

GE_GERICHTE ACJC/142/2010 vom 16. Juni 2009

GE Cour de justice, 2009-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_142_2010

FR: GE_GERICHTE ACJC/142/2010 du 16 juin 2009

IT: GE_GERICHTE ACJC/142/2010 del 16 giugno 2009

Regeste

Résumé: Les dispositions protégeant le conjoint et le partenaire enregistré contre le congé du bailleur (art. 266n et 266o CO) ne sont applicables aux concubins ni directement, ni par analogie .

Erwägungen

E. 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).

E. 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).

E. 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

- 4/8 -

C/21528/2008 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 8ème 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).

E. 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.

E. 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

- 5/8 -

C/21528/2008 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.

E. 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.

E. 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

- 6/8 -

C/21528/2008 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).

E. 4.2

En l'espèce, l'appelant fait valoir en premier lieu que les intimés connaissaient 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.

E. 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).

E. 4.4

Au vu de 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.

- 7/8 -

C/21528/2008

E. 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 solidai- rement (art. 176 al. 1, 177 al. 1 et 181 al. 3 LPC). * * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.