



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10757/2020

ACJC/477/2022

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 5 AVRIL 2022**

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants et recourants contre un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 13 octobre 2021, comparant tous deux par Me G_____ PETROZ, avocat, Perréard de Boccard SA, rue du Mont-Blanc 3, case postale, 1211 Genève 1, en l'Étude duquel ils font élection de domicile,

et

La PPE C_____, représentée par D_____, _____, intimée, comparant par Me Daniel KINZER, avocat, CMS von Erlach Partners SA, rue Bovy-Lysberg 2, case postale, 1211 Genève 3, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 avril 2022

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/13130/2021 du 13 octobre 2020, reçu par les parties le 15 octobre 2021, le Tribunal de première instance a constaté que A_____ et B_____ n'étaient pas propriétaires de la place de stationnement n° 3_____ située sur la parcelle 1_____ de la Commune de E_____ (ch. 1 du dispositif), leur a ordonné de libérer ou de faire libérer de tout véhicule et de tout bien la place de stationnement précitée (ch. 2), ordonné l'exécution du jugement par la force publique si nécessaire (ch. 3), condamné les époux A_____/B_____ à payer 1'840 fr. à la PPE C_____ au titre des frais judiciaires (ch. 4) ainsi que 2'000 fr. à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

B. a.a Le 15 novembre 2021, A_____ et B_____ ont formé appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule et, préalablement, ordonne à la PPE C_____ de produire l'ensemble des procès-verbaux de ses assemblées, respectivement ceux des éventuelles assemblées de la copropriété de la parcelle 1_____ de la Commune de E_____ qui se sont tenues durant l'année 1982, l'ensemble des actes de ventes de ses différentes parts de copropriété par étage et les noms et adresses des propriétaires des deux autres places de parking "dans une situation similaire à la leur".

A titre principal ils ont conclu à ce que la Cour déclare irrecevable l'action en revendication formée par leur partie adverse, subsidiairement la rejette, avec suite de frais et dépens.

a.b Le même jour, ils ont formé un recours, prenant les mêmes conclusions que celles figurant dans leur appel

c. La PPE C_____ a conclu à ce que la Cour rejette l'appel et déclare le recours irrecevable, subsidiairement le rejette, avec suite de frais et dépens.

d. Les parties ont été informées le 28 février 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. La PPE C_____ est copropriétaire, avec huit autres copropriétaires (à savoir les propriétaires de immeubles situés 8 à 22 rue 2_____), de la parcelle 1_____ de la commune de E_____. Il s'agit d'un square composé de 54 places de parking.

Chacun des neuf copropriétaires a l'usage des places de parking se trouvant en face de lui, soit six places par immeuble.

b. La place no 3_____ se trouve en face de l'immeuble rue 2_____ no. 6 et c'est la PPE C_____ qui en a l'usage.

c. En 1982, cet immeuble, qui appartenait alors à F_____ et G_____, a été soumis au régime de la propriété par étages. Ceux-ci ont offert aux locataires la possibilité d'acquérir leur appartement en devenant actionnaires de la SI H_____ nouvellement créée, ce que certains d'entre eux ont accepté. Ceux qui n'acceptaient pas étaient priés de déménager.

d.a Dans ce cadre, par convention des 26/27 mai 1982, F_____ et G_____ se sont engagés à céder au promoteur et courtier immobilier I_____, qui s'obligeait à l'acquérir, "le bénéfice d'une case de stationnement" qui devait faire objet d'une servitude personnelle cessible d'usage. Il n'est pas contesté que cette case de stationnement porte actuellement le n° 3_____.

Le 30 septembre 1982, I_____ a "cédé le bénéfice" de la "promesse d'achat-vente" précitée, portant sur la place de parking no 3_____, à J_____ laquelle n'était ni locataire ni acquéreur d'un appartement situé au 6, rue 2_____, pour le montant de 15'000 fr.

Aucune de ces conventions ne revêt la forme authentique.

d.b Selon les explications fournies par D_____, représentant de la PPE C_____, devant le Tribunal, et qui ne sont pas contestées, ces deux conventions ont été conclues dans le cadre d'une transaction plus générale intervenue en lien avec la transformation de l'immeuble n° 6, rue 2_____ en PPE. J_____, propriétaire de l'immeuble voisin situé au n° 7, avait accepté de donner à bail un appartement situé dans son immeuble à des locataires du n° 6 qui n'entendaient pas acquérir l'appartement qu'ils occupaient jusque-là, ceci en contrepartie d'une place de parking.

I_____, qui intervenait comme courtier immobilier intermédiaire dans la vente de l'immeuble n° 6, n'avait aucun droit de disposer de cette place de parking. Aucun contrat de vente subséquent n'a été conclu concernant celle-ci et aucune inscription au registre foncier n'a été opérée.

e. A_____, fils de J_____, se considère comme propriétaire de la place de parking, l'ayant selon lui, héritée de sa mère, décédée en 2018.

Il n'est pas contesté que J_____, puis son fils, ont utilisé cette place de parking depuis 1982 et en ont payé les charges.

f. Cette place de parking a été évoquée lors de la séance du 30 octobre 2018 du comité de gestion de la PPE C_____. Le procès-verbal indique qu'un certain K_____, employé de la régie qui gérait les biens de A_____, souhaitait

l'utiliser. Ce dernier avait proposé un prix de vente de 50'000 fr. à la PPE C_____, offre qui avait été refusée. K_____ a alors loué la place à A_____.

D_____ a relevé lors de cette séance que le prix de la place était d'environ 13'000 fr. et que rien n'était inscrit au Registre foncier car le notaire de l'époque n'avait pas fait son travail. Il est précisé "hors PV" dans le procès-verbal, qu'un protocole de régularisation était en cours d'élaboration et que la régie devait revenir au comité. Deux autres places semblaient ne pas être inscrites non plus au Registre foncier, élément qui restait à vérifier.

g. Par courrier du 6 juin 2019, la PPE C_____, a fait savoir aux époux A_____/B_____ qu'ils occupaient, ou faisaient occuper sans droit par K_____, la place n° 1 du parking extérieur lui appartenant. Le Registre foncier ne mentionnait aucune inscription d'un quelconque droit réel en leur faveur. Un délai leur a été fixé pour libérer cette place.

Le 31 juillet 2019, les époux A_____/B_____, se prévalant de la convention du 30 septembre 1982, ont répondu que le parking n'était pas occupé sans droit,

h. Par demande déposée en conciliation le 12 juin 2020, et introduite en temps utile devant le Tribunal, la PPE C_____ a conclu à ce que le celui-ci constate que A_____ et B_____ ne sont pas copropriétaires de la place de parking 3_____ située sur la parcelle 1_____ de la Commune de E_____, leur ordonne de la libérer immédiatement, de faire en sorte que les personnes qui l'occupent fassent de même et ordonne l'exécution immédiate du jugement par la force publique si nécessaire.

i. Le 31 mars 2021 les époux A_____/B_____ ont pris les mêmes conclusions préalables et principales que celles figurant dans leurs appel et recours.

Ils ont notamment soutenu que la place leur avait valablement été cédée et qu'ils détenaient un droit personnel sur celle-ci.

j. Par ordonnance de preuve du 15 juin 2021 le Tribunal a refusé la requête de production de pièces formulée par les époux A_____/B_____ au motif que la fourniture des coordonnées des propriétaires des autres places de parking n'était pas pertinente pour l'issue du litige et qu'ils n'avaient pas indiqué en temps utile quels allégués les autres pièces requises étaient destinées à prouver.

k. Les plaidoiries orales finales ont eu lieu le 4 octobre 2021, les parties persistant dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1.** Les appelants font valoir, sans que cela ne soit contesté par l'intimée, que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. car l'intimée a admis que le prix de la place de parking en cause était de 13'000 fr. La Cour retiendra par conséquent que la voie de l'appel est ouverte en l'espèce (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, déposé dans les formes et délais utiles est recevable (art. 311 CPC).

1.2 Selon l'art. 319 let. a et 309 CPC, seul le recours est ouvert contre les décisions du tribunal de l'exécution.

Au chiffre 3 du dispositif du jugement querellé, le Tribunal a prononcé des mesures d'exécution directe. Les recourants ne forment cependant aucun grief contre lesdites mesures d'exécution.

La motivation étant une condition de recevabilité du recours (art. 321 al. 1 CPC), celui-ci sera déclaré irrecevable pour défaut de motivation.

2. **2.1** Selon l'art. 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile.

La réponse à la demande doit contenir l'indication, pour chaque allégation de fait, des moyens de preuve proposés (art. 221 al. 1 let. e et 222 al. 2 CPC).

2.2 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves lorsqu'elle l'estime opportun.

Cette disposition permet à l'instance d'appel d'ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, de faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore de décider l'administration de toutes autres preuves. Néanmoins, cette disposition ne confère pas au recourant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'art. 8 CC ou, dans certains cas, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire de l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue en première instance, ou si, par une appréciation anticipée des preuves, elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3).

2.3 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a refusé d'ordonner la production des pièces requises par les appelants.

L'audition d'éventuels "propriétaires des deux autres places de parking dans une situation similaire" à la leur serait dénuée de pertinence pour l'issue du litige puisque les éventuels droits dont ils pourraient bénéficier ne concernent pas la place de parking litigieuse.

La production de l'ensemble des procès-verbaux des assemblées de copropriété de l'intimée tenues en 1982 et des actes de ventes de toutes les parts de copropriété n'est pas non plus pertinente pour la solution du litige. Ni le fait de vouloir "vérifier le statut des places de parking", ni l'affirmation des appelants selon laquelle ils avaient "été considérés comme propriétaires depuis toujours" ne constituent des raisons suffisantes d'ordonner la production de ces pièces.

En effet, l'acquisition de la propriété suppose une inscription au Registre foncier (art. 661 CC), laquelle est inexistante in casu, de sorte qu'il importe peu de savoir si oui ou non les appelants ont été considérés comme propriétaires par les autres copropriétaires de la place de parking litigieuse.

De plus, comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, les pièces requises par les appelant ne se rapportent à aucun allégué de fait formulé en temps utile. En refusant d'ordonner la production de ces pièces, le Tribunal a ainsi correctement appliqué la loi et n'a pas fait preuve de formalisme excessif, contrairement à ce que font valoir les appelants.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit aux conclusions préalables des appelants.

3. Le Tribunal a retenu que l'intimée avait démontré qu'elle était copropriétaire de la parcelle 1_____ sur laquelle se trouvait la place n° 3_____ litigieuse. Les appelants n'avaient pas établi être au bénéfice d'un droit réel ou personnel préférable sur cette place. Le droit de propriété qu'ils prétendaient détenir ne se fondait sur aucun acte authentique et n'avait jamais été inscrit au Registre foncier.

Les appelant soutiennent qu'ils sont au bénéfice d'un "droit d'usage particulier" sur la place de parking litigieuse, pour lequel tous les copropriétaires avaient donné leur accord. Ils avaient payé, ainsi que J_____, les charges de cette place durant plusieurs décennies, ce qui laissait supposer que l'ensemble des copropriétaires avait, à l'origine, validé ce droit d'usage particulier. Ceci était corroboré par le fait que D_____, représentant de l'intimée, avait confirmé que le notaire n'avait pas fait le nécessaire à l'époque. Le revirement d'attitude de l'intimée constituait une violation du principe de la bonne foi et un abus de droit.

3.1.1 A teneur de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation.

Pour agir en revendication, le demandeur doit prouver qu'il est propriétaire de l'immeuble revendiqué. La restitution sera ordonnée si le défendeur ne fait pas

valoir, en apportant les preuves requises, qu'il est devenu propriétaire de l'objet, par exemple par prescription acquisitive (art. 661ss CC) ou par acquisition de bonne foi (art. 973 al. CC), ou qu'il a le droit de posséder l'objet, soit en vertu d'un droit réel limité (droit de gage ou usufruit) ou en vertu d'un droit personnel (découlant par exemple d'un bail ou d'un prêt). Dans ce dernier cas, le droit, qui a un caractère relatif, n'est opposable au propriétaire que s'il a été concédé par celui-ci ou par une personne autorisée à le faire. L'action en revendication est imprescriptible (STEINAUER, Les droits réels I, 2019, n. 1406 à 1408, p. 404 et 405).

Dans une copropriété, chaque copropriétaire est habilité à exercer ses droits de défense, aussi bien à l'égard des tiers qu'envers ses copropriétaires (art. 648 al. 1 CC; ATF 95 II 397 consid. 2b).

3.1.2 La promesse de vente portant sur un immeuble n'est valable que si elle est passée en la forme authentique (art. 216 al. 2 CO).

3.2 En l'espèce, les appelants ne prétendent plus en appel être propriétaires de la place litigieuse. Ils n'expliquent pas de quelle nature serait le "droit d'usage particulier" dont ils se prévalent mais estiment que celui-ci leur a été conféré par la convention du 30 septembre 1982.

Ils perdent cependant de vue que I_____ qui, selon cette convention, a cédé à J_____ le bénéfice d'une promesse d'achat-vente, n'avait aucun pouvoir de disposition sur la place litigieuse puisqu'il n'en était pas propriétaire.

Au demeurant, la promesse d'achat-vente faisant l'objet de la cession n'était pas valable puisqu'elle n'a pas été passée en la forme authentique.

Le fait que la mère de l'appelant, puis celui-ci, aient payé les charges en lien avec cette place ne démontre pas non plus que les appelants sont au bénéfice d'un droit d'usage particulier. Le fait que l'intimée ait toléré cet usage pendant un certain nombre d'années ne suffit pas à créer en leur faveur un droit pérenne.

A cela s'ajoute, même si cet élément n'est pas déterminant, qu'il n'est pas établi que l'intimée ait été au courant avant 2018 du fait que J_____, puis ses héritiers n'étaient pas propriétaires de la place de parking. Il ressort du dossier que, dès qu'elle a eu connaissance du fait que les appelants n'étaient pas en droit d'utiliser la place de parking litigieuse, elle a pris des mesures pour remédier à la situation. Aucune violation du principe de la bonne foi ne peut dès lors lui être reprochée.

L'on ne discerne par ailleurs aucun abus de droit de la part de l'intimée. Il est légitime que celle-ci souhaite récupérer l'usage de son bien, étant rappelé que l'action en revendication est imprescriptible.

Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que le Tribunal a constaté que les appelants n'étaient pas propriétaires de la place de stationnement litigieuse et qu'il a prononcé leur évacuation.

Les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal n'étant pas contestées, le jugement querellé sera entièrement confirmé.

- 4.** Les frais d'appel et de recours seront mis à charge de leurs auteurs qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 1'200 fr. et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève (art. 13, 17, 35 et 38 RTFMC; 111 CPC).

Un montant de 2'000 fr., débours et TVA inclus, sera alloué à l'intimée au titre de dépens de recours (art. 84, 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/13130/2021 rendu le 13 octobre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10757/2020.

Déclare irrecevable le recours formé par ceux-ci contre le même jugement.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Met à charge de A_____ et B_____ les frais judiciaires de seconde instance, arrêtés à 1'200 fr. et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne solidairement A_____ et B_____ à verser à la PPE C_____ 2'000 fr. au titre des dépens de seconde instance.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

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.