

GE_GERICHTE C/16941/2012 vom 13. Dezember 2012

GE Cour de justice, 2012-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_16941_2012

FR: GE_GERICHTE C/16941/2012 du 13 décembre 2012

IT: GE_GERICHTE C/16941/2012 del 13 dicembre 2012

Regeste

PROCÉDURE SOMMAIRE; CAS CLAIR; ACTION EN REVENDICATION(DROITS RÉELS) | CPC.257. CC.641

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile (Sommaires) 26.04.2013
C/16941/2012

PROCÉDURE SOMMAIRE; CAS CLAIR; ACTION EN REVENDICATION(DROITS RÉELS) | CPC.257. CC.641

C/16941/2012 ACJC/533/2013 (1) du 26.04.2013 sur JTPI/18405/2012 (SCC) ,
CONFIRME Descripteurs : PROCÉDURE SOMMAIRE; CAS CLAIR; ACTION EN
REVENDEICATION(DROITS RÉELS) Normes : CPC.257. CC.641 En fait En droit Par ces
motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/16941/2012 ACJC/533/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du
vendredi 26 avril 2013 Entre A_____, domiciliée 1_____, Genève, appelante d'un
jugement rendu par la 22ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 13
décembre 2012, comparant par Me Eric Vazey, avocat, rue du Nant 6, case postale 6509,
1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et B_____, domiciliée
1_____, Genève, intimée, comparant par Me Pierre-Bernard Petitat, avocat, rue Patru 2,
case postale, 1211 Genève 4, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, EN FAIT A.
Par jugement du 13 décembre 2012, le Tribunal de première instance, statuant par voie de
procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête en protection de cas clair - action en
revendication selon l'art. 641 CC - déposée le 17 août 2012 par A_____ et tendant, avec
suite de frais et dépens, à la condamnation de sa fille B_____ à évacuer de sa personne, de
toute autre personne et de tous leurs biens la villa sise 1_____, et à la restituer à
elle-même, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP (ch. 1), a arrêté les frais
judiciaires à 1'000 fr., à la charge de A_____ (ch. 2), a condamné cette dernière à verser à
B_____ la somme de 600 fr. à titre de dépens (ch. 3) et a débouté les parties de toutes
autres conclusions (ch. 4). Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 24 décembre
2012, A_____ a formé appel de ce jugement qui lui avait été communiqué le 19 décembre
2012, concluant à son annulation et reprenant ses conclusions de première instance.
B_____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à la confirmation du jugement entrepris. La
Cour a informé les parties le 30 janvier 2013 de la mise en délibération de la cause.
L'appelante a expédié le 11 février 2013 une réplique, laquelle a été transmise à l'intimée. B.
Il ressort des faits notamment ce qui suit : a. A_____, née le _____ 1940, est propriétaire
de la villa sise 1_____ (parcelle d'une surface de 301 m², sur laquelle se trouve deux
habitations [logement] de 85 m², respectivement 15 m²). Elle est la mère de B_____,
née le _____ 1974. B_____ est officiellement domiciliée au 1_____, depuis le _____

septembre 2003. b. Par ordonnance du 30 janvier 2012, le Tribunal tutélaire a prononcé l'interdiction volontaire de A_____ et désigné Me C_____, avocat, aux fonctions de tuteur de cette dernière. Elle souffrait en effet d'une sclérose en plaques _____ et des troubles neurologiques qui l'empêchaient de gérer ses affaires administratives et même de donner son consentement éclairé à des soins médicaux. c. Après un séjour de six à huit mois en _____, B_____ est revenue à Genève le 18 avril 2012. d. A_____ allègue en procédure, sans produire de pièce l'attestant, que son tuteur a obtenu du Tribunal tutélaire l'autorisation de faire vider la villa, afin de la vendre au meilleur prix possible, ce qui est contesté par B_____. Cette mesure était nécessaire pour couvrir ses dettes, en particulier ses frais de prise en charge en EMS. Me C_____ en a parlé avec la fille de sa pupille. Par lettre de son conseil du 8 mai 2012, B_____ a fait part au tuteur de sa mère de son souci relatif à son départ de la villa, demandant des renseignements à ce sujet et indiquant y habiter depuis plus de 30 ans et payer à cette fin un loyer mensuel de 1'000 fr. En date du 15 mai 2012, A_____ a intégré l'EMS « _____ » à Genève. Le même jour, B_____ a soumis à sa mère, qui l'a signée, une lettre destinée à Me C_____, aux termes de laquelle, d'une part, elle indiquait avoir passé, « il y [avait] des années en arrière », un contrat avec sa fille, le loyer s'élevant à 1'000 fr. par mois, payé par voie bancaire ou au comptant, sans qu'il y ait toutefois de trace bancaire, et, d'autre part, s'opposait à la vente de la villa. A la fin de la lettre, deux témoins attestaient que A_____ était ce jour en pleine possession de ses facultés. Par courrier du 16 mai 2012, le tuteur de A_____ a, en réponse, écrit au conseil de B_____ afin de lui faire part de sa réprobation et inviter celle-ci à ne pas réitérer de tels agissements. Il précisait que « selon les renseignements obtenus, la situation vécue par A_____ s'apparentait à de la contrainte et [sa] pupille en [avait] été profondément perturbée ». S'en est suivi un échange de correspondances entre B_____ et sa mère, par l'intermédiaire du conseil de la première et du tuteur de la seconde. La première, _____, indiquait avoir entrepris des démarches en vue de l'obtention d'un logement, n'être pas opposée au principe de la vente de la villa, mais souhaiter être associée à toute décision à ce sujet. La seconde sommait sa fille de libérer immédiatement la maison. e. A la fin d'une lettre de Me C_____ du 18 juillet 2012, le Tribunal tutélaire a donné son autorisation à ce qu'il agisse par toutes voies utiles en vue de mettre fin à l'occupation illicite de la villa par B_____. f. Par écrit du 30 juillet 2012, A_____ a attesté que sa fille B_____ ne s'était jamais acquittée d'un loyer concernant sa villa et qu'il n'avait jamais existé de contrat de bail entre elles; elle s'est opposée à ce que sa fille continue à occuper sa villa et a instruit son tuteur d'entamer toutes les démarches afin que sa fille libère immédiatement ladite maison de sa personne et de ses biens. Cette attestation a été signée - de manière saccadée - par A_____ en présence de sa nièce et du directeur-adjoint de l'EMS. g. Dans le cadre de la procédure de première instance, B_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'action en revendication déposée le 17 août 2012, au motif que les conditions d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC n'étaient pas remplies. B_____ a produit un bref contrat de bail non signé et contenant plusieurs fautes d'orthographe, qui aurait été établi il y avait plusieurs années, à une époque indéterminée, à la demande de l'Hospice général ou de l'OCPA. Elle a également déposé une lettre du Service des prestations complémentaires du canton de Genève du 15 mai 2012, mentionnant parmi ses charges un loyer de 1'200 fr. Elle a par ailleurs produit une lettre que _____ la Dresse D_____, avait adressée le 21 mai 2012 à son avocat, indiquant notamment que B_____ avait, depuis l'âge de 7 ans, toujours vécu avec sa mère au 1_____, et qu'à son retour de _____ où elle avait passé quelques mois afin de concrétiser un mariage, le _____ avril 2012, elle avait retrouvé la porte de la

maison fermée, son nom ayant en outre été enlevé de la boîte aux lettres. C. Dans le jugement querellé, le Tribunal a retenu que l'état de fait était substantiellement contesté par B_____, en particulier relativement aux questions de la conclusion d'un contrat de bail ainsi que du paiement des loyers. De plus, les documents contradictoires signés par A_____, ainsi que les pièces produites par sa fille, notamment le courrier du Service des prestations complémentaires du 15 mai 2012, ne permettaient pas au Tribunal de tenir l'état de fait pour établi, en particulier de considérer d'emblée qu'il n'existait aucun contrat de bail liant les parties. Par ailleurs, vu le rapport de filiation entre les parties, des questions de droit successoral pouvaient éventuellement se poser dans le cadre du litige, à côté de celle de la conclusion d'un contrat de bail ne serait-ce que tacite entre la mère et la fille, de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'admettre que la situation juridique était claire. Une instruction plus poussée était en conséquence nécessaire à l'établissement des faits, de sorte que la requête en protection de cas clair devait être déclarée irrecevable. EN DROIT 1. 1.1 Vu la requête en cas clair de l'appelante, la procédure sommaire s'applique, conformément à l'art. 257 al. 1 CPC. 1.2 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Une action en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 CC est une contestation de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1 et 4A_318/2009 du 30 septembre 2009 consid. 1.1). En l'occurrence, même si la valeur de la villa faisant l'objet de l'action en revendication ne figure pas dans le dossier, il n'en demeure pas moins qu'au regard des prix de vente des maisons actuellement notoirement élevés dans le canton de Genève, la valeur litigieuse de 10'000 fr., voire de 30'000 fr., est en tout état de cause dépassée. C'est donc à juste titre que l'appelante a formé un appel, et non un recours. 1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Si la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, ce délai est de 10 jours. Dans le cas présent, l'appel, déposé dans le délai et les formes requis par la loi, est recevable. 1.4 La nouvelle pièce produite par l'appelante, à savoir la lettre de son tuteur du 20 décembre 2012 au Tribunal tutélaire tendant à l'autoriser de faire appel, avec l'autorisation de cette juridiction, remplit les conditions de recevabilité de l'art. 317 al. 1 CPC. 2. 2.1 En vertu de l'art. 257 CPC (cas clairs), le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : a. l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b. la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959; ACJC/178/2012 consid. 2.2). 2.2 Aux termes 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'action en revendication suppose l'existence d'un trouble de la propriété, illicite, actuel ou imminent (STEINAUER, Les droits réels, 2012, n. 1032 ss). Elle peut notamment être utilisée lorsque le locataire ne restitue pas la chose louée à la fin du bail comme l'exige l'art. 267 al. 1 CO (AUBERT, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 47 ad art. 267 CO), et a fortiori lorsque l'occupant n'a jamais été au bénéfice d'un titre juridique lui permettant de s'opposer à l'action en revendication, c'est-à-dire d'un contrat de bail, même tacite (arrêts du Tribunal fédéral 4A_188/2012 du 1^{er} mai 2012 consid. 3 et 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3). Le bail peut être conclu, de manière tacite, par actes concluants (art. 1 al. 2 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat. A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêts du Tribunal fédéral précités 4A_188/2012 consid. 3.1 et 4A_247/2008 consid. 3.2.1).

2.3 En l'espèce, comme l'a constaté le premier juge, l'appelante et l'intimée s'opposent quant à la question de savoir si l'intimée occupe la villa litigieuse sur la base d'un titre juridique, en l'occurrence un contrat de bail - qui pourrait même être tacite -, ou sans droit, de manière illicite. En faveur de sa position, l'intimée invoque une lettre du 15 mai 2012 signée par sa mère devant deux témoins, de même qu'une lettre du même jour du Service des prestations complémentaires et un courrier du 21 mai 2012 de sa psychiatre. L'appelante, représentée par son tuteur, fait valoir son attestation du 30 juillet 2012, devant deux témoins, à l'appui de la thèse selon laquelle il n'y a jamais eu de contrat de bail conclu avec sa fille ni de paiement de loyer de la part de celle-ci. Au regard de ces moyens de preuve qui se contredisent, de même que des capacités mentales restreintes de l'appelante et de la difficulté consistant à connaître quelle est l'expression réelle de sa pensée, il n'apparaît pas possible de déterminer, par le biais d'une procédure sommaire et sans mesures d'instruction, si l'intimée occupe la villa au bénéfice ou non d'un contrat de bail. A cet égard, la question d'une éventuelle compétence des juridictions des baux et loyers se pose.

2.4 Il s'ensuit que le présent litige ne saurait en tout état de cause constituer un cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC. C'est dès lors à juste titre, conformément à l'al. 3 de cette disposition légale, que le Tribunal a déclaré irrecevable la requête de l'appelante, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé.

3. Les frais seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires seront arrêtés à 1'000 fr. (art. 95 al. 2, 104 al. 1 et 105 CPC; art. 26 et 35 du règlement du 22 décembre 2010 fixant le tarif des frais en matière civile - RTFMC - E 1 05.10), qui sont entièrement couverts par l'avance effectuée, qui est acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Au regard de la faible difficulté de la cause et du travail accompli par le conseil de l'intimée, cette dernière se verra allouer des dépens à concurrence de 800 fr., débours et TVA compris (1'200 fr. réduits d'un tiers; art. 20 al. 1 et 2, ainsi que 25 et 26 al. 1 LaCC, 84, 85 al. 2 et 80 RTFMC).

* * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/18405/2012 rendu le 13 décembre 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16941/2012-22 SCC. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais d'appel : Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'000 fr. Les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais déjà opérée par elle,

qui reste acquise à l'Etat. Condamne A_____ à verser à B_____ la somme de 800 fr. à titre de dépens de la procédure d'appel. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière. La présidente : Sylvie DROIN La greffière : Céline FERREIRA
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.