

## **GE\_GERICHTE ACJC/840/2025 vom 25. Juni 2025**

GE Cour de justice, 2025-06-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_840\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_840_2025)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/840/2025 du 25 juin 2025

IT: GE\_GERICHTE ACJC/840/2025 del 25 giugno 2025

### **Erwägungen**

#### **E. 5**

L'intimée fait valoir que le Tribunal ne pouvait pas trancher la question des rapports internes entre les parties, respectivement établir un règlement interne relatif à l'exercice de leur droit d'usufruit, en raison de la maxime de disposition.

#### **E. 5.1**

A teneur de l'art. 58 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. Ainsi, dans le champ d'application du principe de disposition, le pouvoir de disposer de l'objet du litige appartient aux parties : elles peuvent déterminer si, quand, dans quelle mesure et combien de temps elles entendent faire valoir en justice une prétention procédurale, en tant que demandeur, respectivement la reconnaître, en tant que défendeur (ATF 134 III 151 consid. 3.2, in JdT 2010 I 124 et SJ 2008 I 271; 111 II 358 consid. 1, in JdT 1986 I 492; 110 II 113 consid. 4, in JdT 1986 I 103; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_307/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.4). La question de savoir si le tribunal a accordé plus ou autre chose que ce qu'une partie au procès a demandé se détermine en premier lieu selon les conclusions formulées. L'on ne se reporte à la motivation que si les conclusions ne sont pas claires et nécessitent une interprétation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_397/2016 du novembre 2016 consid. 2.1). Dans certains cas, le juge peut par ailleurs être amené à statuer sur la base de conclusions implicites, pour autant que les faits qui les justifient aient été allégués et les moyens de preuve offerts régulièrement et en temps utile; ces conclusions sont implicites, dans le sens que, sans être formellement exprimées, elles sont virtuellement contenues dans celles qui le sont et peuvent en être tirées par déduction (HOHL, Procédure civile I, 2ème éd. 2016, n. 1200-1202; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_428/2018 du 29 août 2019 consid. 4.2.1). Si la procédure est soumise au principe de disposition, le tribunal peut, même sans conclusions subsidiaires, allouer moins qu'il n'est requis, si les conditions pour admettre entièrement les conclusions ne sont pas réunies (ATF 111 II 156 consid. 4, in JdT 1986 I 28; 115 II 6 consid. 7, in JdT 1992 I 261), ou se limiter à un constat alors qu'il a été conclu à une condamnation (arrêt du Tribunal fédéral 4P\_296/2004 du 5 août 2005 consid. 4). Ainsi, la conclusion tendant à ce qu'un passage illimité à

- 11/21 -

C/14422/2021 pied et en véhicule soit toléré et subsidiairement, octroyé, contient également la conclusion subsidiaire tendant à ce qu'un passage à pied et en véhicule moins étendu, limité à certains égards, soit toléré et subsidiairement, octroyé. Cas échéant, une telle conclusion contient même la conclusion tendant à ce que l'existence d'une obligation de tolérer, ou d'octroyer, soit constatée. Toutefois, les motifs qui pourraient conduire à l'admission des conclusions moindres doivent être allégués et prouvés, ou être incontestés

(ATF 109 II 120 consid. 2b, in JdT 1984 I 41 et SJ 1984 240; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_221/2017 du 22 janvier 2018 consid. 3.3; 5A\_449/2014 du 2 octobre 2014 consid. 6.2.1 et 6.2.2; 5A\_348/2012 du 15 août 2012 consid. 6.2).

## **E. 5.2**

En l'espèce, l'intimée a conclu – dans son action en revendication d'une servitude et dans sa réplique – à ce qu'il soit ordonné à l'appelante de lui laisser libre accès au H\_\_\_\_\_. De son côté, l'appelante a conclu au déboutement de l'intimée. Dans la motivation de sa réponse, elle a admis, à titre subsidiaire, que le droit d'usufruit de l'intimée ne pouvait s'exercer que sur sa quote-part, soit sur le J\_\_\_\_\_, à l'exclusion des autres composantes du [bien] H\_\_\_\_\_, dont le I\_\_\_\_\_, en se fondant sur les rapports internes réglés entre les parties. Au vu des principes exposés supra, le juge peut admettre moins qu'il n'est requis, si les conditions pour admettre entièrement les conclusions ne sont pas réunies, sans violer la maxime de disposition, de sorte que la limitation de l'exercice du droit d'usufruit sur une seule partie du H\_\_\_\_\_ paraît admissible au regard de cette maxime. Par ailleurs, le fait que, pour trancher cette question, le juge est tenu d'examiner les rapports internes entre les parties n'implique pas qu'une conclusion constatatoire – par nature subsidiaire – soit prise à cet égard. Contrairement à ce que soutient l'intimée, il ne s'agit pas, en l'espèce, d'établir un règlement d'utilisation et d'administration des servitudes d'usufruit à caractère général, mais de déterminer, notamment dans le cadre de l'établissement des faits, s'il en existe un qui lierait les parties et, le cas échéant, prendre en considération son contenu. Au vu de ce qui précède, le Tribunal était fondé à examiner la question des rapports internes pour trancher le litige qui lui était soumis, sans violer la maxime de disposition.

## **E. 6**

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir constaté que les parties, en leur qualité de co-usufruitières, étaient liées par un règlement interne limitant l'exercice du droit d'usufruit de l'intimée au J\_\_\_\_\_, à l'exclusion des autres composantes du [bien] H\_\_\_\_\_. Cela aurait dû conduire le premier juge à rejeter la demande de l'intimée.

### **E. 6.1**

Un usufruit peut être établi sur des immeubles. Celui-ci confère à l'usufruitier, sauf disposition contraire, un droit de jouissance complet sur la chose (art. 745 al. 1 et 2 CC).

- 12/21 -

C/14422/2021

#### **E. 6.1.1**

Les art. 730 ss CC ont pour objet les servitudes foncières, mais ils constituent en fait une partie générale pour toutes les servitudes; ils s'appliquent donc mutatis mutandis aux servitudes personnelles (ARGUL, in CR CC II, 2ème éd. 2016, n. 1 ad art. 730 CC). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il faut se reporter en priorité à l'inscription au Registre foncier, en tant qu'elle désigne clairement les droits et obligations dérivant de la servitude (art. 738 al. 1 CC). Si l'inscription n'est pas claire, il faut remonter au fondement de l'acquisition, c'est-à-dire au contrat constitutif de la servitude. Si le titre d'acquisition n'est pas concluant, le contenu de la servitude peut être déterminé par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC; ATF 137 III 145 consid. 3.1; 132 III 651 consid. 8; 131 III 345 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_458/2019 du 30 janvier 2020 consid. 3.3.). L'acte constitutif doit être

interprété selon la réelle et commune intention des parties (art. 18 CO), respectivement selon les règles de la bonne foi lorsque cette volonté ne peut être établie. Toutefois, à l'égard de tiers qui n'étaient pas parties au contrat constitutif, ces règles d'interprétation sont limitées par la foi publique du Registre foncier qui comprend non seulement le grand livre mais aussi les pièces justificatives dans la mesure où elles précisent la portée de l'inscription (ATF 139 III 404 consid. 7.1; 137 III 145 consid. 3.2.1; 130 III 554, in JdT 2004 I 245; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_470/2021 du 20 janvier 2022 consid. 3.1.2). Toute servitude doit être interprétée restrictivement et ne doit limiter les droits du propriétaire du fonds servant que dans la mesure nécessaire à son exercice normal (ATF 113 II 506 consid. 8b; 109 II 412 consid. 3 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_691/2019 du 16 avril 2020 consid. 3.3; 5A\_872/2011 du 13 février 2012 consid. 3.2).

#### **E. 6.1.2**

Selon l'art. 737 CC, le bénéficiaire d'une servitude peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et en user (al. 1). L'ayant-droit est toutefois tenu d'exercer son droit de la manière la moins dommageable (al. 2). Le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de la servitude (al. 3). L'art. 737 CC fournit deux actions imprescriptibles : une action en revendication de la servitude quand le titulaire du droit est complètement empêché d'exercer son droit et une action confessoire quand il est gêné dans l'exercice de son droit (ARGUL, in CR CC, 2ème éd. 2016, n. 5-7 ad art. 737 CC).

#### **E. 6.1.3**

Une servitude personnelle telle qu'un usufruit peut être constituée en faveur d'une seule personne ou en faveur de plusieurs personnes déterminées. Dans l'hypothèse où plusieurs personnes bénéficient ensemble d'un usufruit, il convient de leur appliquer par analogie les règles sur la copropriété (art. 646 à 651 CC) lorsqu'elles n'ont pas entre elles un lien juridique faisant naître une

- 13/21 -

C/14422/2021 propriété commune selon l'art. 652 CC (communauté héréditaire, société simple), ou les règles sur la propriété commune (art. 652 à 654 CC) lorsque les titulaires sont liés entre eux par un tel rapport de communauté. La doctrine romande parle, par analogie avec la propriété, de co-usufruit dans le premier cas et d'usufruit commun dans le second (ATF 133 III 311 consid. 4.2.2; STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2021, n. 3606; FARINE FABBRO, L'usufruit immobilier, thèse Fribourg 2000, p. 9 ss). L'art. 740a al. 1 CC prévoit d'ailleurs que, lorsque plusieurs ayants droit participent par une servitude de même rang et de même contenu à une installation commune, les règles de la copropriété sont, sauf convention contraire, applicables par analogie.

#### **E. 6.1.4**

Lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose, qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires (art. 646 al. 1 CC).

Aux termes de l'art. 648 al. 1 2ème phr. CC, chaque copropriétaire jouit de la chose et en use dans la mesure compatible avec le droit des autres. Ce droit d'usage et de jouissance est déterminé par la quote-part (art. 646 al. 3 CC; STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 6ème éd. 2019, n. 1744).

Selon l'art. 647 al. 1 CC, les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales. Par ce règlement, ou par une décision décidant de modifier celui-ci, les copropriétaires peuvent prévoir le rattachement d'un droit d'usage particulier ("ausschliessliches Benützungrecht") ou droit préférentiel ("Vorrecht"), à certaines quotes-parts, droit qui permet aux copropriétaires concernés d'administrer, d'utiliser et de jouir exclusivement d'espaces déterminés du bâtiment ou des surfaces détenus en copropriété (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_11/2015 du 13 mai 2015 consid. 2.4.2; 5A\_44/2011 du 27 juillet 2011 consid. 5.1.1; STEINAUER, Les droits réels, Tome I, op. cit., n. 1786; BRUNNER/WICHTERMANN, in Basler Kommentar, ZGB II, 4ème éd., 2011, n° 14 ad art. 647 CC). En vertu de 647 al. 1bis CC, une suppression ou une modification d'un tel droit d'usage particulier requiert l'approbation du ou des copropriétaires directement concerné.

Le règlement d'utilisation et d'administration établi par les copropriétaires constitue un contrat, qui présente des caractéristiques propres aux contrats de sociétés. Lorsqu'il attribue des droits préférentiels, il détermine ainsi les relations réciproques des copropriétaires entre eux pour la durée de la copropriété. S'il n'est pas soumis à une forme particulière, il doit toutefois revêtir la forme écrite si les copropriétaires souhaitent le mentionner au Registre foncier (ATF 94 II 17 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_11/2015 consid. 2.4.3; 5A\_380/2013 du 19 mars 2014 consid. 3.1 et les références citées). Les possibilités sont gouvernées par l'autonomie de la volonté et ne sont limitées que par les normes impératives de l'ordre juridique (art. 19 al. 2 et 20 CO et 27 CC). Toutefois, une modification

- 14/21 -

C/14422/2021 fondamentale des modalités d'utilisation exige l'unanimité et ne peut pas être imposée par une décision majoritaire (PERRUCHOUD, in CR CC I, 2ème éd. 2016, n. 15 ad art. 648 CC). Les copropriétaires peuvent s'imposer entre eux des restrictions réglementaires. Celles-ci pourront se trouver dans le document à l'origine de la copropriété, dans un règlement ou encore dans une pratique acceptée et reconnue par tous les partenaires (PERRUCHOUD, op.cit., n. 16 ad art. 648 CC). Ainsi, une pratique constante et incontestée peut devenir contraignante et constituer une source réglementaire imposée à tout partenaire, y compris dans son opposabilité de l'art. 649a CC (PERRUCHOUD, op. cit., n. 19 ad art. 647 CC). Selon cette disposition, l'acquisition d'une part de copropriété impose au nouveau venu la reconnaissance de l'ordre préétabli, indépendamment du fait qu'il en ait eu connaissance ou non (PERRUCHOUD, op. cit., n. 1 et 5 ad art. 649a CC).

### **E. 6.1.5**

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 129 III 664 consid. 3.1). S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre, le juge doit découvrir quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit (ATF 132 III 268 loc. cit.; 129 III 702 consid. 2.4). Cette interprétation objective

s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 135 III 295 consid. 5.2; 132 III 626 consid. 3.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_116/2014 du 17 juillet 2014 consid. 5.1; 4A\_219/2012 du 30 juillet 2012 consid. 2.5).

## **E. 6.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que le H\_\_\_\_\_ est en sa totalité grevé au bénéfice de l'intimée et de l'appelante, pour leurs vies durant, de servitudes d'usufruit respectivement constituées et inscrites au Registre foncier le 25 février 1986 et le 29 juillet 2003 par l'Etat de Genève, propriétaire. Les parties, qui doivent être considérées comme des co-usufruitières au vu de l'absence de lien juridique faisant naître une propriété commune, ont ainsi fondamentalement le droit, notamment, d'accéder au H\_\_\_\_\_ librement et en tout temps, en toutes ses parties et composantes, que ce soit seule ou accompagnée par des tiers, ainsi que d'y inviter ou en autoriser l'accès à qui bon leur semble.

- 15/21 -

C/14422/2021 De plus, il est expressément prévu par convention du 25 février 1986 que les usufruitiers sont libres de fixer, le cas échéant, entre eux les rapports internes découlant de leur droit d'usufruit.

### **E. 6.2.1**

L'intimée soutient que le contenu et l'étendue de son droit d'usufruit n'auraient pas pu être modifiés par un accord interne passé par actes concluants en vertu de l'art. 738 CC, lequel empêcherait tout "rétrécissement" de la servitude. L'art. 738 CC définit les moyens d'interprétation servant à déterminer le contenu et l'étendue d'une servitude, ce qui vise avant tout les rapports entre le propriétaire grevé et les bénéficiaires de la servitude. Les bénéficiaires de la servitude restent libres de fixer entre eux leurs rapports internes et de délimiter, le cas échéant, l'exercice de la servitude en octroyant, par exemple, des droits d'usage exclusif. In casu, la convention du 25 février 1986 prévoit expressément que, sans préjudice des droits de l'Etat de Genève (propriétaire du bien-fonds grevé), les usufruitiers sont habilités à fixer entre eux les rapports internes découlant de leur droit d'usufruit. C'est ainsi à tort que l'intimée tente de soutenir que l'art. 738 CC empêcherait tout règlement interne relatif à l'exercice de la servitude entre les co-usufruitiers, y compris un "rétrécissement" de son exercice. Au contraire, cela est expressément prévu et réglementé, avec pour seule condition que les droits du propriétaire grevé n'en soient pas lésés.

### **E. 6.2.2**

Dans la mesure où l'intimée entend – par son action en revendication de la servitude – pouvoir exercer pleinement son droit d'usufruit, il s'agit de déterminer le contenu de cet usufruit, en particulier si celui-ci, qui selon l'inscription au Registre foncier porte sur l'entier du H\_\_\_\_\_, s'est vu restreint par un accord interne entre les co-usufruitiers, comme le soutient l'appelante. En vertu des principes relatifs à la copropriété exposés ci-dessus, les copropriétaires peuvent convenir sans conditions de forme d'un règlement fixant leurs rapports et prévoyant notamment des droits d'usage préférentiel. Le Tribunal a considéré que, faute de convention écrite et aucun accord oral à ce sujet n'ayant été allégué, seul un accord conclu de manière tacite, par actes concluants, était envisageable. Ce point n'est pas contesté en appel, l'appelante faisant référence "au comportement consensuel des parties

pendant près de 25 ans". Le Tribunal a retenu que, s'il était établi que l'intimée avait quitté le I\_\_\_\_\_ pour s'installer dans le J\_\_\_\_\_ après le décès de son époux en 1997, elle s'était par la suite cantonnée au J\_\_\_\_\_, car l'accès au I\_\_\_\_\_ lui avait été interdit, et qu'elle n'avait pas manifesté par son comportement la volonté de renoncer à l'exercice de son usufruit sur tout le H\_\_\_\_\_. Ce raisonnement ne convainc pas.

- 16/21 -

C/14422/2021 En effet, il ressort de l'interrogatoire des parties et des témoignages recueillis que l'intimée a quitté définitivement le I\_\_\_\_\_ de son plein gré en 1997 et s'est retirée dans le J\_\_\_\_\_, occupé auparavant par sa belle-mère, pour laisser l'usage exclusif du I\_\_\_\_\_ à son fils et sa famille. L'intimée l'a clairement reconnu lors de son audition au Tribunal, en déclarant non seulement qu'elle s'était installée "définitivement" dans le J\_\_\_\_\_, mais également : "Il était tout-à-fait normal que mon fils habite le I\_\_\_\_\_ après le décès de son père. La question ne s'est jamais posée qu'il habite éventuellement dans un autre lieu". Elle a ainsi confirmé qu'il était dans les traditions de la famille que l'usage du I\_\_\_\_\_ soit laissé à la génération suivante, ce qui n'a suscité aucun débat entre les co-usufruitiers, puisque pour eux cela découlait de l'évidence. Il est également établi par l'interrogatoire des parties et les témoignages recueillis que l'intimée est – dans les faits – toujours restée au J\_\_\_\_\_, respectant le fait que le I\_\_\_\_\_ était exclusivement réservé à la famille de feu son fils. Ce n'est qu'en 2021 qu'elle a soudainement revendiqué l'exercice de son droit d'usufruit sur le reste du H\_\_\_\_\_, sous la forme restreinte d'un accès au I\_\_\_\_\_ pour inventorier certains biens s'y trouvant, et non pas y loger ou jouir plus amplement du H\_\_\_\_\_. Le premier juge a retenu que l'intimée ne s'était quasiment plus jamais rendue au I\_\_\_\_\_ suite à son installation au J\_\_\_\_\_, au motif que son accès lui aurait été interdit par son fils ou sa belle-fille. Or il n'a pas été démontré que l'intimée aurait requis d'accéder au I\_\_\_\_\_ depuis son installation au J\_\_\_\_\_ jusqu'aux faits ayant conduit à la présente procédure, soit en 2021. Cela tend à démontrer son accord avec l'usage selon lequel chacun des co-usufruitiers disposait de ses propres quartiers privés. L'intimée a d'ailleurs déclaré en audience que le fait que l'on ait pénétré dans le J\_\_\_\_\_ sans son consentement constituait à ses yeux un "viol", ajoutant de surcroît : "Imaginez que je fasse la même chose dans le I\_\_\_\_\_". Par ces propos, entre autres, l'intimée a confirmé que l'accord convenu tacitement attribuait à chacun des co-usufruitiers l'usage exclusif d'une partie du H\_\_\_\_\_. De plus, selon l'intention réelle et commune des parties, ce n'était que sur invitation que les uns se rendaient chez les autres, respectant ainsi le droit d'usage exclusif dont bénéficiait chacun des co-usufruitiers. Les témoins entendus à la procédure l'ont corroboré. Ainsi, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, aucune "interdiction" d'accès n'a été signifiée à l'intimée, chacun des co-usufruitiers ayant de son propre chef respecté l'usage convenu. Ce n'est qu'à compter de 2021 que l'appelante reconnaît avoir interdit l'accès du H\_\_\_\_\_ à l'intimée, suite aux procédures initiées par celle-ci. L'intimée soutient pour sa part que cette interdiction remonterait au décès de son fils, survenu la même année. Il y a ainsi lieu de constater que de 1997 à 2021, il n'a jamais été question d'une interdiction. L'accord des parties sur les modalités de la jouissance de leur co-usufruit s'étend d'ailleurs à d'autres aspects, notamment aux frais d'entretien du [bien] H\_\_\_\_\_, supportés par feu l'époux de l'appelante, puis par elle-même dès son veuvage. C'est

- 17/21 -

C/14422/2021 ainsi que le jugement entrepris retient qu'il n'a jamais été requis de l'intimée d'y contribuer. En outre, il n'est pas contesté que l'appelante et feu son époux s'occupaient

de manière générale de la gestion du H\_\_\_\_\_, telles que les décisions relatives à ses travaux d'entretien, sous réserve du J\_\_\_\_\_. De la même manière, l'intimée a évoqué son souhait de procéder à des travaux dans le J\_\_\_\_\_, sans qu'il ne soit à aucun moment sous-entendu que ceux-ci aient fait l'objet de discussions avec l'appelante ou aient été soumis à son accord. Cela corrobore la convention des parties, selon laquelle chacun des co-usufruitiers gérait de manière exclusive la partie du H\_\_\_\_\_ dont il jouissait. Malgré leur mésentente notoire, les parties ont exercé leur droit d'usufruit de manière pacifique de 1997 à 2021 – soit pendant près de vingt-cinq ans – selon l'usage convenu. Cette pratique respectée par tous les co-usufruitiers pendant plus de deux décennies équivaut à une règle d'utilisation et d'administration au sens évoqué ci-avant. C'est ainsi à bon droit que l'appelante soutient l'existence d'un règlement interne relatif aux modalités d'exercice du co-usufruit attribuant l'usage exclusif du J\_\_\_\_\_ à l'intimée et le reste du [bien] H\_\_\_\_\_, y compris le I\_\_\_\_\_, à l'appelante et sa famille. En vertu de l'art. 649a CC, applicable par analogie, ce règlement s'impose à tout acquéreur d'un droit réel sur l'objet de l'usufruit. Il est ainsi opposable à l'appelante – qui peut également s'en prévaloir vis-à-vis de l'intimée –, même si l'appelante n'était pas encore usufruitière du temps où il a été mis en place. Au demeurant, cette dernière connaissait cette pratique et l'a respectée depuis qu'elle habite le I\_\_\_\_\_. Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, qui ne discernait pas de motif raisonnable justifiant que l'intimée ait accepté de limiter l'exercice de son usufruit, cette modalité d'exercice de l'usufruit s'explique par la tradition familiale et peut également être mise en perspective tant avec la situation financière globale des parties qu'avec les charges importantes que représente l'entretien du H\_\_\_\_\_ et qui sont supportées exclusivement par l'appelante. Il ne saurait non plus être retenu que, par le biais du règlement interne, l'appelante tenterait d'obtenir de manière détournée l'extinction de l'usufruit, comme le soutient l'intimée. Cette dernière n'a en effet pas renoncé à son usufruit, le règlement interne n'étant pas immuable et pouvant être modifié en tout temps, moyennant le consentement de tous les co-usufruitiers. Finalement, il importe peu de connaître les raisons ayant poussé l'intimée à quitter le J\_\_\_\_\_ en 2015, celle-ci demeurant titulaire de son droit d'usufruit sur cette composante du [bien] H\_\_\_\_\_. En revanche, en application du règlement d'utilisation et d'administration liant les parties, l'intimée ne saurait prétendre à un exercice de son droit d'usufruit sur les autres composantes du H\_\_\_\_\_, en particulier le I\_\_\_\_\_, son droit d'usufruit étant limité, en l'état de la convention

- 18/21 -

C/14422/2021 interne des parties, au seul J\_\_\_\_\_, soit le bâtiment 4\_\_\_\_\_ la parcelle 1\_\_\_\_\_ de la Commune de C\_\_\_\_\_. En conséquence, le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera annulé et il sera statué à nouveau, en ce sens que l'appelante sera condamnée à permettre à l'intimée, ainsi qu'à toute personne expressément invitée par celle-ci, d'accéder librement au J\_\_\_\_\_.

## **E. 7.1**

Les frais judiciaires et dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

### **E. 7.1.1**

Il ne sera pas revenu sur le montant des frais judiciaires de première instance (20'700 fr.) que les parties ne critiquent pas devant la Cour. S'agissant de leur répartition et au vu de l'issue du litige en appel, l'appelante obtenant en grande partie gain de cause, ces frais seront repartis à raison de trois quarts à charge de l'intimée, soit 15'525 fr., et un quart à charge de l'appelante, soit 5'175 fr., étant précisé que les parties avaient versé des avances à hauteur de 2'200 fr. pour l'intimée et 700 fr. pour l'appelante. En conséquence, l'intimée versera 13'325 fr. (15'525 fr. - 2'200 fr.) et l'appelante 4'475 fr. (5'175 fr. - 700 fr.) à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais judiciaires de première instance.

#### **E. 7.1.2**

Concernant les dépens de première instance, arrêtés pour les deux parties à 15'000 fr., ce montant n'ayant pas été contesté, l'intimée sera condamnée à s'acquitter de trois quarts des dépens de l'appelante, soit 11'250 fr., tandis que cette dernière lui devra le quart restant, soit 3'750 fr., pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus. Après compensation, l'intimée sera ainsi condamnée à verser 7'500 fr. à l'appelante à titre de dépens de première instance.

#### **E. 7.1.3**

Les chiffres 2 à 4 du dispositif du jugement attaqué seront dès lors annulés et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède. 7.2.1 Eu égard à l'activité déployée par la Cour, les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 20'000 fr. et compensés avec l'avance du même montant fournie par l'appelante (art. 104 al. 1, 105 al. 1 CPC et 111 al. 1 aCPC; art. 17 et 35 RTFMC). Pour les mêmes motifs que ceux précédemment mentionnés, ces frais seront mis à la charge de l'intimée à raison de trois quarts, et à charge de l'appelante à raison d'un quart (art. 106 al. 2 CPC). En conséquence, l'intimée versera 15'000 fr. à l'appelante en remboursement de l'avance fournie.

- 19/21 -

C/14422/2021 7.2.2 Les dépens d'appel seront arrêtés à 10'000 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 20 al. 1, 23 al. 1, 25 et 26 LaCC) pour les deux parties, de sorte que l'intimée sera condamnée à payer de 5'000 fr. à l'appelante, dans la mesure où l'intimée doit 7'500 fr. à l'appelante (trois quarts de 10'000 fr.) et que celle-ci lui doit pour sa part 2'500 fr. (un quart de 10'000 fr.). \* \* \* \* \*

- 20/21 -

C/14422/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 septembre 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/9215/2024 rendu le 25 juillet 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14422/2021. Au fond : Annule le jugement entrepris et, statuant à nouveau :

Condamne A\_\_\_\_\_ à permettre à B\_\_\_\_\_, ainsi qu'à toute personne expressément invitée par celle-ci, d'accéder librement au bâtiment 4\_\_\_\_\_ (dénommé le J\_\_\_\_\_ ) de la parcelle 1\_\_\_\_\_ de la Commune de C\_\_\_\_\_. Arrête les frais judiciaires de première instance à 20'700 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_ à hauteur de 15'525 fr. et de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 5'175 fr., et les compense partiellement avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève. Condamne B\_\_\_\_\_ à verser 13'325 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 4'475 fr. à l'Etat de Genève,

soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire. Condamne B\_\_\_\_\_ à verser 7'500 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de dépens de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 20'000 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_ à hauteur de 15'000 fr. et de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 5'000 fr. et les compense avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève. Condamne B\_\_\_\_\_ à verser 15'000 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel. Condamne B\_\_\_\_\_ à verser 5'000 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel. Siégeant :

- 21/21 -

C/14422/2021 Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

La présidente : Nathalie RAPP

La greffière : Sandra CARRIER

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.