

GE_GERICHTE ACJC/1485/2019 vom 18. Oktober 2019

GE Cour de justice, 2019-10-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1485_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/1485/2019 du 18 octobre 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/1485/2019 del 18 ottobre 2019

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. au vu des conclusions chiffrées prises par l'appelante dans ses plaidoiries finales du 15 novembre 2018. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai de 30 jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3 et 311 al. 1 CPC). Il est, dans cette mesure, recevable.

- 8/13 -

C/26925/2015

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), en appliquant la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). Elle applique le droit d'office (art. 57 CPC). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante et, partant, recevable. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3). Pour satisfaire à cette exigence de motivation, il ne suffit pas à l'appelant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). En d'autres termes, l'appelant est tenu de discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Cette condition n'est pas satisfaite lorsque la motivation de l'appel est absolument identique aux moyens qui avaient déjà été présentés avant la reddition de la décision de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; ACJC/1494/2018 du 30 octobre 2018 consid. 2).

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal de l'avoir déboutée des fins de sa demande en revendication et d'avoir attribué une servitude d'empiétement aux intimés.

E. 2.1

A teneur de l'art. 641 CC, le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi (al. 1). Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation (al. 2). L'empiétement d'une construction sur le fonds d'autrui (par exemple une cave empiétant dans le volume souterrain d'un fonds voisin), constitue une mise à contribution illicite dudit fonds (STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 4ème éd., 2012, n. 1642 à 1644). Le propriétaire lésé peut donc en principe, en exerçant l'action dite négatoire (actio negatoria) de l'art. 641 al. 2 CC, exiger la suppression matérielle de la partie de la construction qui constitue l'empiétement. Toutefois, l'art. 674 al. 3 CC limite le droit du propriétaire lésé d'exiger en tout temps la suppression de l'empiétement, en permettant à certaines conditions au constructeur d'obtenir du juge l'attribution d'une servitude d'empiétement contre paiement d'une indemnité équitable (STEINAUER, op. cit., n. 1647). Selon l'art. 674 al. 3 CC, une telle attribution présuppose premièrement que le propriétaire

- 9/13 -

C/26925/2015 lésé ne se soit pas opposé à l'empiétement en temps utile (ATF 95 II 7 consid. 4b; 101 II 360 consid. 4), deuxièmement que l'auteur de l'empiétement ait été de bonne foi au moment de la construction (ATF 103 II 326 consid. 5), et troisièmement que l'attribution soit justifiée par les circonstances, ce qui requiert une pesée des intérêts en présence (ATF 78 II 131 consid. 6; STEINAUER, op. cit., n. 1652 à 1655); à cet égard, le juge tiendra compte en particulier de la facilité ou de la difficulté de supprimer l'empiétement, de sa durée, de l'intensité de la dépréciation subie par le fonds objet de l'empiétement et de l'utilisation faite de l'empiétement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_332/2007 du 15 novembre 2007 consid. 6 et les références).

E. 2.2

L'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu qu'un accord avait été conclu en 1975 entre les anciens propriétaires des parcelles n. 1_____, 2_____, 3_____ et 4_____, aux termes duquel la surface litigieuse de 19 m² (rattachée à la parcelle n. 3_____) avait été cédée au père des intimés moyennant le versement d'une indemnité de 5'000 fr. Ce moyen n'est pas fondé. L'existence de cet accord a en effet été démontrée à satisfaction de droit, puisqu'elle résulte tant des pièces produites (procès-verbaux de chantier, extraits du cadastre, courrier du Service technique du registre foncier du 9 mars 1979, courrier de [la régie] F_____ du 7 juillet 1978, quittance du 24 octobre 1975) que du témoignage de E_____. Le lien de parenté unissant celui-ci aux intimés ne suffit pas à mettre en doute ses déclarations, lesquelles sont corroborées par les titres versés au dossier. En tout état, ce grief est dénué de portée, puisque le Tribunal a retenu que l'accord conclu en 1975 entre E_____ et la S.I. Rue 6_____ [no.] _____ n'était, sur le principe, pas opposable à l'appelante faute d'avoir fait l'objet d'une inscription au registre foncier.

L'appelante reproche en outre au Tribunal d'avoir retenu qu'elle ne pouvait pas se prévaloir de sa bonne foi à la date d'acquisition de la parcelle n. 3_____ pour s'opposer à l'empiétement litigieux. A cet égard, elle allègue – pour la première fois en appel – avoir acquis ce bien à l'occasion d'une vente aux enchères organisée par l'Office des poursuites, en présence d'autres acheteurs potentiels, après avoir effectué une visite sommaire des locaux mais sans se rendre dans le garage souterrain.

Faute d'avoir été formées en temps utile devant le premier juge, ces allégations nouvelles sont irrecevables (art. 317 al. 1 CPC). En tout état, l'appelante admet elle-même qu'en

l'espèce, "les conditions de l'attribution d'un droit d'empiétement [en faveur des intimés conformément à l'art. 674 al. 3 CC] semblent effectivement réunies". Elle ne formule du reste aucune critique contre la décision attaquée en

- 10/13 -

C/26925/2015 tant que le Tribunal a retenu qu'il se justifiait, vu les circonstances, d'attribuer une servitude d'empiétement sur la parcelle n. 3_____ au profit de la parcelle n. 2_____. Les considérations du premier juge sur ce point n'étant pas critiquables, la Cour fera sienne l'argumentation du Tribunal, à laquelle il sera renvoyé en tant que de besoin (cf. arrêts du Tribunal fédéral 5D_15/2012 du 28 mars 2012 consid. 4.2.3 et 5A_198/2012 du 24 août 2012 consid. 8.2.1).

E. 2.3

Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront donc confirmés.

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal de lui avoir nié le droit à une indemnité équitable. 3.1.1 En attribuant la servitude d'empiétement ou la propriété de la surface usurpée, le juge doit fixer l'indemnité équitable due au propriétaire lésé (art. 674 al. 3 CC). En cas d'observation des distances de construction, l'indemnité équivaut à la valeur vénale de la bande de terrain sur laquelle des constructions ne peuvent plus être élevées et à la dépréciation subie par le reste du terrain (ATF 82 II 397, JdT 1957 I 546). Dans un arrêt du 22 juin 2012, la Cour a considéré que les critères pris en compte pour déterminer s'il était justifié ou non d'attribuer un droit d'empiétement (facilité ou difficulté de supprimer l'empiétement, durée de l'empiétement, intensité de la dépréciation subie par le fonds objet de l'empiétement, utilisation faite de la construction) pouvaient également servir d'éléments d'appréciation pour évaluer l'indemnité équitable qu'il y aurait lieu de verser au propriétaire lésé par la constitution de l'empiétement (ACJC/938/2012 consid. 6.1).

Dans ce même arrêt, la Cour a observé que ni la doctrine ni la jurisprudence ne paraissaient avoir dégagé de critères spécifiques pour fixer l'indemnité équitable due selon l'art. 674 al. 3 CC. Cette notion d'indemnité équitable, que l'on retrouvait dans diverses dispositions légales, se référait clairement à l'art. 4 CC qui prévoit que le juge applique les règles du droit et de l'équité lorsque la loi réserve son pouvoir d'appréciation ou qu'elle le charge de se prononcer en tenant compte soit des circonstances, soit de justes motifs. Selon la jurisprudence, le juge doit ainsi apprécier d'une manière objective tous les éléments pertinents et rechercher la solution adéquate aux circonstances spéciales du cas particulier. Sur le plan procédural, il appartient au propriétaire lésé de réclamer et de justifier l'indemnité équitable (ACJC/938/2012 déjà cité consid. 6.1 et les références). 3.1.2 Le propriétaire qui se voit imposer – par voie d'expropriation – la constitution d'une servitude sur son immeuble peut prétendre à une indemnité calculée selon la méthode dite de la différence, laquelle consiste à déduire de la

- 11/13 -

C/26925/2015 valeur vénale du fonds libre de servitude celle du fonds grevé de la servitude (ATF 111 Ib 287 consid. 1 et les références).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante demande à être indemnisée à hauteur de 42'693 fr. La motivation de son appel sur ce point est absolument identique aux moyens déjà présentés au premier juge (cf. plaidoiries finales du 15 novembre 2018, p. 5 et 6). L'appelante se limite à ajouter que l'attribution d'un droit d'empiétement sans prévoir d'indemnité reviendrait "à encourager l'usurpation de la cave d'un immeuble de rendement [pour] y construire une chaudière, puisque l'usurpateur ne devra prétendument payer la moindre indemnité, car la cave n'entamerait pas la valeur de rendement du bien principal". Cette critique toute générale tombe à faux in casu, puisque la citerne à mazout a été construite d'entente entre les propriétaires de l'époque, la S.I. Rue 6 _____ [no.] _____ ayant consenti aux travaux de construction moyennant le paiement d'une somme de 5'000 fr. Si tant est que l'appel soit recevable sur ce point, ce qui est douteux, la solution adoptée par le premier juge doit quoiqu'il en soit être confirmée. Dans son rapport d'expertise et lors de son audition, l'expert judiciaire a retenu qu'au vu de la disposition des locaux, il n'était pas possible de créer une nouvelle place de parcage en démolissant le local-citerne, de sorte que la surface de 19 m² pourrait tout au plus être utilisée comme dépôt. En l'absence d'accès direct depuis le sous-sol de la parcelle n. 3 _____, sur laquelle était exploité un hôtel, l'appelante ne pouvait pas envisager de louer ce dépôt, dont elle pourrait éventuellement disposer comme un espace de rangement supplémentaire. Aussi, l'appelante ne pouvait pas espérer retirer un quelconque profit de l'usage de la surface litigieuse. En d'autres termes, l'adjonction de ce local n'apporterait aucune plus-value à la parcelle n. 3 _____, dont la valeur vénale restait inchangée en tous les cas. Pour le surplus, l'usage du local-citerne était dépourvu de valeur à proprement parler, puisqu'il s'agissait d'une pièce nécessaire mais non utile; la valeur d'une servitude d'empiétement était dès lors nulle, sa réalisation ayant été financée par les bénéficiaires de l'empiétement (les intimés) et celui-ci ne diminuant pas la valeur vénale de la parcelle n. 3 _____. Il découle de ce qui précède qu'en dehors de la simple perte d'usage de la surface de 19 m² – qui ne constitue pas en soi un dommage au sens juridique, susceptible d'être indemnisé (ATF 126 III 388 consid. 11a) –, la constitution d'un droit d'empiétement n'entraîne aucun préjudice pour l'appelante. En particulier, son bien-fonds ne subit aucune dépréciation du fait de la servitude attribuée au profit de la parcelle n. 2 _____. Il suit de là que le Tribunal n'a pas excédé son large pouvoir d'appréciation en déboutant l'appelante des fins de sa demande en paiement d'une indemnité équitable.

- 12/13 -

C/26925/2015

E. 3.3

En définitive, l'appel sera rejeté et le jugement attaqué confirmé.

E. 4

Les frais judiciaires du présent appel, arrêtés à 4'000 fr. (art. 95, 104 al. 1 et 105 al. 1 CPC; art. 5, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante se verra restituer le solde de son avance de frais en 800 fr. Elle sera par ailleurs condamnée à verser 5'000 fr. aux intimés, débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par HÔTEL A _____ SA contre le jugement JTPI/903/2019 rendu le 17 janvier 2019 par le Tribunal de première instance dans

la cause C/26925/2015-20. 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 HÔTEL A_____ SA et les compense avec l'avance versée qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à HÔTEL A_____ SA le solde de son avance de frais en 800 fr. Condamne HÔTEL A_____ SA à verser à B_____ et C_____, solidairement entre eux, la somme de 5'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant :

- 13/13 -

C/26925/2015 Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. La présidente : Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière : Camille LESTEVEN

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.