

GE_GERICHTE ACJC/1353/2021 vom 28. Oktober 2021

GE Cour de justice, 2021-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1353_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/1353/2021 du 28 octobre 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/1353/2021 del 28 ottobre 2021

Erwägungen

E. 1.1

Le voie de l'appel est ouverte contre les décisions finales de première instance, dans les affaires patrimoniales lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 CPC), ce qui est le cas en l'espèce.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai utile de trente jours (art. 311 al. 1, 142 al. 3 et 145 al. 1 let. c CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), mais uniquement dans la limite des griefs qui sont formulés (ATF

- 9/17 -

C/157/2019 142 III 413 consid. 2.2.4). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Les appelants reprochent au premier juge d'avoir refusé d'ordonner la production des baux non caviardés et l'audition des locataires comme témoins, alors que cela leur aurait permis de prouver que les locaux n'ont pas été loués à des artistes et qu'aucune activité artistique n'avait été déployée dans le pavillon.

E. 2.1

L'instance d'appel peut décider d'administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC). Elle peut ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'autorité d'appel peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 3.1).

E. 2.2

En l'espèce, la production des baux non caviardés et l'audition des anciens locataires ne seront pas ordonnées car même à retenir que les locataires aient fait un usage du pavillon et de la place de parking contraire au contrat de bail, l'issue du litige ne s'en trouverait pas modifiée (cf. consid. 3.2 et 4.2 infra). La question de savoir si le Tribunal était en droit de refuser l'administration des preuves sollicitées par les appelants du fait qu'ils ne les avaient pas articulées dans leur demande peut ainsi rester ouverte. Par ailleurs, la Cour s'estime suffisamment renseignée pour statuer sur les points faisant l'objet de l'appel, de sorte que la cause est en état d'être jugée. Partant, il ne se justifie pas de donner suite aux conclusions préalables des appelants.

E. 3

Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir ordonné à l'intimée de faire évacuer les occupants du bien-fonds n° 1 _____ sis à H_____.

- 10/17 -

C/157/2019

3.1.1 A teneur de l'art. 641 al. 1 CC, le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi.

La maîtrise conférée par le droit de propriété est en principe illimitée, à moins, notamment, que le propriétaire ait lui-même restreint sa maîtrise en conférant à un tiers un droit réel limité sur cet objet en constituant en faveur d'un tiers un droit personnel en relation avec l'objet (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2019, n. 1388 et 1390, p. 398, cité ci-après : Tome I). 3.1.2 Le propriétaire d'un immeuble peut établir en faveur d'un tiers une servitude lui conférant le droit d'avoir ou de faire des constructions soit sur le fonds grevé, soit au-dessous (art. 779 al. 2 CC). Le droit de superficie est une servitude par laquelle le propriétaire d'un immeuble accorde à un tiers le droit d'avoir ou de faire une construction ou un ouvrage sur son immeuble et d'en demeurer propriétaire (BALLIF, Commentaire romand, CC-II, n. 1 ad art. 779 CC). Le droit de superficie comprend également pour son titulaire un droit d'usage sur le sol non bâti dans les limites de l'assiette du droit de superficie (CC 779b) (BALLIF, op. cit., n. 28 ad art. 779 CC). Le droit de superficie a pour conséquence de dissocier la propriété du fonds de la propriété des constructions immobilières qui s'y trouvent et permet de faire échec au principe de l'accession (art. 667 CC). Le titulaire du droit de superficie devient propriétaire des constructions établis sur le fonds grevé (STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2012, n.2513, p. 110, cité ci-après : Tome III). Le bénéficiaire de la servitude ne possède pas de droit de propriété sur le terrain sur lequel la construction est bâtie, mais il a la jouissance exclusive de ce dernier. Ainsi, dans les limites des clauses du contrat de superficie, le superficiaire profite de l'immeuble comme s'il en était propriétaire : il bénéficie des revenus et assume les investissements et les charges (PRADERVAND-KERNEN, La valeur du droit de superficie, in Droit de superficie et leasing immobilier. Deux alternatives au transfert de propriété, 2011, p. 40). Le contenu précis du droit réel conféré est déterminé par l'acte constitutif, auquel l'inscription au registre foncier renvoie (STEINAUER, Tome III, n. 2536, p. 122). Les dispositions contractuelles sur les effets et l'étendue du droit de superficie, notamment sur la situation, la structure, le volume et la destination des constructions, ainsi que sur l'utilisation des surfaces non bâties mises à contribution par l'exercice du droit, sont obligatoires pour tout acquéreur du droit de superficie et de l'immeuble grevé (art. 779b al. 1 CC). Si les parties

en conviennent, d'autres dispositions contractuelles peuvent être annotées au registre foncier (art. 779b al. 2 CC). La loi ne donne pas de limite aux dispositions contractuelles pouvant être annotées au registre foncier. Il peut donc s'agir de toute disposition contractuelle de nature personnelle en relation avec le droit de

- 11/17 -

C/157/2019 superficie. Les parties pourront notamment décider d'annoter au Registre foncier les limitations de la cessibilité du droit de superficie, les limitations quant à l'aménagement ou la destination des bâtiments n'ayant pas d'impact direct sur le bien-fonds, des limitations quant aux loyers, etc. (BALLIF, op. cit., n. 9 ad art. 779b CC).

3.1.3 A titre de sanction en cas d'excès dans l'exercice du droit réel ou de violation des obligations contractuelles du superficiaire, l'art. 779f CC donne au propriétaire un droit de "retour anticipé", c'est-à-dire la possibilité de priver le superficiaire de sa servitude. Il faut toutefois que le superficiaire ait gravement violé ses devoirs (STEINAUER, Tome III, n. 2539, p. 124). En cas de violation non grave, le propriétaire dispose de l'action négatoire (art. 641 al. 2 CC) ou de l'action en dommages-intérêts (97 CO) (STEINAUER, Tome III, n. 2539a, p. 124). Comme un propriétaire, le superficiaire est également tenu des dommages causés aux fonds voisins par un exercice excessif de son droit (art. 679 CC) (STEINAUER, Tome III, n. 2537b, p. 123).

3.1.4 Selon l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire peut revendiquer sa chose contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. Pour être bien fondée, l'action négatoire nécessite la réunion des conditions suivantes : le demandeur doit être propriétaire d'une chose, celle-ci doit faire l'objet d'un trouble direct, actuel ou imminent, en lien de causalité avec un comportement ou une abstention du défendeur et enfin être illicite (BOHNET, Actions civiles, Volume I, 2ème éd., 2019, n. 26 ss §41; FOËX, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 39 à 46 ad art. 641 CC; STEINAUER, Tome I, n. 1417 ss, p. 406). L'action n'est admise que si le trouble dure encore ou s'il est sur le point de se produire, ou se reproduire. Si le trouble a pris fin et ne menace pas de se répéter, seule est ouverte une action en dommages-intérêts (STEINAUER, Tome I, n. 1431, p. 409). L'action négatoire n'est ouverte que si le trouble est direct, à savoir qu'il ne résulte pas de l'exercice du droit de propriété sur le fond voisin (ATF 111 II 24 in JdT 1986 I 162; arrêt du Tribunal fédéral 5C_137/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.2; FOËX, op. cit., n. 42 ad art. 641 CC; STEINAUER, Tome I, n. 1426, p. 408). Si le trouble résulte du fonds voisin, c'est l'art. 679 CC qui énonce la sanction générale des règles sur les rapports de voisinage qui est applicable. Cette disposition prévoit que celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écarter le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

- 12/17 -

C/157/2019 L'art. 679 CC institue une responsabilité objective, qui existe indépendamment d'une faute du propriétaire et suppose la réalisation de trois conditions matérielles : un excès dans l'utilisation du fonds, soit un dépassement des limites assignées à la propriété foncière par le droit de voisinage, une atteinte (actuelle ou menaçante) aux droits du voisin ainsi qu'un rapport de causalité naturelle et adéquate entre l'excès et l'atteinte (ATF 143 III 242 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral A_16/2020 du 18 août 2020 consid. 5.1.1; 4A_60/2017 du 28 juin 2017 consid. 3.1). L'atteinte doit être actuelle. Le comportement à l'origine de l'atteinte doit se poursuivre au moment de l'ouverture de l'action (STEINAUER, Tome III, n. 2796, p. 281). L'action en prévention de l'atteinte n'est pas prévue à l'art. 679

CC, mais elle est admise par la jurisprudence. Il faut toutefois que l'atteinte soit hautement vraisemblable (STEINAUER, Tome III, n. 2802, p. 282). Selon la jurisprudence, les conflits entre un superficiaire et le propriétaire d'un fonds grevé, nés du fait que l'un d'eux excède son droit, se jugent selon l'art. 679 CC (ATF 145 II 282 consid. 2; 111 II 236 consid. 2 = JdT 1986 I 115). 3.1.5 Aux termes de l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 5A_658/2019 du 7 juillet 2020 consid. 5.1.2).

E. 3.2

En l'espèce, les appelants n'ont pas considéré que la violation du contrat de superficie était suffisamment grave pour se prévaloir du retour anticipé prévu à l'art. 779f CC. La question de savoir si l'art. 641 al. 2 CC est applicable parallèlement à l'art. 679 CC dans les litiges opposant le superficiaire et le superficiant, comme le plaident les appelants, peut, en l'espèce, rester indéterminée. En effet, tant l'action négatoire fondée sur l'art. 641 al. 2 CC que celle reposant sur l'art. 679 CC supposent que le trouble dont se prévaut le propriétaire soit actuel, soit qu'il dure encore, ou imminent, soit sur le point de se produire ou de se reproduire. Les appelants font valoir que l'occupation illicite du pavillon "perdurait au jour du dépôt de l'appel (allégué n° 61 de la Demande)" – alors que dans cet allégué ils ont indiqué que les occupants étaient discrets depuis le mois de mars 2019 – et qu'au vu du caractère répétitif de cette occupation illicite celle-ci pourrait vraisemblablement se reproduire, de sorte qu'il est nécessaire d'ordonner à l'intimée de faire évacuer les occupants du pavillon. En admettant que les anciens locataires, soit ceux qui ont occupé les locaux avant que la procédure ne soit pendante, ont utilisé les locaux à d'autres fins qu'un atelier d'artiste, le non-respect du droit de superficie a pris fin à leur départ. Le dernier locataire, dont le bail de durée déterminée s'étendait du 1er avril 2019 au

- 13/17 -

C/157/2019 30 avril 2020 et qui a pris possession des locaux après l'audience de conciliation, n'a, pour sa part, pas fait l'objet d'allégation de la part des appelants. Dans leur demande du mois de juin 2019, les appelants se sont limités à dire qu'il était "discret" et lors de l'audience du 14 septembre 2020, soit une année plus tard, A_____ a uniquement allégué que le pavillon était occupé "presque" en permanence, allégation trop vague pour que l'on puisse retenir que la personne habite le pavillon. Il était en outre admis qu'une seule personne et qu'un seul véhicule étaient présents. Compte tenu de ce qui précède, on ne saurait exiger de l'intimée qu'elle résilie le bail de son locataire actuel, si tant est que cela soit toujours le même depuis l'ouverture de la présente procédure, parce que d'anciens locataires ou occupants du pavillon n'auraient pas respecté l'usage prévu pour celui-ci. Même à retenir qu'il existerait un risque que de futurs locataires ne respectent pas l'usage du pavillon qui leur a été imposé par le contrat de bail, il ne saurait être faite interdiction à l'intimée d'occuper elle-même les locaux ou de les faire occuper par des tiers, alors que le droit de superficie l'y autorise dans les limites du contrat. Tout au plus, les appelants peuvent-ils exiger de l'intimée qu'elle rappelle à l'ordre le locataire actuel et les prochains locataires s'il devait s'avérer qu'ils n'utilisent pas le pavillon selon l'usage qui a été fixé dans le contrat de superficie ou qu'ils stationnent plus de véhicules qu'autorisé. Par conséquent, c'est à juste titre que le premier juge a débouté les appelants de leurs conclusions en expulsion des occupants des locaux.

E. 4

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que les conditions de l'art. 423 al. 1 CO n'étaient pas remplies et de leur avoir ainsi nié le droit de percevoir les loyers perçus par l'intimée.

E. 4.1

Celui qui, sans mandat, gère l'affaire d'autrui, est tenu de la gérer conformément aux intérêts et aux intentions présumables du maître (art. 419 CO).

L'art. 423 al. 1 CO prescrit que lorsque la gestion n'a pas été entreprise dans l'intérêt du maître, celui-ci n'en a pas moins le droit de s'approprier les profits qui en résultent. En effet, lorsqu'un profit est réalisé au moyen du patrimoine d'autrui, il doit revenir au titulaire de ce patrimoine, et non à l'auteur de l'acte (ATF 126 III 69 consid. 2b).

Cette disposition s'applique uniquement à la gestion imparfaite de mauvaise foi (ATF 129 III 422 consid. 4; 126 III 382 consid. 4b/aa, in SJ 2001 I p. 113; 126 III 69 consid. 2; HERITIER LACHAT, Commentaire romand CO I, 2ème éd. 2012, n. 5 ad Intro. art. 419-424 CO). Elle est imparfaite parce qu'elle n'est pas prise dans l'intérêt du maître, mais dans celui du gérant ou d'un tiers. Elle est dite de "mauvaise foi" lorsque le gérant sait ou devrait savoir qu'il s'immisce dans la sphère d'autrui sans avoir de motifs pour le faire (ATF 126 III 69 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 6B_819/2013 du 27 mars 2014 consid. 6.1). Il faut que le

- 14/17 -

C/157/2019 gérant ait la volonté et la conscience de gérer l'affaire d'autrui (ATF 99 II 131 consid. 2 = JdT 1974 I 130). La preuve de l'existence de cet élément subjectif incombe à celui qui prétend en déduire des droits (art. 8 CC) (HERITIER LACHAT, op. cit., n. 6 ad art. 419 CO). L'art. 423 CO ne s'applique pas à la gestion imparfaite de bonne foi, situation dans laquelle le gérant, en faisant preuve de diligence, a des motifs suffisants de penser qu'il agit dans sa sphère propre, ou qu'il dispose de motifs suffisants d'agir dans celle d'autrui (HERITIER LACHAT, op. cit., n. 5 ad Intro. art. 419-424 CO; TERCIER/FAVRE/CONUS, Les contrats spéciaux, 2009, n. 6071 et 6073). Le gérant agit de manière illicite en commettant un acte d'usurpation. Ce genre d'usurpation est reconnu, notamment, en cas d'atteinte aux droits réels d'autrui (utilisation sans droit de la chose d'autrui); il l'est aussi en cas d'atteinte aux droits patrimoniaux d'autrui, lorsque l'auteur retire un profit de la violation d'une obligation ou d'une interdiction (ATF 126 III 69 consid. 2a), tel est le cas d'une sous-location non autorisée.

E. 4.2

En l'espèce, les appelants ne contestent pas le jugement en tant qu'il retient que le contrat de superficie n'interdisait pas à l'intimée de louer l'usage du pavillon et du jardin. En effet, comme déjà indiqué (cf. supra 3.1.2), en sa qualité de superficière, l'intimée avait le droit, dans les limites des clauses du contrat de superficie, de profiter de l'immeuble comme si elle en était propriétaire et d'en tirer des revenus. Le fait que le pavillon ne puisse pas servir de local commercial ne signifiait pas que l'intimée n'était pas en droit de le louer, pour autant que l'usage qui en soit fait par les locataires soit conforme au contrat de superficie. Les appelants ne le font d'ailleurs plus valoir en appel. L'intimée a donc agi de bonne foi puisqu'elle a loué les locaux en imposant aux locataires qu'ils soient utilisés comme atelier d'artiste. Le fait que les locataires ne soient pas des personnes physiques reconnues sur la scène artistique n'est pas pertinent dès lors qu'il n'est pas rare que des sociétés louent des

locaux en vue de les mettre gratuitement à disposition d'artistes dans le cadre d'un mécénat. Il ne peut donc être retenu que l'intimée pouvait savoir à l'avance que les locaux seraient utilisés contrairement à leur destination. Ainsi, il ne suffit pas que les locataires aient usé des locaux de manière non conforme au contrat de bail pour que les loyers encaissés par l'intimée puissent revenir aux appelants. Un contrat de bail conclu à bon droit par l'intimée ne saurait devenir un acte d'usurpation du fait de la conduite non conforme au contrat de bail des locataires. Par conséquent, le jugement déboutant les appelants de leurs conclusions en restitution d'un profit illégitime sera confirmé.

E. 5

Les frais judiciaires d'appel sont arrêtés à 4'000 fr. (art. 13, 17, 18 et 35 RTFMC) et mis à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux (art. 95

- 15/17 -

C/157/2019 et 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés partiellement avec l'avance fournie par les appelants, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Les appelants seront encore condamnés à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, la somme de 700 fr. à titre de solde de frais judiciaires. Les appelants seront en outre condamnés à verser à l'intimée, solidairement entre eux, 2'500 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 16/17 -

C/157/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 janvier 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/14746/2020 rendu le 26 novembre 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/157/2019-20. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'000 fr., les met à la charge de A_____ et B_____, solidairement entre eux, et dit que ces frais sont partiellement compensés avec l'avance versée par ceux-ci, acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser 700 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire. Condamne A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser 2'500 fr. de dépens à C_____ SA. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Roxane DUCOMMUN, greffière. La présidente : Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière : Roxane DUCOMMUN

- 17/17 -

C/157/2019 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 supérieure ou égale à 30'000 fr.

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