> Art. 11 lit. c, Société coopérative d'habitation "Cité des Philosophes"; art. 12 lit. b, Coopérative 15-15bis des Gares; art. 5 lit. b, Coopérative des Pugessies; art. 4 al. 2, Coopérative d'habitation "La Rencontre"; art. 11 lit. c, Société coopérative d'habitation de Renens; art. 11 lit. c, SCHP Société coopérative d'habitation Pully; art. 12, Société coopérative d'habitation des Trois Chênes.

<sup>120</sup> BJM 1975, 148; Truog, 39.

<sup>121</sup> ATF 101 II 125, 127 = JT 1976 I 214, 215; art. 30 al. 2 lit. b statuts-types USAL.

<sup>122</sup> ATF 118 II 168, 170 = SJ 1992, p. 592, 593; Truog, 39/40.

<sup>123</sup> Art. 30 al. 2 lit. c statuts-types USAL.

<sup>124</sup> Art. 7, statuts-types USAL.

<sup>125</sup> Forstmoser, 846, 11.

<sup>126</sup> Forstmoser, 846, 17.

<sup>127</sup> ATF 101 II 125, 129 = JT 1976 I 214, 218; ZR 73 (1974), no 31, p. 81, 84.

- le comportement abusif ou agressif à l'égard de la société<sup>128</sup>, voire contre des membres et, par là, indirectement contre la société. Par exemple, un membre ne respecte pas la tranquillité des autres et les empêche de jouir de leur habitation, touchant ainsi la coopérative d'habitation<sup>129</sup>,
- le retard dans le paiement des loyers<sup>130</sup>,
- la résiliation du contrat d'usage, lorsqu'un tel contrat est une condition de la qualité de membre<sup>131</sup>.

En revanche, ne constituent pas de justes motifs:

- le refus de se soumettre aux intérêts de la société ou de suivre ses instructions, sans violer une obligation concrète ou mettre en danger la réalisation du but social<sup>132</sup>,
- le refus de déménager dans un appartement plus petit en cas de sous-occupation quand les statuts n'imposent pas cette obligation<sup>133</sup>.

Une faute du membre à exclure n'est pas nécessaire<sup>134</sup>.

La violation d'obligations contractuelles peut justifier une exclusion.

### SECTION 3 : AUTRES CAS

La loi prévoit la possibilité d'une perte automatique du sociétariat:

- mort du membre (art. 847 al. 1 CO)<sup>135</sup>,
- fin du contrat auquel est lié le sociétariat (art. 848 CO).

Les statuts peuvent aussi prévoir de tels cas d'extinction automatique, pour autant qu'ils soient en harmonie avec le but de la coopérative d'habitation et son activité spécifique<sup>136</sup>:

- extinction automatique du sociétariat en cas de retard dans l'exécution des obligations patrimoniales, au lieu de la déchéance<sup>137</sup>,
- extinction automatique due à l'aliénation de toutes ou de certaines parts<sup>138</sup>,
- disparition de la réalisation des conditions d'entrée<sup>139</sup>,
- fin de l'usage<sup>140</sup>.

<sup>128</sup> ZR 73 (1974), no 31, p. 81, 84.

<sup>129</sup> ZR 1971 (1972), no 34, p. 100, 103.

<sup>130</sup> Moser, 163.

<sup>131</sup> Moser, 163-164.

<sup>132</sup> Moser, 162; ATF 101 II 125, 129 = JT 1976 I 214, 218; ZR 73 (1974), no 31, p. 81, 82.

<sup>133</sup> ATF 101 II 125 = JT 1976 I 214; ZR 73 (1974), no 31, p. 81.

<sup>134</sup> Forstmoser, 846, 11.

<sup>135</sup> Art. 4 statuts-types USAL.

<sup>136</sup> A titre d'exemple : art. 3, "Coopérative La Boîte"; art. 8, Société coopérative d'habitation "Cité des Philosophes"; art. 5 lit. b, Coopérative Immobilière du Personnel Fédéral "CIPEF" art. 4, COOPERATIVE LOGEMENTS MARIN-EPAGNIER "COLOMA"; art. 11, Société coopérative d'habitation de Fleurier; art. 7, Coopérative 15-15bis des Gares; etc. dans tous les statuts examinés.

<sup>137</sup> BJM 1966, 190.

<sup>138</sup> Moser, 166-167.

<sup>139</sup> Moser, 167.

<sup>140</sup> Moser, 167.

## SECTION 4 : RESILIATION DU CONTRAT D'USAGE

La résiliation du contrat d'usage prive le coopérateur de l'utilisation de son habitation, donc supprime son droit d'usage contre sa volonté<sup>141</sup>. Elle équivaut à une exclusion<sup>142</sup>, car le sociétariat perd toute ou une grande partie de sa valeur. Par conséquent, la résiliation du contrat d'usage doit être soumise aux mêmes conditions que l'exclusion de la société<sup>143</sup>.

Si les parties ne prévoient rien de particulier dans le contrat d'usage, la résiliation ne peut se faire que pour les causes statutaires d'exclusion ou pour de justes motifs<sup>144</sup>.

Si les parties prévoient une réglementation spéciale dans le contrat d'usage, celle-ci s'applique dans la mesure où elle est compatible avec le système de la société coopérative<sup>145</sup>. La faculté de résilier librement le contrat d'usage ne l'est pas<sup>146</sup>. Par conséquent, si un contrat d'usage prévoit que le contrat se renouvelle d'année en année, sauf résiliation notifiée trois mois avant l'échéance, et si aucun motif de congé ne figure dans le contrat, le contrat d'usage ne peut être résilié par la coopérative d'habitation que si l'un des motifs (statutaires ou légaux) d'exclusion est réalisé<sup>147</sup>.

La jurisprudence hésite sur le point de savoir si la clause contractuelle modifiant les statuts doit être expresse<sup>148</sup>.

En général, la résiliation et l'exclusion vont de pair. Mais il est imaginable que, malgré la résiliation, le coopérateur conserve son sociétariat et vice-versa<sup>149</sup>. Les deux questions sont donc, en principe, indépendantes<sup>150</sup>.

Les règles sur la protection contre les congés (art. 271-271a CO) sont, en principe, applicables, mais la réalisation des conditions de leur application devrait être rare<sup>151</sup>.

---

<sup>141</sup> ATF 118 II 168, 171 = SJ 1992, p. 592, 593.

<sup>142</sup> ATF 118 II 168, 171 = SJ 1992, p. 592, 593; arrêt TC ZUG, 28.01.76, Wohnbaugenossenschaft Cham, p. 4; ATF 18.01 77, Wohnbaugenossenschaft Cham, pp. 7-8; ZR 78 (1979), no 65, p. 141, 142; Moser, 164; Truog, 38.

<sup>143</sup> ATF 118 II 168, 171 = SJ 1992, p. 592, 593; Mietrechtspraxis 1/92, 34 36; ZR 78 (1979), no 65, p. 141, 142; Richard Barbey, Commentaire du droit du bail III/1, p. 71; KG Zug, 28.01.76, Christen c. Wohnbaugenossenschaft Cham, p. 10; OG Zug, 13.07.76, Christen c. Wohnbaugenossenschaft Cham, p. 7; art. 30 al. 2 lit. a statuts-types USAL.

<sup>144</sup> OG Zug, 13.07.76, Christen c. Wohnbaugenossenschaft Cham, p. 7; ATF 118 II 168, 171 = SJ 1992, p. 592, 593; ZR 78 (1979), no 65, p. 141, 142

<sup>145</sup> Truog, 38; KG Zug, 28.01.76, Christen c. Wohnbaugenossenschaft Cham, p. 11.

<sup>146</sup> ATF 118 II 168, 171 = SJ 1992, p. 592, 593; ZR 78 (1979), no 65, p. 141, 142.

<sup>147</sup> ATF 118 II 168, 172 = SJ 1992, p. 592, 594.

<sup>148</sup> ZR 78 (1979), no 65, p. 141, 142.

<sup>149</sup> ZR 78 (1979), no 65, p. 141, 142; Truog, 39-40.

<sup>150</sup> ZR 78 (1979), no 65, p. 141, 142.

<sup>151</sup> Dans un arrêt du 3 septembre 1991 (no 325), p 11, la chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a examiné si le congé donné à une locataire d'une coopérative d'habitation était abusif. Mais l'arrêt ne précise pas si la locataire était membre de la coopérative d'habitation.

## **CHAPITRE 3 : EFFETS DE LA PERTE DU SOCIÉTARIAT**

### **SECTION 1 : FIN DE L'USAGE**

La perte du sociétariat entraîne l'extinction des droits en résultant, notamment du droit à l'utilisation des institutions sociales. Par conséquent, l'ex-coopérateur n'a plus un droit à ce que le contrat d'usage ne soit pas résilié<sup>152</sup>. Le droit de la société coopérative, qui dérogeait au droit du bail, perd ses effets. Plus rien ne distingue le contrat d'usage conclu avec la coopérative d'habitation d'un contrat de bail ordinaire. La coopérative d'habitation peut résilier le contrat d'usage selon les règles ordinaires du droit du bail. Elle peut aussi maintenir l'ex-coopérateur dans l'habitation, si les statuts ne prévoient pas que les habitations ne peuvent être occupées que par des membres.

Même si les statuts prévoient que le contrat d'usage s'éteint avec le sociétariat, ce dernier ne prend pas fin immédiatement<sup>153</sup>. Il est simplement réputé résilié pour le terme et dans le délai légaux, pour autant que les conditions légales de forme aient aussi été respectées. Les dispositions impératives du droit du bail ne peuvent pas être modifiées par les statuts.

Si les motifs qui ont conduit à l'exclusion du membre remplissent aussi les conditions d'une résiliation anticipée, le contrat d'usage prend fin immédiatement.

### **SECTION 2 : PROLONGATION DU CONTRAT D'USAGE**

En tant que droit impératif, les règles sur la prolongation du bail (art. 272ss CO) s'appliquent<sup>154</sup>, en principe, aussi aux contrats d'usage conclus par la coopérative d'habitation avec ses membres. L'ex-coopérateur peut donc, en principe, demander la prolongation de son contrat d'usage (art 272 CO)<sup>155</sup>, même à deux reprises<sup>156</sup>.

Le principe supporte quelques exceptions.

En cas de perte volontaire, une prolongation est exclue, pour autant que sociétariat et contrat d'usage soient liés (ce qui est en général le cas dans une coopérative d'habitation) et qu'il n'existe pas un juste motif de sortie<sup>157</sup>. D'une part, une telle demande serait abusive, d'autre part, la réalisation de la condition des conséquences pénibles pour le bailleur (art. 272 al. 1 CO) pourrait difficilement être admise<sup>158</sup>.

En cas de perte involontaire, la prolongation n'entre pas en ligne de compte si l'exclusion est due à des motifs qui remplissent aussi les conditions d'une violation des obligations du preneur (art. 272a al. 1 lit. a-c CO) ou si l'exclusion est due à une faute grave<sup>159</sup>.

---

<sup>152</sup> ZR 73 (1974), no 31, p. 81, 84.

<sup>153</sup> Moser, 168.

<sup>154</sup> Opinion contraire: Barbey (cité ci-dessus note 143), p. 71.

<sup>155</sup> Pour un exemple: RBUR 1978, no 3, 44; TF, 18.01.77, Wohnbaugenossenschaft Cham c. Christen, p. 5.

<sup>156</sup> TC vaudois, 18.12.73, Uhlmann-Cart c. Société coopérative LA PAIX.

<sup>157</sup> Markus Moser, Die Erstreckung des Mietverhältnisses nach Artikel 267a-267f des Obligationenrechts, thèse Fribourg, 1975, 86s.

<sup>158</sup> Moser, 170, note 180.

<sup>159</sup> Moser, 169.

Dans le cadre de la pesée des intérêts de l'art 272 al. 2 CO, un sens particulier doit être attribué à la notion de besoin urgent du bailleur (art. 272 al. 2 lit. d CO). La condition est remplie si la coopérative d'habitation a besoin de l'habitation pour la remettre à l'un de ses membres, puisque son but est de satisfaire les besoins en logement de ses membres<sup>160</sup>. Sinon, le but de la coopérative d'habitation ne pourrait plus être réalisé. Ce n'est que si la coopérative d'habitation loue aussi ses habitations à des tiers qu'elle ne devrait pas pouvoir s'opposer à la prolongation<sup>161</sup>.

Si la prolongation est accordée, la coopérative d'habitation peut, voire doit, augmenter le loyer. L'ex-membre ne saurait bénéficier du loyer avantageux auquel ont droit les membres.

### **SECTION 3 : CONSEQUENCES PATRIMONIALES**

Sauf en cas de déchéance, les conséquences patrimoniales sont les mêmes dans tous les cas de perte du sociétariat. Si les statuts prévoient un droit à l'avoir social, ce droit existe aussi dans tous les cas de perte du sociétariat.

---

<sup>160</sup> ATF 99 II 50, 51s = JT 73 I 645; 74 I 3 = JT 1948 I 571.

<sup>161</sup> Moser, 171.

**Bibliographie sommaire :**

Bernheimer, R., Die Gleichbehandlung der Genossenschafter im schweizerischen Obligationenrecht, Zurich 1949.

Borner, B., Der Abfindungsanspruch ausscheidender Genossenschafter, thèse Zurich 1948.

Fluri, E., Die rechtlichen Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung im schweizerischen Genossenschaftsrecht, Zurich 1973.

Forstmoser, P., Berner Kommentar, vol.7, Das Gesellschaftsrecht, Berne 1974.

Forstmoser, P., Grossgenossenschaften, Berne 1970.

Gerwig, M., Schweizerisches Genossenschaftsrecht, Berne 1957.

Guhl, T., Das Schweizerische Obligationenrecht, 8e éd., pp. 736-766, Zurich 1991.

Gutzwiller, M., Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, das Obligationenrecht, 6e partie, Genossenschaft, Handelsregister und kaufmännische Buchführung, Zurich 1972.

Hensel, W., Der Genossenschaftsanteil nach schweizerischem Obligationenrecht, thèse Zurich 1947.

Jomini, F., Parts sociales et capital dans le droit suisse des coopératives, thèse Genève 1966.

Kummer, M., Die Gleichbehandlung der Genossenschafter gemäss Art. 854 OR, untersucht für die verschiedenen Arten von Genossenschaften, Berne 1949.

Meier-Hayoz, A. /Forstmoser, P., Grundriss des schweizerischen Gesellschaftsrechts, pp. 361-385, 7e éd. Berne 1993.

Moser, S., Wohnbaugenossenschaften, thèse Zurich 1978.

Pestalozzi, C., Mehrstimmrecht in Generalversammlung und Urabstimmung des Genossenschaftsrechts, thèse Zurich 1977.

Steiger, F. de, Précis de droit coopératif suisse, Zurich 1967.

Studer, H.-J., Die Auslösungssumme im schweizerischen Genossenschaftsrecht, thèse Berne 1977.

Terrier, C., La comptabilité des sociétés coopératives, thèse de licence Winterthour 1983.

Truog, B., Zur Kündigung genossenschaftlicher Mietverhältnisse am Beispiel des Urteils des Genfer Appellationsgerichts vom 3.Juni 1991, in: Mietrechtspraxis 1/92, pp. 37ss.

Troxler, W., Die Treuepflicht des Genossenschafters, thèse Fribourg 1953.