

GE_GERICHTE C/25478/2013 vom 4. Dezember 2015

GE Cour de justice, 2015-12-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25478_2013

FR: GE_GERICHTE C/25478/2013 du 4 décembre 2015

IT: GE_GERICHTE C/25478/2013 del 4 dicembre 2015

Regeste

NOUVEAU MOYEN DE FAIT; COPROPRIÉTÉ; LOYER; INTERPRÉTATION(SENS GÉNÉRAL) | CO.18; CC.647

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Dès lors qu'en l'espèce les montants litigieux sont supérieurs à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte. Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 311 al. 1), l'appel est recevable.

E. 1.2

La procédure simplifiée est applicable compte tenu de la valeur litigieuse, inférieure à 30'000 fr. (art. 243 al. 1 CPC).

E. 1.3

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 247 al. 2 a contrario, art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 2

L'appelante produit deux pièces nouvelles en appel, soit deux attestations établies respectivement les 5 et 15 septembre 2015 par des tiers.

E. 2.1

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Le Tribunal fédéral a retenu que l'art. 317 al. 1 CPC s'appliquait dans toute sa rigueur en appel dans le cadre de la procédure simplifiée, même lorsque les faits y sont établis d'office (maxime inquisitoire simple). Cette maxime permet au juge d'ordonner lui-même des mesures probatoires et de compléter l'état de fait qui lui a été présenté. Il n'en demeure pas moins que la possibilité pour les parties d'invoquer des faits ou des moyens de preuve nouveaux est limitée en appel par l'art. 317 al. 1 CPC. En outre, l'application de la procédure simplifiée doit exclure qu'elle soit rendue plus difficile parce que le plaideur négligent pourrait faire rebondir la cause en appel en invoquant pour la première fois des preuves qu'il a omis de présenter en première instance (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt

du Tribunal fédéral 4A_351/2015 du 8 août 2015 consid. 3.2). Dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance. Pour produire des *novas* improprement dits devant l'instance d'appel, il appartient au plaideur 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 produit en première instance. La diligence requise suppose donc qu'au stade de la première instance déjà, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêts du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2; 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 in SJ 2013 I p. 311 et les références citées).

E. 2.2

En l'espèce, bien que les attestations aient été rédigées en septembre 2015, elles se réfèrent à des faits bien antérieurs, lesquels existaient déjà au moment de l'introduction de la procédure devant le Tribunal. La première attestation porte en effet sur les activités maraîchères de feu E_____, la mère des parties. Quant à la deuxième pièce, elle se rapporte à l'utilisation de l'ancienne parcelle 6_____ (devenue parcelles 7_____ et 8_____) avant l'an 2000 et à sa prétendue mise à disposition en compensation de l'empiètement sur la parcelle 4_____. L'appelante n'explique pas pour quel motif elle aurait été empêchée de se procurer et de produire ces attestations en première instance, ce d'autant plus que, contrairement à ce qu'elle laisse entendre, les faits s'y rapportant étaient déjà contestés par l'intimé au stade de sa réponse à la demande reconventionnelle du 12 décembre 2014. Le fait que l'intimé ait - à nouveau - contesté ces faits lors de la dernière audience de débats principaux ne permet ainsi pas à l'appelante de pallier son manque de diligence en ayant renoncé à produire ces pièces devant le premier juge. Partant, les pièces nouvellement produites par l'appelante sont irrecevables car tardives.

E. 3

Le sort de la demande reconventionnelle n'étant pas remis en cause, seule demeure litigieuse la demande principale tendant au paiement des annuités de 2011 à 2013. Invoquant une constatation inexacte des faits, l'appelante reproche au premier juge de s'être limité à l'examen du pacte successoral de 1997, sans tenir compte de l'ensemble des faits à l'origine du conflit pour déterminer la volonté des parties. 3.1.1 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 2e 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, 5e éd. 2012, n. 1239). 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 Benützungsrecht*") 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, *op. cit.*, n. 1271; Brunner/Wichtermann, in *Basler Kommentar, ZGB II*, 4e éd., 2011, n° 14 ad art. 647 CC). 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). La convention par laquelle deux copropriétaires conviennent que l'un d'eux aura l'usage exclusif du bien en copropriété et versera à l'autre un montant périodique n'est pas un bail, mais une convention au sens des art. 647 ss CC (SJ 1988 521; Steinauer, op. cit., n. 1240a). 3.1.2 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 consid. 2.3.2; 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. 3.2

En l'espèce, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, les relations entre les parties doivent être examinées à l'aune des règles sur la copropriété et non de celles découlant du bail à ferme agricole, inapplicables entre copropriétaires, ce qui n'est au demeurant pas critiqué par les parties. Il n'est pas non plus contesté qu'à teneur du pacte successoral de 1997, l'appelante s'est vu confier la reprise exclusive de l'exploitation agricole de la totalité de la parcelle 4_____ " aux mêmes conditions " que celles en vigueur à la signature de l'acte, soit en 1997, lesquelles ont donné lieu à des interprétations différentes de la part des parties. Il est acquis que l'empiètement sur la parcelle 4_____ à l'origine du litige représente la surface utilisée pour la pelouse complémentaire attenante à la villa sise sur la parcelle contigüe 5_____. Selon le témoin H_____ et les aveux mêmes de l'appelante devant le Tribunal, cette pelouse existait déjà en 1996 et remontait en réalité à 1971, date de la construction de la villa familiale. Ainsi, les précédents exploitants souffraient déjà de cette emprise. Cela étant, l'appelante prétend que lorsqu'elle a acquis l'exploitation de la parcelle 4_____ lors du partage successoral, elle était autorisée, à l'instar des précédents exploitants, à cultiver l'ancienne parcelle 6_____ en compensation de l'empiètement précité, ce qui est contesté par l'intimé qui soutient, pour sa part, qu'aucune compensation n'était due, ni convenue. Dès lors, en l'absence de volonté réciproque et concordante quant à une éventuelle compensation de l'empiètement, il convient d'interpréter les déclarations et comportements des parties selon la théorie de la confiance. Le dossier ne contient aucun élément probant de nature à étayer le fait que la parcelle 6_____ était utilisée à titre de dédommagement. Au contraire, à teneur de l'acte notarié de 1997, il était prévu que la

parcelle 6_____ sise en zone constructible, devenue dès lors les biens-fonds 7_____ et 8_____, soit à l'avenir bâtie et non pas exploitée à des fins agricoles. Par ailleurs, il ressort d'un échange de correspondances intervenu en 1994 entre les parties dans le cadre de la succession de feu E_____ que l'appelante n'entendait pas continuer l'exploitation agricole de la parcelle 6_____ et prévoyait de résilier le bail à ferme y afférent afin que cette parcelle puisse être construite. Dans ce contexte, l'appelante ne pouvait, de bonne foi, au moment de la signature du pacte successoral compter, ni même envisager la mise à disposition à des fins agricoles de la parcelle 6_____ à titre de compensation. Si tel avait été le cas, l'appelante n'aurait du reste pas manqué de l'insérer dans les modalités d'utilisation de la parcelle 4_____ prévues à l'art. 9 du pacte successoral, ce d'autant plus que cette convention faisait suite à un litige de plusieurs années, dans le cadre duquel elle était conseillée et représentée par avocats. Il n'existe ainsi aucun élément qui démontre que l'appelante pouvait comprendre qu'elle était en droit de compenser l'emprise de la pelouse de la villa familiale sur la parcelle 4_____ par l'exploitation de la parcelle 6_____. Par conséquent, les changements allégués survenus en 2008 sur les parcelles 7_____ et 8_____ (anciennement 6_____) demeurent sans incidence sur les conditions d'exploitation de la parcelle 4_____ et, dès lors, sur le montant de l'indemnité annuelle équivalente. Ce constat s'impose avec d'autant plus de force que l'appelante a attendu près de quatre ans avant de faire valoir ses prétentions, les premières contestations relatives à l'indemnité annuelle figurant au dossier datant de décembre 2012, et non 2008 comme le prétend cette dernière. Il n'y a ainsi pas lieu de renvoyer la cause à l'instance inférieure pour instruction complémentaire et nouvelle décision. L'appel, infondé, sera dès lors rejeté.

E. 4

L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires d'appel (art. 106 al. 1 CPC), lesquels sont arrêtés à 1'050 fr. (art 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance de frais du même montant opérée par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Elle sera également condamnée aux dépens de sa partie adverse, arrêtés à 1'500 fr. débours et TVA compris (85 et 90 RTFMC et art. 25 et 26 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/4308/2015 rendu le 14 avril 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25478/2013-20. Au fond : Confirme le jugement querellé. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Met les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 1'050 fr., à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais du même montant versée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser à B_____ 1'500 fr. à titre de dépens. Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière. Le président : Jean-Marc STRUBIN La greffière : Anne-Lise JAQUIER Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.