

A2 2002 - 46

II^e COUR D'APPEL

19 août 2002

La Cour, vu le recours interjeté le 18 avril 2002 par

X, demanderesse et recourante,
représentée par _____

contre le jugement rendu le 7 février 2002 par le Président du tribunal des baux de _____
dans la cause qui l'oppose à

la société coopérative Y, défenderesse et intimée,
représentée par _____;

vu les pièces du dossier d'où il ressort ce qui suit :

A.- Le 15 mars 1994, X a passé avec la société coopérative Y un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de deux pièces à B.. A la signature du contrat, la locataire s'est engagée à acquérir deux parts sociales de la société coopérative et à libérer un montant de 1'000 francs. Le contrat prévoyait qu'à l'échéance du contrat, les parts sociales pouvaient servir à couvrir les dettes des sociétaires envers la société. En fait, le montant de ces parts sociales servait de garantie à la société Y lui permettant d'opérer une compensation avec ses éventuelles prétentions à l'encontre du locataire à la fin du bail.

Le 24 janvier 2000, X a résilié son contrat de bail pour le 30 juin 2000.

N'obtenant pas le remboursement du montant de 1'000 francs qu'elle avait versé au début de son contrat, elle a saisi, le 19 septembre 2000, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après: la Commission).

B.- Les pourparlers transactionnels engagés suite à la séance de la Commission du 1^{er} décembre 2000 ayant échoué, X a introduit, le 23 avril 2001, une action en paiement et a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que Y soit astreinte à lui verser un montant de 1'000 francs avec intérêts à 5% l'an dès le 31 octobre 1994.

Par jugement rendu le 7 février 2002, le président du tribunal des baux a rejeté la demande de X, dépens à sa charge.

C.- Le jugement a été notifié aux parties le 19 mars 2002. Par mémoire remis à la poste le 18 avril 2002, X a appelé de ce jugement. En bref, elle estime que le montant de 1'000 francs versé à titre de parts sociales qu'elle a acquises au début du contrat doit être considéré comme des sûretés soumises aux règles du droit du bail (art. 257e CO) et non aux règles dispositives de la société coopérative. Elle conclut à l'admission de son action, avec suite de dépens. Y a déposé sa réponse le 3 juin 2002. Elle conclut au rejet du recours avec suite de dépens.

c o n s i d é r a n t :

1.- Le recours a été déposé dans le délai de trente jours. Il est recevable.

2.- a) 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 à un prix aussi avantageux que possible (ROLAND RUEDIN, Société coopérative d'habitation et bail à loyer, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1994, p. 3). Ainsi, comme toute société coopérative, elle poursuit principalement le but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts

économiques déterminés de ses membres (art. 828 al. 1 CO). Dans ce cadre, l'art. 3 des statuts de Y du 22 avril 1996 (bordereau demanderesse du 23.4.01, pce 3) prévoit notamment que la société a pour but : "(a) L'acquisition, la construction, la transformation, la réhabilitation d'immeubles pour y réaliser des logements à des conditions favorables, tout en soustrayant ceux-ci à la spéculation; (b) La mise à disposition par bail ou/et vente de logements à prix modérés, en priorité aux membres de Y..."

Comme le relève Ruedin (op. cit. p. 8), 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 en application de l'art. 853 al. 1 CO. Ainsi, l'art. 9 al. 2 des statuts de Y prévoit expressément que : "Lorsque la qualité de sociétaire est liée à la conclusion d'un bail à loyer portant sur un logement propriété de la société ou d'une société du groupe Y, le sociétaire est tenu de souscrire et payer un nombre de parts sociales fixé par le comité. Ces parts sociales servent à constituer les garanties de loyer auxquelles les sociétaires sont statutairement ou contractuellement tenus dans le cadre de la loi."

Le contrat de bail signé le 15 mars 1994 par la recourante et la société intimée indique ainsi, à son article 6 consacré aux parts sociales, ce qui suit : "A la signature du contrat, le locataire s'engage à acquérir des parts sociales de la société coopérative Y et à libérer un montant de 1'000 francs. A l'échéance du contrat, les parts sociales pourront servir à couvrir les dettes des sociétaires envers la société." (bordereau de la demanderesse du 23.4.01, pce 2). Il découle de cette clause que le sociétaire locataire sortant dispose d'une créance contre la société coopérative en remboursement de sa part sociale. Le remboursement des parts sociales est régi par l'art. 15 § 2 des statuts de Y qui prévoit que les sociétaires sortants ont droit au remboursement de leurs parts sociales, "à la valeur fondée sur le bilan de l'année de sortie, mais au maximum à la valeur nominale". Cette limite au remboursement des parts sociales au montant encore couvert du capital et au maximum à leur valeur nominale est conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de droit de la société coopérative (ATF 127 III 415 consid.5, JdT 2001 p. 399, 403).

b) Pour se prémunir contre les retards dans le paiement du loyer, contre d'éventuels dégâts à la chose louée, voire contre toute autre dette née du bail, le bailleur peut demander des sûretés à son locataire. L'art. 257e CO régit le cas où les sûretés sont constituées par des espèces ou des papiers-valeurs. Dans cette hypothèse, le bailleur doit déposer des sûretés auprès d'une banque sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire. Comme l'a relevé récemment le Tribunal fédéral, l'obligation légale du bailleur de déposer le montant reçu à titre de garantie sur un compte au nom du locataire vise notamment à protéger ce dernier des conséquences que pourrait avoir une faillite du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral du 30.5.2002, 4C.67/2002, consid. 3c p. 5).

Le texte même de l'art. 257e al. 1 CO, qui est de nature absolument impérative (DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 1997, p. 242 ad 2.4.1; *Droit suisse du bail à loyer*, commentaire USPI, 1992, ad art. 257e n. 6 et référence), indique clairement que cette disposition ne vise que les sûretés fournies par le locataire en espèces ou sous la forme de papiers-valeurs. L'alinéa 4 de l'art. 257e CO réserve cependant au canton la compétence d'édicter des dispositions complémentaires et leur permet de prescrire des règles sur d'autres

genres de sûretés, par exemple sous la forme de cautionnement (DAVID LACHAT, *op.cit.*, p. 242 ad 2.5.1; CdB 1996, p. 123, DB 9/1997 n. 2). Le canton de Fribourg, s'il a promulgué une législation complémentaire au sens de l'art. 257e al. 4 CO (loi du 9.5.1996 d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole, LABLF, RSF 222.3.1), n'a pas prévu des formes de sûretés autres que celles du droit fédéral. Il s'ensuit que dans le canton de Fribourg notamment, l'art. 257e al. 1 à 3 CO ne s'applique qu'aux sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs (P. HIGI, ZK ad art. 257e n. 22; Droit suisse du bail à loyer, Commentaire USPI, ad art. 257 e n. 7; DAVID LACHAT, *op. cit.*, p. 237 ad 2.1.1; PITTET/GUINAND/WESSNER, *in* FJS 359, p. 14, let. b; PIERRE TERCIER, *Les contrats spéciaux*, 2^{ème} éd., Zurich, 1995, n. 1734).

c) Aux termes de l'art. 853 al. 3 CO, les titres constatant les parts sociales sont créés au nom de l'associé. Toutefois, ils n'ont pas le caractère de papiers-valeurs et ne constituent que des preuves. Reste dès lors à examiner si la souscription et la libération d'une part sociale d'une société coopérative immobilière constituent un dépôt en espèces au sens de l'art. 257e al. 1 CO.

Comme le relève de manière pertinente le premier juge (jugement ad IV 3 p. 6-7, doss./54-55): "En souscrivant et en libérant une ou plusieurs parts sociales, le locataire effectue un investissement, soit un acte d'achat d'un titre. C'est donc un contrat bilatéral avec échange de prestations. Contrairement au versement en espèces, le sociétaire-locataire n'est plus propriétaire de la somme d'argent investi pour l'acquisition de la part sociale, mais devient titulaire d'un certificat de part sociale. La valeur de la part sociale fluctue au gré de l'état financier de la société. Lorsque les conditions du remboursement de la part sociale sont remplies, le sociétaire-locataire dispose alors d'une créance contre la société, dont la valeur est déterminée sur la base du bilan de l'année de sortie. Le sociétaire-locataire, en tant que titulaire de cette créance peut également opposer la compensation avec une éventuelle créance dont disposerait le bailleur contre lui. Tel n'est pas le cas de la somme déposée au titre de garantie". En effet, tant que dure le bail, le locataire ne peut pas compenser le montant qu'il a déposé en garantie avec les sommes qu'il doit au bailleur (DAVID LACHAT, *op. cit.*, p. 240 ad 2.3.1). Dans ce cas, ces sûretés appartiennent formellement au locataire et celui-ci ne peut compenser une dette de loyer avec son propre bien (CdB 1995 p. 92).

d) Dans la mesure où la libération de parts sociales d'une société coopérative ne peut pas être considérée comme une sûreté en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, les dispositions de l'art. 257e al. 1 à 3 CO ne lui sont pas applicables.

Lorsque les statuts d'une société coopérative, comme ceux de la société défenderesse (l'art. 11 des statuts de Y) précisent que les parts sociales souscrites et payées par des membres dont la qualité de sociétaire est liée à la conclusion d'un bail, servent à constituer les garanties de loyer, cela signifie que la société bailleuse n'est tenue de rembourser les parts sociales des locataires que sur la base de leur valeur au bilan de l'année de sortie, conformément aux dispositions statutaires. Le montant des garanties de loyer dépend alors de cette valeur. Etant donné que la valeur des parts sociales de la demanderesse et recourante, établie au bilan de l'année de sortie, soit l'année 2000, est nulle, la société défenderesse et intimée, conformément à ses statuts, ne peut être tenue de lui rembourser ses parts sociales, respectivement, sa garantie de loyer. Il s'ensuit le rejet du recours.

3.- En application des art. 32 al. 2 LDB et 111 CPC, les dépens des deux instances sont mis à la charge de la demanderesse et recourante. Conformément à l'art. 32 al. 1 LDB, les frais sont laissés à la charge de l'Etat.

En application des art. 3 al. 1 lit. b et g TDep, les honoraires du mandataire de Y dus à titre de dépens sont fixés sous la forme d'une indemnité globale de 2'000 francs, débours compris auxquels s'ajoute la TVA, par 152 francs, pour la première instance et de 800 francs, débours compris auxquels s'ajoute la TVA, par 60,80 francs pour la deuxième instance, soit au total 2'800 francs, plus 212,80 pour la TVA.

Cette indemnité tient compte de la valeur litigieuse modeste (1'000 francs), de la question de principe importante qui se pose en l'espèce et qui touche de nombreux locataires de Y (ce qui a nécessité des écritures importantes des parties) et des 2 heures de séance que le président du tribunal des baux a consacrées les 12 juillet et 6 décembre 2001 (doss./30 et 48).

arrête :

- I. Le recours est rejeté. Partant, le jugement rendu le 7 février 2002 par le Président du Tribunal des baux de l'arrondissement de _____ est confirmé dans la teneur suivante:
 - "1. La demande introduite le 23 avril 2001 par X à l'encontre de la Y est entièrement rejetée.
 2. Les dépens sont mis à la charge de X.
 3. Il n'est pas perçu de frais de justice."
- II. Les dépens d'appel sont mis à la charge de X.
- III. Les dépens de Y sont fixés au montant de 2'000 francs (indemnité globale), plus 152 francs de TVA pour la première instance et au montant de 800 francs (indemnité globale), plus 60.80 francs de TVA pour l'appel.

Fribourg, le 19 août 2002