

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25478/2013

ACJC/1480/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 4 DECEMBRE 2015**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, Genève, appelante d'un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 14 avril 2015, comparant par Me Franco Foglia, avocat, rue Verdaine 6, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Lausanne, intimé, comparant par Me Benoît Charbonnet, avocat, rue Saint-Léger 8, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.12.2015.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/4308/2015 du 14 avril 2015, notifié aux parties le lendemain, le Tribunal de première instance a, sur demande principale, condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ le montant de 10'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 26 septembre 2015 (ch. 1), a arrêté les frais judiciaires à 2'400 fr., les a compensés avec les avances versées par B\_\_\_\_\_ et les a mis à la charge de A\_\_\_\_\_ en condamnant en conséquence celle-ci à rembourser à B\_\_\_\_\_ la somme de 2'400 fr. (ch. 2), ainsi que la somme de 2'750 fr. à titre de dépens (ch. 3), les parties étant déboutées de toutes autres conclusions. Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a déclaré irrecevable la demande formée reconventionnellement par A\_\_\_\_\_ contre B\_\_\_\_\_ (ch. 5), a arrêté les frais judiciaires à 1'500 fr. en les laissant à la charge de A\_\_\_\_\_, les a compensés à due concurrence avec l'avance effectuée par cette dernière, les Services financiers du Pouvoir judiciaire étant invités à lui restituer le solde en 6'000 fr. (ch. 6), a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (ch. 7) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).
- B.**
- a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 13 mai 2015, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement. Sans remettre en cause l'irrecevabilité de sa demande reconventionnelle, elle conclut à l'annulation des chiffres 1 à 4 du dispositif relatifs à la demande principale, avec suite de frais et dépens, et au renvoi de la cause en première instance pour instruction complémentaire et nouvelle décision.
- b.** Dans sa réponse, B\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.
- c.** Par réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. A l'appui de ses écritures, A\_\_\_\_\_ produit deux pièces nouvelles, soit une attestation établie le 5 septembre 2015 par C\_\_\_\_\_ ainsi qu'une confirmation signée le 15 septembre 2015 par D\_\_\_\_\_.
- d.** Les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger par courrier du greffe de la Cour du 9 octobre 2015.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.
- a.** B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ sont les enfants de E\_\_\_\_\_ et de F\_\_\_\_\_.
- b.** E\_\_\_\_\_ était propriétaire d'un vaste domaine situé à G\_\_\_\_\_, comprenant des terrains en zone à bâtir ainsi que des terrains en zone agricole. Des baux à ferme étaient octroyés à plusieurs paysans dans le but d'exploiter les terres agricoles. En particulier, un bail à ferme a été conclu avec trois agriculteurs pour exploiter l'ancienne parcelle 1\_\_\_\_\_, d'une surface de 81'894 m<sup>2</sup> pour un fermage total de 7'000 fr. par an.

---

c. En 1971, E\_\_\_\_\_ et son époux ont fait construire une villa familiale avec dépendance et jardin, d'une surface de quelque 1'894 m<sup>2</sup>, sur la parcelle 1\_\_\_\_\_ précitée, réduisant ainsi la partie agricole à 80'000 m<sup>2</sup>. La zone agricole, qui a continué d'être exploitée, a été enregistrée sous la référence parcellaire 2\_\_\_\_\_ et la villa sous la référence 3\_\_\_\_\_.

d. D'un commun accord avec les paysans, la famille de E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ a employé une partie supplémentaire de l'espace agricole aux fins de constituer une pelouse complémentaire pour la villa.

e. Les paysans ont continué de s'acquitter du fermage de 7'000 fr. par an.

f. E\_\_\_\_\_ est décédée en 1992 et son époux en 1997, laissant pour seuls héritiers leurs deux enfants B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_.

g. Les 16 octobre et 5 novembre 1997, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, après plusieurs années de litige concernant l'héritage laissé par leur mère, ont signé devant notaire un pacte de partage successoral des biens-fonds familiaux. S'agissant des parcelles litigieuses, la parcelle 1\_\_\_\_\_ a été divisée en deux nouveaux biens-fonds, soit la parcelle 4\_\_\_\_\_ (ex 2\_\_\_\_\_) à destination agricole, d'une surface de 80'000 m<sup>2</sup>, et la parcelle 5\_\_\_\_\_ (ex 3\_\_\_\_\_), d'une surface de 1'894 m<sup>2</sup> contenant une habitation ainsi qu'une dépendance.

D'un commun accord, les parties ont convenu d'attribuer en pleine propriété la parcelle 5\_\_\_\_\_ avec les deux bâtiments à B\_\_\_\_\_. Quant à la parcelle 4\_\_\_\_\_ à destination agricole, elle a été attribuée en copropriété à parts égales à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, cette dernière reprenant à son compte exclusif l'exploitation de ladite parcelle. L'art. 9 du pacte successoral prévoyait à cet égard que "[...], A\_\_\_\_\_ sera au bénéfice d'un bail à ferme sur la totalité de la parcelle 4\_\_\_\_\_ et ce, aux mêmes conditions que celles en vigueur actuellement, ce qui est accepté par B\_\_\_\_\_, étant entendu que la moitié des fermages encaissés sera reversée à B\_\_\_\_\_, l'autre moitié étant perçue par A\_\_\_\_\_, et ce conformément à leurs quotes-parts de propriété."

A l'occasion de ce partage, une autre parcelle, soit la parcelle 6\_\_\_\_\_ située en zone 4b protégée, a aussi été divisée en deux nouveaux biens-fonds et répartie entre les parties. A\_\_\_\_\_ a ainsi reçu la parcelle nouvellement créée 7\_\_\_\_\_ d'une surface de 2'491 m<sup>2</sup> et comportant une habitation, B\_\_\_\_\_ recevant pour sa part la nouvelle parcelle 8\_\_\_\_\_ d'une surface de 1'600 m<sup>2</sup>. A teneur de l'art. 8 de l'acte notarié, il était prévu que "*le premier de l'un des deux propriétaires, à savoir, soit celui de la parcelle 7\_\_\_\_\_, soit celui de la parcelle 8\_\_\_\_\_, qui commencera la construction d'un bâtiment sur son bien-fonds, établira à ses frais le tracé du chemin y compris le goudronnage, étant entendu que l'autre des deux propriétaires lui remboursera la moitié des impenses une fois son propre bâtiment terminé.*"

---

A cet égard, il ressort d'un courrier de A\_\_\_\_\_ daté du 4 mai 1994 qu'elle ne comptait pas exploiter à des fins agricoles la parcelle 6\_\_\_\_\_ située en zone 4b, mais prévoyait de résilier tout éventuel bail à ferme y relatif afin que cette parcelle puisse être construite à l'avenir.

**h.** A compter de l'année 1998, après résiliation des baux à ferme conclus avec les paysans, A\_\_\_\_\_ a repris l'exploitation agricole de la parcelle 4\_\_\_\_\_, conformément aux règles notariées de partage. Elle s'est acquittée du montant convenu, soit 3'500 fr. par an, équivalent à la moitié de l'ancien fermage annuel (7'000 fr.).

B\_\_\_\_\_ a quant à lui loué à des tiers la dépendance ainsi que la villa, assortie du jardin et de la pelouse complémentaire.

**i.** Par courrier du 9 décembre 2012, A\_\_\_\_\_ a refusé de payer le "fermage 2012" et a opposé en compensation l'occupation du jardin de la villa sur sa parcelle 4\_\_\_\_\_ en précisant que cette prétention remontait à dix ans et pour laquelle elle lui enverrait prochainement un décompte.

**j.** Par courrier de son conseil du 20 septembre 2013, B\_\_\_\_\_ a mis en demeure A\_\_\_\_\_ de régler la somme de 10'500 fr. correspondant aux annuités de 2011 à 2013.

**D. a.** Par demande simplifiée du 10 mars 2014, B\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal de première instance d'une demande en paiement contre A\_\_\_\_\_ sollicitant le paiement de 10'500 fr. avec suite d'intérêts pour les annuités impayées.

**b.** Lors de l'audience de débats principaux du 3 juin 2014, A\_\_\_\_\_ s'est opposée à la demande de son frère et a conclu au déboutement de ce dernier de toutes ses conclusions. Elle a confirmé qu'elle exploitait toujours la parcelle 4\_\_\_\_\_ et que, conformément à l'acte notarié de 1997, elle devait à son frère la moitié des fermages qui auparavant étaient payés par les paysans, soit la moitié de 7'000 fr. Elle s'était ainsi acquittée de 3'500 fr. par an jusqu'en 2010, puis avait arrêté en 2011 au motif que depuis quelques années, elle ne pouvait plus exploiter en entier la parcelle 4\_\_\_\_\_, étant précisé que la moitié du fermage était due à condition de pouvoir exploiter la totalité de cette parcelle. Elle a ajouté que la partie inexploitable correspondait à une surface de 1'400 m<sup>2</sup> que les locataires de son frère utilisaient comme pelouse.

B\_\_\_\_\_ a reconnu qu'une partie de la parcelle 4\_\_\_\_\_ était utilisée par ses locataires tout en indiquant que cet empiètement devait être supporté par A\_\_\_\_\_ puisqu'elle avait repris l'exploitation aux mêmes conditions que celles dont bénéficiaient les fermiers en 1997 et que cet empiètement existait déjà à cette époque.

---

c. D'entente entre les parties, B\_\_\_\_\_ a déposé une demande motivée et a persisté dans ses conclusions.

d. Le 12 décembre 2014, A\_\_\_\_\_ a déposé un mémoire de réponse et formé une demande reconventionnelle. Elle a conclu au déboutement de sa partie adverse de toutes ses conclusions et, reconventionnellement, à ce que le Tribunal constate que le prix de l'indemnité relative à l'exploitation de la propriété agricole de parties pour les années 2004 à 2010 se situait à dire d'experts dans la fourchette de 350 fr. à 500 fr. et, par conséquent, qu'elle avait versé un excédent annuel de 1'647 fr. en moyenne, soit au total 11'729 fr., dont elle réclamait le remboursement. En outre, considérant que l'empiètement sur sa parcelle était illicite et engendrait une plus-value de 1'425 fr. par mois sur la valeur du bien de son frère, elle réclamait le paiement de 85'500 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite.

e. Dans sa réponse du 12 décembre 2014, B\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle et, subsidiairement, au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

f. Les parties ont été entendues une seconde fois le 3 février 2015.

B\_\_\_\_\_ a indiqué que la villa se trouvant sur la parcelle 5\_\_\_\_\_ avait été rénovée après le pacte de partage successoral et immédiatement louée. L'empiètement sur la parcelle 4\_\_\_\_\_ n'avait pas changé et ce depuis 1971, dans la mesure où il avait toujours compris la pelouse attenante à la villa et n'avait jamais été cultivé. Il a ajouté que sa sœur n'avait jamais émis de réserve avant 2012 concernant sa part de rémunération. Pour le surplus, il a exposé que le pacte successoral signé en 1997 mettait fin à un litige qui avait duré plusieurs années. A\_\_\_\_\_ avait déposé une action en annulation du testament de leur mère et était conseillée par des avocats dans le cadre de cette procédure ainsi qu'au moment du pacte successoral.

A\_\_\_\_\_ a admis que la pelouse attenante à la villa sur la parcelle 5\_\_\_\_\_ empiétait depuis 1971 sur la parcelle 4\_\_\_\_\_ et que cet empiètement n'avait pas été exploité depuis cette date. Elle a expliqué ne pas avoir réagi plus tôt car elle considérait avoir une compensation sous forme de la parcelle 6\_\_\_\_\_, devenue 7\_\_\_\_\_ et 8\_\_\_\_\_ au moment du partage. Elle a toutefois reconnu que le pacte successoral ne mentionnait pas qu'en compensation de l'empiètement sur la parcelle 4\_\_\_\_\_, elle pouvait exploiter à bien plaisir la parcelle 6\_\_\_\_\_. Elle a précisé que les parcelles 7\_\_\_\_\_ et 8\_\_\_\_\_ (anciennement 6\_\_\_\_\_) avaient subi un changement d'affectation fin 2006, de sorte qu'elles étaient sorties de l'exploitation en 2007. Elle avait en effet vendu la parcelle 7\_\_\_\_\_ et son frère avait lui construit sur la parcelle 8\_\_\_\_\_. Elle avait demandé plusieurs fois, après 2007, à son frère de revoir le montant de l'annuité qu'elle devait lui verser car elle estimait avoir perdu une surface d'exploitation. Elle considérait également que son frère retirait beaucoup d'argent de la location de la villa et de la pelouse y

attendant, alors qu'elle n'aurait pu percevoir que peu d'argent de la culture de l'herbe sur cette même surface.

**g.** Entendu à titre de témoin, H\_\_\_\_\_ a déclaré être locataire depuis février 1996 de la dépendance dont B\_\_\_\_\_ est propriétaire. Depuis qu'il occupait les lieux, il y avait toujours eu une grande pelouse devant la maison. La pelouse était clôturée par des piquets, plantés depuis une dizaine d'années, avec des fils de fer et une toile verte.

Le témoin I\_\_\_\_\_ a indiqué que son père, puis lui-même avait exploité la parcelle appartenant à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ avant que celle-ci ne reprenne l'exploitation. Aujourd'hui, la parcelle n'était pas exploitée comme elle devrait l'être, une grande partie étant laissée en friche. Il y avait beaucoup de projets qui n'aboutissaient pas sur cette parcelle, selon lui par manque de moyens.

**h.** Lors de l'audience des plaidoiries finales, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, A\_\_\_\_\_ corrigeant sa conclusion n° 4 en ce sens que le montant réclamé était de 11'529 fr. au lieu de 11'729 fr.

- E.** Dans le jugement entrepris, le premier juge a, en premier lieu, relevé que les parties étaient copropriétaires de la parcelle 4\_\_\_\_\_, de sorte que leurs rapports et leur droit d'usage sur la chose étaient régis par les art. 647 ss CC, les règles relevant du bail à ferme agricole n'étant dans ce cas pas applicables. Dès lors, la rémunération due par A\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ en contrepartie de l'exploitation de la parcelle 4\_\_\_\_\_ n'avait pas à être arrêtée par la commission d'affermage agricole, mais était de nature réglementaire et négociée entre les parties. Interprétant le pacte successoral signé les 16 octobre et 5 novembre 1997 selon le principe de la confiance, le Tribunal a retenu que la volonté des parties portait sur la mise en jouissance de la part de copropriété de B\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ moyennant versement par cette dernière d'un montant annuel de 3'500 fr. et ce alors même qu'une partie de la parcelle faisait l'objet d'un empiètement. Le premier juge a ainsi fait droit à la requête de B\_\_\_\_\_. S'agissant de la demande reconventionnelle, le Tribunal a considéré que les conditions de recevabilité n'étaient pas réunies, faute d'identité de procédure applicable.

## **EN DROIT**

- 1. 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.

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

**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).

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

**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 soignée 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).

**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.

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 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, 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 inexacts 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).

**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.

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.*