

# **GE\_GERICHTE ACJC/657/2021 vom 26. Mai 2021**

GE Cour de justice, 2021-05-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_657\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_657_2021)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/657/2021 du 26 mai 2021

IT: GE\_GERICHTE ACJC/657/2021 del 26 maggio 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

Déposé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

### **E. 2**

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 motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des

- 11/18 -

C/4917/2018 preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC).

Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

### **E. 3**

Les parties ont produit des pièces nouvelles devant la Cour.

#### **E. 3.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Il appartient au plaideur qui entend se prévaloir en appel de moyens de preuve déjà existants lors de la fin des débats principaux de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être invoqué devant l'autorité précédente (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1)

Dans le cas d'un pseudo nova, les conditions de l'art. 317 lit. a et b CPC peuvent être considérées comme réunies lorsque seul le jugement attaqué donne lieu à cet allégué (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1).

#### **E. 3.2**

En l'occurrence, la pièce nouvelle n° 18 produite par l'appelante est antérieure au 22 juin 2020, date à laquelle le premier juge a gardé la cause à juger. Cela étant, la production de celle-ci fait suite à une constatation inexacte des faits opérée par le premier juge, soit que l'acte notarié du 14 octobre 2009 a été conclu par les trois copropriétaires des huit appartements de l'immeuble, alors qu'en réalité il s'agissait de deux copropriétaires. La pièce n° 18 est ainsi recevable, même si elle n'est pas pertinente pour l'issue du litige.

La pièce nouvelle n° 0.20 produite par l'intimée est postérieure au 22 juin 2020 et concerne l'entrée en force de l'arrêt ATA/725/2020 du 4 août 2020, de sorte qu'elle est recevable. En revanche, la pièce n° 5 est irrecevable, car elle concerne la procédure administrative A/10\_\_\_\_\_/2019, soit un allégué expressément écarté par le premier juge dans son ordonnance du 19 décembre 2019, non remise en cause en appel. Au demeurant, cette pièce n'est pas déterminante pour l'issue du litige.

#### **E. 4**

L'appelante fait grief au premier juge de ne pas avoir considéré que son dommage, correspondant aux loyers non perçus pour l'appartement n° 1 \_\_\_\_\_ entre le

##### **E. 4.1**

Selon l'art. 60 al. 1 CO, dans sa teneur antérieure au 1er janvier 2020 (cf. art. 49 du titre final du CC), l'action en dommages-intérêts se prescrit par un an à compter du jour où la personne lésée a eu connaissance du dommage, ainsi que de la personne qui en est l'auteur, et, dans tous les cas, par dix ans dès le jour où le fait dommageable s'est produit.

Le créancier connaît suffisamment le dommage lorsqu'il apprend, touchant son existence, sa nature et ses éléments, les circonstances propres à fonder et à motiver une demande en justice. Le dommage est suffisamment défini lorsque le créancier détient assez d'éléments pour qu'il soit en mesure de l'apprécier (ATF 136 III 322 consid. 4.1; 131 III 61 consid. 3.1.1). Le créancier n'est pas admis à différer sa demande jusqu'au moment où il connaît le montant absolument exact de son préjudice, car le dommage peut devoir être estimé selon l'art. 42 al. 2 CO (ATF 131 III 61 consid. 3.1).

Si l'ampleur du préjudice dépend d'une situation qui évolue, la prescription ne court pas avant le terme de cette évolution (ATF 108 Ib 97 consid. 1c; 93 II 498 consid. 2). En effet, selon le principe de l'unité du dommage, celui-ci doit être considéré comme un tout et non comme la somme de préjudices distincts. Par conséquent, en cas d'évolution de la situation, le délai de prescription ne court pas avant que le plus tardif des éléments du dommage ne soit apparu. Cette règle vise essentiellement le préjudice consécutif à une atteinte à la santé de la victime, quand il n'est pas possible d'en prévoir l'évolution avec suffisamment de certitude (ATF 112 II 118 consid. 4); elle peut néanmoins être transposée à d'autres cas où un fait dommageable exerce un effet médiat et graduel, aux conséquences difficilement prévisibles, sur le patrimoine du lésé (ATF 108 Ib 97 consid. 1c).

A teneur de l'art. 135 al. 2 CO, la prescription est notamment interrompue lorsque le créancier fait valoir ses droits par une requête de conciliation.

##### **E. 4.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'action en dommages et intérêts intentée par l'appelante à l'encontre de l'intimée est soumise à la prescription d'une année, en application de l'ancien art. 60 al. 1 CO.

De même, l'appelante ne remet pas en cause, en appel, que ses prétentions tendant au paiement des sommes de 17'500 fr., 46'800 fr., 7'282 fr., 18'111 fr. et 67'200 fr. sont entièrement prescrites.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, la jurisprudence relative au dommage dit évolutif ne semble pas s'appliquer à une prétention visant à l'indemnisation de loyers non perçus. Il ne s'agit pas d'une situation dommageable qui évolue de manière incertaine, en ce sens que ses conséquences seraient "difficilement prévisibles" sur le patrimoine du lésé. En effet, l'absence de location d'un bien immobilier a pour conséquence prévisible la non perception d'un loyer, dont le montant est connu, et ce tous les mois.

- 13/18 -

C/4917/2018

La requête de conciliation déposée par l'appelante le 26 février 2018 étant le premier acte interruptif de prescription relatif à sa prétention en indemnisation pour loyers non perçus de l'appartement n° 1 \_\_\_\_\_ entre le 8 mars 2012, soit six années après, et le 20 octobre 2017, le Tribunal a, à juste titre, retenu que les prétentions en relation avec les loyers non perçus antérieurement au 25 février 2017 étaient prescrites.

En tous les cas, comme relevé par le premier juge, la question de la prescription peut rester indécise compte tenu de l'issue du litige (cf. consid. 5.2.2 infra). 5. L'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir considéré que les recours initiés par l'intimée étaient abusifs, car voués à l'échec, et partant qu'ils constituaient un acte illicite.

5.1.1 En vertu de l'art. 41 al. 1 CO, celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer. La responsabilité délictuelle suppose ainsi que soient réalisées cumulativement les quatre conditions suivantes : un acte illicite, une faute de l'auteur, un dommage et un rapport de causalité, naturelle et adéquate, entre l'acte fautif et le dommage (ATF 137 III 539 consid. 5.2; 132 III 122 consid. 4.1).

Le demandeur supporte le fardeau de la preuve de chacun de ces faits pertinents, ce qui signifie que si le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du lésé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_614 du 25 avril 2016 consid. 3.3).

5.1.2 L'exercice de moyens de recours et autres moyens de droit est en principe légitime, même s'il aboutit finalement à un échec. Toute personne a le droit de requérir la protection du juge pour les prétentions qu'elle croit avoir, à condition d'agir de bonne foi. L'ouverture d'une action ou la façon de conduire un procès ne peut être constitutif d'un acte illicite que si le comportement du plaideur est abusif, dolosif ou encore trahit une mauvaise foi manifeste (ATF 123 III 101 consid. 2a).

La jurisprudence considère en effet que le fait pour une personne d'exercer un droit de procédure, notamment dans le cadre d'une procédure administrative, ne peut en principe entraîner la responsabilité civile de son auteur que s'il a agi par dol ou négligence grave (ATF 112 II 32 consid. 2a). Autrement dit, un acte illicite ou contraire aux mœurs au sens de l'art. 41 CO ne sera retenu que si le plaideur introduit abusivement une procédure ou adopte, en cours de procès, une attitude malveillante ou contraire aux règles de la bonne foi (ATF 123 III 101 consid. 2a; 117 II 394 consid. 3b et consid. 4; 112 II 32 consid. 2a; arrêts du Tribunal 4C\_353/2002 du 3 mars 2003 consid. 5.1 et 5C\_261/1997 du 16 février 1999

consid. 4d). Un comportement abusif et, partant, illicite consistera par exemple à utiliser une voie de droit manifestement vouée à l'échec ou - ce qui ira souvent de

- 14/18 -

C/4917/2018 pair - à introduire une procédure qui n'est justifiée par aucun motif réel ou soutenable (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_766/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.2.1). Dans ce contexte, un moyen de droit doit être considéré comme dépourvu de chance de succès uniquement lorsque son utilisation n'est justifiée par aucun motif matériellement soutenable (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_353/2002 précité consid. 5.1).

Une responsabilité fondée sur l'art. 41 CO ne doit être admise qu'exceptionnellement et avec retenue (ATF 124 III 297 consid. 5e), et qu'en présence d'un comportement intentionnel ou relevant de la négligence grossière, en particulier lorsque l'appréciation de la situation juridique est en jeu (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_353/2002 précité consid. 5.1).

5.1.3 Le dommage se définit comme la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'évènement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non- diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2).

Un fait est la cause naturelle d'un résultat dommageable s'il en constitue une condition sine qua non. Autrement dit, on admet qu'il y a un lien de causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Pour déterminer ensuite s'il y a causalité adéquate, il faut examiner si le fait en discussion était propre, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 130 III 182 consid. 5.4).

5.2.1 En l'espèce, il s'agit de déterminer si les procédures judiciaires initiées par l'intimée à l'encontre de l'arrêté n° VA 9\_\_\_\_\_ autorisant la vente de l'appartement n° 1\_\_\_\_\_, qui concerne les seules prétentions encore litigieuses en appel, étaient d'emblée et irrémédiablement vouées à l'échec.

Dans le cadre de ces procédures, l'intimée a fait valoir, dans un premier argument, que l'appartement n° 1\_\_\_\_\_ ne pouvait pas être vendu de manière individualisée, car il faisait partie d'un bloc de huit appartements, acquis comme tel par l'appelante en vertu de l'arrêté n° VA 5\_\_\_\_\_ du 6 novembre 2009.

Sur ce point, le TAPI, dans son jugement JTAPI/43/2012 du 15 janvier 2013, et la Chambre administrative, dans son arrêt ATA/799/2013 du 10 décembre 2013, ont considéré que l'arrêté précité, entré en force de chose décidée, ne stipulait pas qu'il s'agissait d'une vente en bloc, de sorte que l'appartement n° 1\_\_\_\_\_ pouvait être vendu seul.

- 15/18 -

C/4917/2018

Cela étant, la Chambre administrative a relevé que la teneur de l'arrêté n° VA 5\_\_\_\_\_ du 6 novembre 2009 était "imprécis(e) et source de possibles confusions". En effet, celui-ci autorisait la vente de huit appartements distincts, alors qu'une telle vente aurait nécessité huit arrêtés différents. De plus, cet arrêté ne mentionnait que le prix de vente total des huit biens immobiliers et il ne précisait pas sur la base de quel motif ces ventes étaient

autorisées, au sens de l'art. 39 al. 4 let. a, b, c ou d LDTR.

Il apparaît ainsi que le grief soulevé par l'intimée n'était pas abusif et sa position n'était pas manifestement indéfendable.

Dans un deuxième argument, l'intimée a mis en doute le fait que l'immeuble aurait été, dès sa construction, soumis à un régime analogue à une PPE, soit une SIAL, de sorte que le motif d'autorisation de l'art. 39 al. 4 let a LDTR n'était pas donné. Elle a fait valoir que la date de constitution de la SIAL était inconnue, mais que celle-ci ne correspondait pas à celle de la construction de l'immeuble. Elle n'a toutefois pas produit de pièces probantes à l'appui de ses allégués. Cela étant, les autorités administratives et judiciaires auraient pu instruire cette question, en vertu de l'art. 19 LPA, qui stipule que l'autorité établit les faits d'office et qu'elle n'est notamment pas limitée par les offres de preuves des parties. La question de savoir si l'intimée a fait preuve de toute la diligence requise dans les procédures litigieuses n'est ainsi pas déterminante.

Par son argumentaire, l'intimée a tenté, en vain, de remettre en cause la force probante accrue, au sens de l'art. 9 CC, de l'acte notarié du 14 octobre 2009, qui mentionnait que l'immeuble était soumis au régime d'une SIAL dès sa construction. Les autorités judiciaires se sont toutefois fondées sur celui-ci pour rejeter les recours litigieux, sans autre instruction. Dans le cadre de la présente, procédure, il s'est finalement avéré que cette mention contenue dans l'acte notarié n'était pas correcte, ce que l'appelante ne conteste pas. Le fait que cette dernière et/ou son conseil était ou non au courant, durant les procédures administratives litigieuses, de "l'inexactitude" de cet acte notarié est sans incidence sur l'issue du litige.

Le premier juge était ainsi fondé à retenir que l'arrêté n° VA 9 \_\_\_\_\_, autorisant la vente de l'appartement n° 1 \_\_\_\_\_, n'aurait pas dû être délivré sur la base des art. 39 al. 4 let a et d LDTR, ce que la Chambre administrative a d'ailleurs reconnu dans son arrêt ATA/725/2020 du 4 août 2020. En effet, l'immeuble n'était pas soumis au régime d'une SIAL depuis sa construction (art. 39 al. 4 let a LDTR) et il n'y avait pas eu de vente valable préalable au sens de la LDTR (art. 39 al. 4 let. d LDTR), dès lors que l'arrêté n° VA 5 \_\_\_\_\_ du 6 novembre 2009 n'aurait pas non plus dû être prononcé, étant donné qu'il se fondait uniquement sur l'acte notarié du 14 octobre 2009, soit sur le fait, erroné, que l'immeuble était, dès sa construction, soumis à une SIAL.

- 16/18 -

C/4917/2018

Contrairement à ce que soutient l'appelante, en retenant ce qui précède le premier juge n'a pas violé le principe de l'autorité de chose jugée des arrêtés susvisés et des décisions judiciaires afférentes. En effet, il a constaté cela pour aboutir à la conclusion que l'intimée n'avait pas commis d'actes illicites en initiant les procédures administratives litigieuses. Il n'a ainsi pas "revisité arbitrairement la portée des décisions judiciaires entrées en force", ni "refait l'histoire", comme soutenu par l'appelante, mais il a estimé que lesdites procédures n'étaient pas abusives, étant donné que la thèse soutenue par l'intimée concernant le statut de l'immeuble dès sa construction s'était finalement avérée correcte.

Dans ces circonstances particulières, le seul fait que l'arrêté n° VA 5 \_\_\_\_\_ du 6 novembre 2009 était entré en force de chose décidée ne permet pas de retenir que les recours initiés par l'intimée étaient illicites.

Par ailleurs, il n'est pas certain que l'arrêté n° VA 9 \_\_\_\_\_ aurait de toute façon été rendu sur la base de l'art. 39 al. 2 LDTR, soit après une pesée des intérêts en présence, comme soutenu par l'appelante.

De plus, le dossier ne contient pas d'indices permettant de retenir que l'intimée aurait agi par pur esprit de chicane, soit dans l'unique but de nuire à l'appelante ou d'empêcher les ventes des appartements concernés, ou encore à des fins étrangères aux droits que l'intimée a vocation à défendre, soit notamment le maintien du parc locatif en conservant des loyers et des prix abordables pour l'ensemble de la population, par une application correcte de la LDTR.

Enfin, la Chambre administrative a refusé d'infliger une amende à l'intimée pour emploi abusif de procédures, ce qui constitue un élément supplémentaire pour retenir que la position soutenue par l'intimée dans les procédures litigieuses n'était pas insoutenable.

Dans ces circonstances, les recours litigieux ne sauraient constituer un acte illicite au sens de l'art. 41 CO. Le fait que certains arguments soulevés par l'intimée dans le cadre de ceux-ci étaient "difficilement compréhensibles" est sans incidence.

5.2.2 Enfin, comme relevé par le premier juge, la condition d'un lien de causalité naturel et adéquat entre les recours litigieux et la différence de prix de vente de l'appartement n° 1 \_\_\_\_\_ initialement convenu avec J \_\_\_\_\_ SA et celui finalement perçu en octobre 2017, ainsi que l'absence de location dudit appartement entre le 8 mars 2012 et le 20 octobre 2017, n'est pas remplie.

En effet, l'appelante n'a pas établi avoir entrepris, en vain, tous les efforts possibles pour retrouver un acquéreur au même prix. Elle a, de son propre chef, accepté une offre inférieure en octobre 2017. De plus, elle a fait le choix de ne pas louer l'appartement n° 1 \_\_\_\_\_ durant une longue période, soit de mars 2012 à octobre 2017. A cet égard, c'est en vain que l'appelante soutient avoir effectué ce

- 17/18 -

C/4917/2018 choix pour pouvoir obtenir l'autorisation d'aliéner en application de l'art. 39 al. 4 let. c LDTR (absence de location comme motif d'autorisation de vente), dès lors qu'elle s'est toujours prévalu de l'hypothèse énoncée à l'art. 39 al. 4 let. d LDTR, soit le fait que l'appartement en question avait déjà fait l'objet d'une autorisation d'aliéner.

Partant, les conditions cumulatives de l'art. 41 CO ne sont pas toutes remplies, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé. 6. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 15'000 fr., mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 95, 96 et 106 al. 1 CPC; art. 5, 17 et 35 RTFMC), et compensés avec l'avance de 18'000 fr. fournie par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 98 et 111 al. 1 CPC). Le solde de 3'000 fr. sera ainsi restitué à l'appelante.

L'appelante sera également condamnée à verser à l'intimée la somme de 10'000 fr. à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 95 al. 3 CPC; art. 85 et 90 RTMFC; art. 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \*

- 18/18 -

C/4917/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 octobre 2020 par A \_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/11223/2020 rendu le 17 septembre 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause

C/4917/2018. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 15'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA et les compense avec l'avance versée par elle, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à verser 3'000 fr. à A\_\_\_\_\_ SA à titre de remboursement partiel de l'avance de frais. Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser 10'000 fr. à l'ASSOCIATION B\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

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.

#### **E. 8**

mars 2012 et le 20 octobre 2017, n'était pas évolutif. Selon elle, le dies a quo de la prescription annale de ce dommage était le 20 octobre 2017, soit le jour de la vente de cet appartement.

- 12/18 -

C/4917/2018

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