

Art. 269 ss CO

6. Coopérative d'habitation – Contestation de loyer

Le Tribunal fédéral a considéré que la possibilité appartenant au coopérateur locataire de fixer des loyers de par sa participation à l'assemblée générale ne lui fournit pas une protection suffisante qui rendrait superflu le recours aux dispositions protectrices des art. 269ss CO. A supposer que la compétence de fixer des loyers ait été laissée à l'assemblée générale, le Tribunal fédéral considère que le coopérateur locataire, qui n'y a droit qu'à une seule voix, ne pourra guère influencer sur la décision à prendre ni infléchir celle-ci dans un sens qui lui soit favorable.

Exposé des faits

La propriétaire, société coopérative, a concédé le 7 octobre 1992 à la locataire, un bail portant sur un appartement de 5 pièces. Le loyer a été fixé à fr. 8'995.80.

La bailleresse a déposé, le 28 février 2005, une demande d'autorisation de travaux accompagnée d'un état locatif après travaux au 31 juillet 2004 auprès du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL). Il ressort de ce document que le loyer de l'appartement de la locataire devait être porté à fr. 10'435.-. Par décision du 15 avril, le DAEL a délivré l'autorisation sollicitée.

Par avis de majoration de loyer du 23 février 2007, la bailleuse a déclaré vouloir porter le loyer de la locataire de fr. 8'995.80 à fr. 10'440.- par année, à compter du 1^{er} juillet 2007. Le motif de cette majoration résidait en la hausse consécutive aux travaux réalisés dans l'immeuble en conformité à la décision de l'assemblée ordinaire du 31 octobre 2006.

Le courrier accompagnant l'avis de majoration officiel faisait référence à l'assemblée générale du 31 octobre 2006 et aux travaux réalisés. La décision de l'assemblée générale portant sur la hausse des loyers de 16.02% dès le 1^{er} juillet 2004 n'ayant pas été contestée dans le délai de recours de 3 mois, elle était par conséquent entrée en force. En outre, la bailleuse rappelait à la locataire que les travaux faisaient l'objet d'une autorisation délivrée par le DAEL, dans le cadre de laquelle ce département avait approuvé la hausse des loyers en application de la LDTR.

La locataire a contesté la hausse de loyer devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 5 mars 2007. La conciliation ayant échoué, la bailleuse a introduit sa demande en majoration de loyer auprès du Tribunal des baux et loyers le 21 juin 2007. Le jugement rendu le 3 mars 2008 donne gain de cause à la bailleuse. La locataire a interjeté appel de ce jugement.

Extrait des considérants

La Cour déterminera tout d'abord dans quelle mesure les dispositions de protection contre les loyers abusifs (art. 269 et ss CO) sont applicables dans le cas d'espèce, puisque l'examen des autres griefs dépend de la solution apportée à cette question.

La jurisprudence de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers au sujet de l'application des dispositions de protection contre les loyers abusifs (art. 269 et ss CO) aux sociétés coopératives d'habitation, a évolué au cours des dernières années.

Dans un arrêt rendu le 28 janvier 2008, le Tribunal fédéral a examiné la question pour déterminer que ces dispositions s'appliquent aux relations contractuelles entre un sociétaire locataire et une société coopérative d'habitation (ATV 134 III 159, rendu dans la cause 4A_421/2007 du 28 janvier 2008).

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral relève d'emblée et à titre préliminaire que la société coopérative d'habitation qui nie l'application des art. 269 et ss CO à la majoration de loyer contestée par son sociétaire locataire n'est pas conséquente avec la thèse qu'elle défend, puisqu'elle a communiqué à ce dernier un avis de fixation du loyer initial établi sur la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 CO, disposition dont elle soutient pourtant qu'elle serait inapplicable en l'espèce.

La même remarque s'impose à l'égard de l'intimée dans la présente espèce, dans la mesure où cette dernière a fait notifier à X. un avis de majoration de loyer officiel, se référant clairement dans sa motivation, à l'art. 269a let. b CO et à l'art. 14 OBLF.

Dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a tranché d'un cas tout à fait comparable au cas présent, contrairement à ce que soutient l'intimée.

En effet, il s'agissait également d'une société coopérative d'habitation, dont les coopérateurs locataires avaient la possibilité d'exercer dans l'assemblée générale les droits qui étaient les leurs relativement aux affaires sociales, en particulier celui de fixer les loyers. Toutefois, le Tribunal fédéral a considéré que la possibilité appartenant au coopérateur locataire de fixer des loyers de par sa participation à l'assemblée générale, comme de recourir contre une décision de cette dernière qui serait contraire aux règles statutaires en application de l'art. 891 CO, ne lui fournit pas une protection suffisante qui rendrait superflu le recours aux dispositions protectrices des art. 269 et ss CO. D'une part, à supposer que la compétence de fixer des loyers ait été lassée à l'assemblée générale, le Tribunal fédéral considère que le coopérateur locataire, qui n'y a droit qu'à une seule voix (art. 885 CO), ne pourra guère influencer sur la décision à prendre ni infléchir celle-ci dans un sens qui lui soit favorable. Concrètement, il n'aura pas la possibilité d'obtenir la réduction d'un loyer par hypothèse abusif, mais qu'une majorité d'associés ne considérerait pas comme telle. D'autre part le renvoyer à agir par la voie d'une action ordinaire en annulation de la décision prise par l'assemblée générale (art. 891 CO) reviendrait à le priver des avantages procéduraux dont le législateur a voulu faire bénéficier le locataire qui entend contester la fixation initiale ou subséquente de son loyer. Il s'agit de la tentative de conciliation préalable obligatoire et gratuite (art. 270a al. 1 let. b et 274d al. 2 CO), de la durée du procès (art. 274d al. 1 CO) ou du principe de l'instruction d'office (art. 274d al. 3 CO).

En outre, l'inégalité à laquelle pourrait conduire la contestation de son loyer par un sociétaire locataire, alors qu'un autre associé devrait payer d'avantage, n'implique pas une violation du principe d'égalité de traite-

ment des membres d'une société coopérative (art. 854 CO) parce qu'elle ne résulte pas d'une décision prise par les organes de la société, mais du comportement adopté par certains associés. Cet état de choses ne constitue ainsi pas un motif suffisant selon le Tribunal fédéral pour exclure la coopérative d'habitation du champ d'application des art. 269 et ss CO. Le recours à ces dispositions est en particulier le seul que l'on puisse envisager dans l'hypothèse où la coopérative, tout en traitant ses membres sur un pied d'égalité et en respectant formellement ses statuts, leur impose à tous le paiement de loyers qui lui procurent un rendement excessif de la chose louée.

On voit bien que dans cette dernière considération, le Tribunal fédéral n'entend pas faire application des art. 269 ss CO uniquement en présence des sociétés coopératives d'habitation qui pratiqueraient de manière avérée des loyers leur procurant un rendement abusif, mais pose bien le principe que cela est possible dans le cadre de toute société coopérative d'habitation.

Le Tribunal fédéral rappelle ainsi que le coopérateur locataire et la coopérative d'habitation sont liés par deux rapports de droit : un rapport corporatif, de caractère social, qui se crée entre la société coopérative et son nouveau membre lors de l'acquisition de la qualité d'associé (art. 839 et ss CO), d'une part, et un rapport d'obligations, de caractère individuel, qui résulte de la conclusion du contrat de bail à loyer par la société coopérative avec ce nouveau membre (art. 253 et ss CO), d'autre part. Ces rapports juridiques, du fait qu'ils n'évoluent pas sur le même plan, demeurent distincts et indépendants; leur simple juxtaposition n'en fait pas un contrat mixte. La coexistence de deux rapports de droit autonomes peut cependant générer des interférences, notamment en cas de résiliation du bail par la coopérative d'habitation.

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'exigence de l'égalité de traitement des associés, n'est certes pas contestable. Qu'elle puisse laisser le coopérateur démuni face à des pratiques abusives de la bailleuse n'est, toutefois, pas admissible.

L'intimée qui cherche à se différencier des autres sociétés coopératives d'habitation, afin d'éviter l'application de la jurisprudence fédérale précitée, ne convainc pas en l'espèce. En effet, les sociétés coopératives

d'habitation ne sont pas en droit d'avoir un but social lucratif. Elle n'est dès lors pas la seule dans cette situation, ce que rappelle le Tribunal fédéral dans les considérations rappelées plus haut.

Enfin, après avoir rappelé que l'art. 253b al. 3 CO ne s'applique pas dans tous les cas aux sociétés coopératives d'habitation qui ne remplissent pas les conditions cumulatives de cette disposition, le Tribunal fédéral termine par la constatation que la solution apportée au problème litigieux, à savoir l'application des art. 269 et ss CO à un rapport de fixation de loyer initial ou subséquent entre une société coopérative d'habitation et son sociétaire locataire, correspond à celle que préconisent quasi unanimement les auteurs qui se sont penchés sur la question, certains soulignant d'ailleurs que l'article 13 al. 3 OBLF, qui permet au bailleur calculant exclusivement et durablement le loyer en fonction des coûts effectifs, de répercuter sur le loyer l'augmentation de ses charges financières relatives à l'ensemble du capital investi, a été conçu au premier chef pour les coopératives d'habitation.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal des baux et loyers a erré en écartant l'application des art. 269 et ss CO du cas d'espèce.

(Arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 27 novembre 2008)