

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21528/2008

ACJC/142/2010

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile
statuant par voie de procédure ordinaire

AUDIENCE DU VENDREDI 12 FEVRIER 2010

Entre

X_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par la 3ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 16 juin 2009, comparant par Me Guy Stanislas, avocat, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

- 1) **Y**_____, domicilié _____,
- 2) **Z**_____, domicilié _____, intimés, comparant tous deux par Me Guillaume Ruff, avocat, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.02.2010.

EN FAIT

Par jugement du 16 juin 2009, notifié le 24 du même mois à X_____, le Tribunal de première instance l'a condamné à évacuer l'appartement no 44 de deux pièces et demie, situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis, _____ à Genève et l'a condamné en tous les dépens, y compris une indemnité de procédure de 500 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat de Y_____ et de Z_____, pris solidairement.

Par acte déposé le 25 août 2009 au greffe de la Cour, X_____ appelle de ce jugement, sollicitant son annulation. Il conclut au déboutement de Y_____ et de Z_____ de toutes leurs conclusions et sollicite l'ouverture d'enquêtes afin d'apprécier le caractère abusif de l'action en revendication.

Y_____ et Z_____ concluent au rejet de l'appel.

Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

- A.** Par contrat du 7 août 1969, la SI A_____, en qualité de propriétaire, a remis à bail à B_____ l'appartement précité aux fins de l'habitation en famille. Y_____ et Z_____ en sont devenus copropriétaires depuis le 16 juillet 1996.

A compter de 1973, B_____ a vécu dans cet appartement avec son compagnon, X_____.

- B.** En raison de troubles psychologiques dont elle souffrait depuis 2005, B_____ a été amenée à jeter des objets depuis la fenêtre de l'appartement, ainsi que des mégots de cigarette depuis le balcon.

Par courrier du 23 mars 2005, Y_____ et Z_____ ont prié B_____ de cesser de jeter des mégots de cigarette par la fenêtre de l'appartement. Ils ont réitéré cette injonction le 13 juin 2006, en menaçant de résilier le bail avec effet immédiat si elle n'arrêtait pas de jeter des objets par la fenêtre. Le 27 octobre 2006, Y_____ et Z_____ ont résilié le bail avec effet au 31 décembre 2006 au moyen d'une formule officielle adressée à B_____ et au motif qu'elle n'avait pas respecté ses obligations de locataire.

Par requête déposée le 6 novembre 2006, B_____ a contesté ce congé devant la Commission de conciliation des baux et loyers qui a délivré l'autorisation de citer le 2 mai 2008.

B_____ est décédée le 28 avril 2008.

-
- C. Après le décès de sa compagne, X_____ a continué à occuper l'appartement susvisé. Souffrant d'une cirrhose du foie, X_____ a été hospitalisé quelques mois en 2009.

A leur demande, le greffe de la Justice de paix a informé Y_____ et Z_____ le 20 août 2008 que la personne qui occupait cet appartement était X_____.

- D. Par acte déposé le 29 septembre 2008 devant le Tribunal de première instance, Y_____ et Z_____ ont sollicité l'évacuation de X_____ de l'appartement susvisé.

X_____ a conclu au déboutement de Y_____ et de Z_____ de toutes leurs conclusions.

Le Tribunal a statué sans ouvrir d'enquêtes.

- E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que X_____ n'était ni l'héritier de sa défunte compagne, ni colocataire de l'appartement, de sorte qu'il ne disposait plus de titre juridique lui permettant de l'occuper.
- F. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et le délai prescrits (art. 296 et 300 LPC).

Le Tribunal a statué en premier ressort (art. 22 al. 2 LOJ), dans la mesure où la valeur de l'appartement, objet de la revendication des intimés, est supérieure à 8'000 fr. Il s'agit par conséquent de la voie de l'appel ordinaire; la Cour revoit en conséquence la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 291 LPC; SJ 1984 p. 466 consid. 1).

2. **2.1** L'art. 641 al. 2 CC prescrit que le propriétaire d'un objet peut le revendiquer contre quiconque le détient sans droit. Cette disposition donne au propriétaire le moyen de défendre son droit par l'action en revendication pour obtenir la restitution de l'objet (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2007, n. 1015). Le propriétaire peut ainsi demander l'évacuation de son immeuble (MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, 1981, n. 61 ad art. 641 CC). La restitution ne sera toutefois ordonnée que si le défendeur ne prouve pas qu'il a le droit de posséder l'objet, soit en vertu d'un droit réel limité, soit en vertu d'un droit personnel, par exemple un bail (STEINAUER, op. cit., n. 1022).

2.2 Le domicile des concubins ne bénéficie d'aucune protection légale particulière. Le concubin, non signataire du bail, ne dispose ni de droit, ni d'obligation

découlant bail du logement commun (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 187), même s'il participe au paiement du loyer, puisqu'il ne s'agit-là que de la conséquence de l'exercice par le locataire de son droit d'héberger des familiers (LACHAT, op. cit., p. 567; MICHELI, Les colocataires dans le bail commun, in 8^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 1994, p. 3). A défaut de cotitularité du bail, si le concubin, qui est preneur du bail, quitte les lieux, l'autre n'a en principe plus le droit de continuer d'user du logement, sauf s'il peut de prévaloir d'un titre juridique particulier (ACJC du 30.11.87, in Droit du bail 1990 p. 5).

2.3 En l'espèce, il est établi que l'appartement litigieux est la propriété des intimés. A juste titre, l'appelant soutient ne pas être au bénéfice d'un bail à loyer (cf. réponse, p. 5). En effet, ainsi qu'exposé ci-avant, sa qualité de concubin de la titulaire du bail ne lui procure aucun droit découlant du bail et le fait d'avoir payé le loyer aux côtés de sa compagne du vivant de celle-ci, puis l'intégralité du loyer à compter de son décès, comme il le soutient, n'y change rien. Au demeurant, il n'établit pas s'en être acquitté en son nom et pour son propre compte. En tout état, les intimés ont requis son évacuation sans désemparer depuis les derniers errements connus de la procédure en contestation du congé engagée par B_____, de sorte qu'aucun bail n'est venu à chef tacitement.

Par ailleurs, abstraction faite de la question de savoir si les éventuels héritiers de B_____ ont continué cette procédure, un examen, à titre préjudiciel, des conditions de l'art. 257f al. 3 CO, permet de conclure que la résiliation du bail était fondée, puisque la compagne de l'appelant, atteinte dans sa santé psychique, a été amenée à jeter par la fenêtre des objets ainsi que des mégots de cigarette et que l'appelant n'allègue pas qu'elle ait cessé ses agissements après en avoir été enjointe à deux reprises par les intimés. En tout état, le décès de la compagne de l'appelant ne lui permet plus d'occuper seul l'appartement litigieux en tant que familial de cette dernière, ni à aucun autre titre.

- 3.** Pour s'opposer à l'action en revendication, l'appelant soutient qu'il est inéquitable de faire une distinction quant au logement commun entre le statut des époux mariés ou des partenaires enregistrés de même sexe au sens de la LPart, d'une part, et celui des concubins, d'autre part. Il n'en tire toutefois aucune conséquence. Dans la mesure où il existe des normes qui protègent le conjoint et le partenaire enregistré en cas de résiliation du bail du logement commun par le bailleur, l'appelant sollicite implicitement l'application desdites normes aux concubins et au cas d'espèce.

Ces normes prescrivent notamment que le congé du bailleur doit être communiqué séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré (art. 266n CO), à peine de nullité (art. 266o CO). Elles ne peuvent toutefois trouver application aux concubins ni directement, ni par analogie. En effet, selon le message du Conseil fédéral à l'appui du projet de LPart, le partenariat enregistré

est réservé aux couples homosexuels. Les couples hétérosexuels peuvent, quant à eux, se marier, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de leur proposer une institution spéciale qui serait un mariage de deuxième ordre et qui contreviendrait, de plus, au mandat constitutionnel de protéger le mariage. La communauté de vie entre un homme et une femme, dont peuvent naître des enfants communs, doit donc être soumise à une institution juridique uniforme (FF 2003 p. 1192 ss, p. 1213). Ainsi, il n'existe aucune lacune dans la loi (silence qualifié) et une application analogique des dispositions du droit matrimonial et de celles de la LPart aux concubins n'est pas envisageable (BLASER/KOHLER-VAUDAUX, Le sort du logement de la famille et du logement commun en cas de désunion, in FamPra.ch 2009 p. 339 ss, p. 364-365; cf. également PICHONNAZ, Conventions et couples concubins, in FamPra.ch 2002 p. 670 ss, p. 677).

Par conséquent, dès lors que les normes précitées ne s'appliquent qu'aux couples mariés et aux partenaires enregistrés, leur application analogique aux concubins étant exclue, l'appelant, en tant que compagnon de la titulaire du bail, ne peut se prévaloir du fait que la résiliation du bail serait inefficace pour ne pas lui avoir été communiquée séparément.

4. L'appelant soutient par ailleurs que l'action en revendication exercée par les intimés contreviendrait à l'interdiction de l'abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

4.1 A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; ATF 129 III 493 consid. 5.1 = JdT 2004 I p. 49). Il y a une attitude contradictoire abusive si celle de la partie qui agit contredit son comportement antérieur et que des attentes légitimes de l'autre partie s'en trouvent déçues (ATF 133 III 61 consid. 4.1; ATF 129 III 493 consid. 5.1 = JdT 2004 I p. 49). L'exercice d'un droit sans ménagement signifie qu'agit abusivement celui qui, face à plusieurs possibilités équivalentes d'exercer son droit, choisit, sans motif pertinent, précisément celle qui implique des désavantages particuliers pour autrui (ATF 131 III 459 consid. 5.3 = SJ 2006 I p. 117; STEINAUER, Le titre préliminaire du Code civil, in Traité de droit privé suisse, II, 1, 2009, n. 581), étant précisé qu'en principe, sous l'angle de l'art. 2 al. 2 CC, il importe peu que l'exercice d'un droit par l'une des parties affecte sensiblement l'autre partie (ATF 123 III 200 consid. 2b/bb). Il incombe à la partie

qui se prévaut de l'abus de droit d'établir les circonstances particulières qui fondent cette exception (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; ATF 133 III 61 consid. 5.1).

4.2 En l'espèce, l'appelant fait valoir en premier lieu que les intimés connaissent son statut de concubin et le fait qu'il réglait le loyer, ce comportement ayant suscité chez lui l'attente légitime d'être traité de façon analogue à un colocataire. L'évacuation sollicitée à son encontre constituerait ainsi une attitude contradictoire.

L'appelant ne saurait toutefois être suivi dans cette voie. En effet, comme exposé ci-avant, l'occupation du logement par le concubin du locataire et sa participation au loyer n'est que la conséquence de l'exercice, par la locataire, de son droit d'héberger des familiers. Par conséquent, à supposer que les intimés aient eu connaissance de la présence de l'appelant dans l'appartement en tant que concubin et du fait qu'il réglait le loyer, ce qui n'est d'ailleurs pas établi, ils n'auraient pas pu s'y opposer. Ainsi, si tant est que les intimés aient accepté cette situation en connaissance de cause, il ne s'agirait que de la reconnaissance du droit de la locataire de l'héberger dans son logement. Il en résulte que l'appelant ne pouvait inférer de la tolérance des intimés qu'il pourrait bénéficier, au décès de sa compagne, d'un statut similaire à celui du colocataire. Il s'ensuit que les intimés n'ont pas agi contradictoirement en sollicitant l'évacuation de l'appelant.

4.3 L'appelant soutient encore que les intimés ont sollicité son évacuation sans ménagement, dès lors qu'il se trouvait dans une situation difficile après le décès de sa compagne et qu'il est gravement atteint dans sa santé.

L'action des intimés tend à recouvrer la maîtrise effective de leur appartement afin de pouvoir en disposer librement. Seule l'action en revendication de leur bien leur permettait d'atteindre ce but, l'appelant n'ayant pas offert spontanément de libérer ce logement. Il n'apparaît pas, pour le surplus, que le comportement des intimés durant la procédure procède de l'exercice sans ménagement de leur droit. Ainsi, aussi pénible que soit la situation de l'appelant de devoir libérer l'appartement litigieux compte tenu de la perte de sa compagne et de son état de santé, elle ne résulte pas d'un tel exercice. Comme l'observent avec raison les intimés, les motifs invoqués par l'appelant relèvent de considérations humanitaires qu'il pourra faire valoir, le cas échéant, devant l'autorité d'exécution (cf. art. 474A al. 2 LPC).

4.4 Au vu de ce qui précède, l'objection de l'appelant doit être rejetée. Il n'est dès lors pas utile d'ouvrir des enquêtes pour apprécier le caractère abusif de l'action engagée par les intimés, ainsi que le sollicite l'appelant, qui n'indique au demeurant pas les faits sur lesquels l'instruction devrait porter.

-
5. Pour les motifs qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé. L'appelant, qui succombe, sera condamné en tous les dépens, qui comprendront une indemnité de procédure à titre de participation aux honoraires d'avocat des intimés, pris solidairement (art. 176 al. 1, 177 al. 1 et 181 al. 3 LPC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTPI/7697/2009 rendu le 16 juin 2009 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21528/2008-3.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Condamne X_____ en tous les dépens d'appel qui comprennent une indemnité de procédure de 1'000 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat de Y_____ et de Z_____, pris solidairement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES, présidente; Monsieur Daniel DEVAUD et Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

La présidente :

Marguerite JACOT-DES-COMBES

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.