

Paudex, le 11 février 2010

USPI INFO n° 04/2010

Jurisprudence: résiliation du bail et exclusion d'une société coopérative

Dans un arrêt du 13 janvier 2010, destiné à la publication, le Tribunal fédéral se penche sur les deux rapports juridiques qui existent entre un coopérateur-locataire et une coopérative d'habitation : rapport corporatif de caractère social d'un côté, rapport d'obligation de caractère individuel (contrat de bail) de l'autre.

Pour le TF, 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 résiliation unilatérale du bail par la coopérative d'habitation a pour effet de priver le coopérateur-locataire, contre sa volonté, de l'usage du logement et de faire disparaître ainsi au moins l'essentiel de son intérêt à être membre de la coopérative. Pour tenir compte de cette interférence, la jurisprudence avait précédemment admis, sous réserve de dispositions particulières dans le contrat de bail, que la résiliation du bail ne pouvait intervenir que pour un motif qui permettrait également l'exclusion de la coopérative pour un juste motif ou pour un autre motif statutaire. Autrement dit, dans le système de la coopérative d'habitation, la possibilité de résilier librement le bail en respectant le terme et l'échéance convenus est donc supprimée.

Cette jurisprudence ne traitait cependant pas la question de la manière de procéder pour retirer au coopérateur-locataire l'usage du logement loué. Dans son nouvel arrêt, le TF précise qu'il faut examiner le lien que les parties ont voulu créer entre les deux rapports juridiques. En l'espèce, il n'apparaît pas que les parties aient voulu lier l'appartenance à la société coopérative et la conclusion du bail d'une manière telle que l'un de ces rapports de droit ne puisse pas survivre à l'autre.

Comme, en l'espèce, les deux rapports juridiques n'ont donc pas été couplés, la société coopérative était en droit de résilier le bail sans exclure les coopérateurs-locataires de la société. Il n'en demeure pas moins qu'en raison de l'interférence des buts, le bail ne pouvait pas être résilié pour un motif qui n'aurait pas permis l'exclusion de la coopérative.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau