



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3133/2020

ACJC/857/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 24 JUIN 2025

Entre

COPROPRIÉTÉ A_____, sise c/o **B**_____, administrateur, _____ [GE], intimée et requérante sur sûretés, représentée par Me Laurent THURNHERR, avocat, PYXIS LAW SA, rue de Hesse 16, case postale 1970, 1211 Genève 1,

et

Madame C_____, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par la 9ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 21 janvier 2025, et citée sur sûretés,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 juin 2025.

EN FAIT

A. a. L'immeuble 1_____ si no. _____, av. 2_____ à D_____ [GE] est la propriété d'une communauté de trente-trois propriétaires par étages (LA COPROPRIETE A_____, ci-après : LA COPROPRIETE), dont font notamment partie C_____, propriétaire d'un appartement sis au 6^{ème} étage, la famille E_____, voisine de palier de C_____, et B_____, par ailleurs administrateur de la propriété par étages.

b. En 2017, des dégâts ont été observés sur le mur de la cuisine de l'appartement de C_____, lequel était, à l'époque, loué à un tiers. Lesdits dégâts avaient vraisemblablement été provoqués par une infiltration d'eau, dont l'origine n'a pas pu être déterminée.

Depuis lors, C_____ et LA COPROPRIETE s'opposent s'agissant des prétentions de la première, qui a allégué, au fil des années, l'existence d'infiltrations d'eau affectant non seulement sa cuisine, mais également d'autres pièces de son appartement et qui a sollicité l'enlèvement de divers objets que la famille E_____ avait installés sur le palier du 6ème étage.

c. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), C_____ a ouvert action à l'encontre de LA COPROPRIETE, visant à la condamnation de celle-ci à effectuer certains travaux (notamment ponçage et peinture de certaines boiseries, peinture de deux plafonds, réfection de joints, ponçage et vitrification d'un parquet, remplacement de plusieurs fenêtres) dans la cuisine, le salon et une chambre de son appartement, ainsi qu'à lui verser une indemnité globale de 23'000 fr.; C_____ a également conclu à ce que sa partie adverse soit condamnée à faire retirer tout objet déposé ou installé par des copropriétaires dans les parties communes de l'immeuble.

B. Par jugement JTPI/812/2025 du 21 janvier 2025, le Tribunal a débouté C_____ des fins de sa demande (chiffre 5 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 6'700 fr., compensés à hauteur de 2'400 fr. avec l'avance de frais de même montant versée par C_____ (ch. 6), les a mis à hauteur de 6'200 fr. à la charge de C_____ et de 500 fr. à la charge de LA COPROPRIETE (ch. 7), condamné C_____ à verser à l'Etat de Genève la somme de 3'800 fr. (ch. 8), condamné LA COPROPRIETE à verser à l'Etat de Genève la somme de 500 fr. et condamné C_____ à payer 10'000 fr. de dépens à LA COPROPRIETE (ch. 10), les parties étant déboutées de toutes autres conclusions (ch. 11).

C. a. Le 20 février 2025, C_____, agissant en personne, a formé appel auprès de la Cour de justice (ci-après : la Cour) contre le jugement du 21 janvier 2025 et a repris les conclusions formulées en première instance.

S'agissant de sa situation personnelle, elle a exposé avoir été reconnue invalide à 100% depuis le 1^{er} août 1998; elle avait atteint l'âge de la retraite dans le courant de l'année 2024 et percevait une rente de 2'500 fr. par mois. Etant propriétaire de son logement, hypothéqué "au maximum", elle ne pouvait bénéficier ni de l'aide sociale, ni de l'assistance judiciaire, raison pour laquelle elle n'était plus représentée par un avocat. Depuis le début de l'année 2025, elle avait accès à l'aide alimentaire, pour une période de six mois, qui lui avait été accordée par [la fondation] "F_____", sur recommandation du service social de [la commune de] D_____. Toujours dans son mémoire d'appel, C_____ a invoqué sa "précarité financière". Elle a également allégué que sa condamnation à payer plus de 20'000 fr. entre les frais de greffe, les dépens et l'émolument aux Services financiers était disproportionnée par rapport à ses revenus. Pour régler "une pareille somme, elle serait contrainte de vendre son logement".

b. Le 5 mars 2025, C_____ s'est acquittée de l'avance de frais demandée par la Cour, en 1'800 fr.

c. Le 18 mars 2025, LA COPROPRIETE a formé une requête de versement de sûretés en garantie des dépens. Elle s'est fondée sur la situation financière de l'appelante, telle qu'alléguée par cette dernière, estimant que les conditions de l'art. 99 al. 1 let. b CPC étaient remplies et a requis le versement d'un montant de 6'480 fr. à ce titre.

d. C_____ a conclu au rejet de la requête de sûretés. Elle a ajouté que même si sa situation financière actuelle était effectivement difficile, elle avait gardé une assurance vie qui lui permettrait d'honorer sa dette si elle devait "perdre cette affaire". Elle a également allégué que sa partie adverse, bien que connaissant sa situation financière, n'avait pas sollicité le versement de sûretés en première instance.

Elle a produit un document émanant de [la compagnie d'assurance] G_____, de janvier 2025, relatif à une assurance vie mixte, avec échéance en 2035, laquelle fait état d'une prestation assurée de 100'000 fr., d'une valeur fiscale de 57'829 fr. 30 et d'un prêt sur police de 11'000 fr.

e. LA COPROPRIETE a répliqué le 5 mai 2025, persistant dans ses conclusions.

f. C_____ a dupliqué le 16 mai 2025, persistant dans les siennes. Elle a ajouté s'acquitter régulièrement de ses charges courantes. Quant à son assurance vie, elle pouvait être rachetée en tout temps.

g. Cette écriture de C_____ a été transmise à LA COPROPRIETE par pli recommandé du greffe de la Cour 19 mai 2025, reçu le 20 mai.

h. Par avis du greffe de la Cour du 3 juin 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger sur la question des sûretés.

i. Le 3 juin 2025 également, LA COPROPRIETE a déposé au greffe universel du Pouvoir judiciaire une nouvelle réplique.

EN DROIT

1. 1.1 Les parties ont le droit d'être entendues (art. 53 al. 1 CPC).

Elles peuvent se déterminer au sujet de tous les actes de la partie adverse. Le tribunal leur impartit un délai de dix jours au moins. Passé ce délai, les parties sont considérées avoir renoncé à se déterminer (art. 53 al. 3 CPC).

1.2 L'écriture de la citée du 16 mai 2025 a été adressée à la requérante par pli recommandé du 19 mai 2025, reçu le lendemain, soit le 20 mai. Le délai de dix jours pour se déterminer sur cette écriture est arrivé à échéance le vendredi 30 mai 2025. L'écriture déposée par la requérante au greffe universel du Pouvoir judiciaire le mardi 3 juin 2025 est par conséquent tardive et dès lors irrecevable.

2. La requérante a fondé sa requête en fourniture de sûretés sur la mauvaise situation financière de la citée.

2.1 Est insolvable au sens de l'art. 99 al. 1 let. b CPC la personne qui ne dispose ni des liquidités nécessaires pour faire face à ses dettes exigibles, ni du crédit lui permettant de se procurer les moyens nécessaires (ATF 111 II 206 consid. 1). Au sens de cette norme, il suffit, selon le Code de procédure civile, que l'intéressé paraisse insolvable. La vraisemblance suffit et la preuve peut être rapportée par indices (TAPPY, Commentaire romand, CPC, 2^{ème} éd., 2019, n. 29 ad art. 99 CPC). Le texte de l'art. 99 al. 1 let. b CPC précise que l'insolvabilité est vraisemblable lorsque l'intéressé fait l'objet d'une déclaration de faillite, d'une procédure concordataire en cours ou d'actes de défaut de biens délivrés. Peu importe qu'il s'agisse d'actes de défaut de biens provisoires et un seul suffit malgré le pluriel utilisé dans le texte légal (TAPPY, op. cit., n. 28 ad art. 99 CPC).

Selon l'art. 99 al. 1 let. d CPC, le demandeur doit par ailleurs fournir des sûretés en garantie des dépens lorsque d'autres raisons que celles figurant sous lettres a à c font apparaître un risque considérable que les dépens ne soient pas versés. Cette disposition est une clause générale. Celle-ci peut notamment être réalisée lorsque les indices de difficultés financières sont insuffisants pour que le demandeur apparaisse insolvable au sens de l'art. 99 al. 1 let. b CPC. Tel peut par exemple être le cas si une partie fait l'objet de multiples commandements de payer pour des causes diverses, si elle a eu besoin d'un sursis ou d'une remise concernant les frais d'une autre procédure ou si elle fait l'objet de saisies de salaire en cours (TAPPY, op. cit., n. 39 ad art. 99 CPC). L'existence du risque considérable de non-

paiement des dépens au sens de l'art. 99 al. 1 let. d CPC est laissée à l'appréciation du juge (arrêt du Tribunal fédéral 5A_221/2014 du 10 septembre 2014 consid. 3).

2.2 En l'espèce, les éléments figurant au dossier ne permettent pas de retenir que la citée serait insolvable au sens de l'art. 99 al. 1 let. b CPC.

Il convient néanmoins d'examiner si les conditions de l'art. 99 al. 1 let. d CPC sont remplies, en d'autres termes s'il existe des raisons faisant apparaître un risque considérable que les dépens qui seraient éventuellement dus à la requérante au terme de la procédure d'appel ne soient pas versés.

Tel est le cas.

La citée a en effet insisté à plusieurs reprises dans son mémoire d'appel sur sa situation financière précaire, expliquant ne percevoir qu'une rente de 2'500 fr. par mois. Si elle n'a fourni aucune explication utile sur ses charges, affirmant les payer, elle a en revanche indiqué avoir accès à l'aide alimentaire depuis le début de l'année 2025, à la suite de l'intervention du service social de la commune de D_____, ce qui confirme ses allégations concernant la précarité de sa situation. La citée est certes propriétaire du logement faisant l'objet de la présente procédure. Elle a toutefois précisé qu'il était "hypothéqué au maximum", de sorte qu'il est peu probable qu'elle obtienne un nouveau crédit et il n'est pas certain qu'en cas de vente dudit bien et une fois l'hypothèque remboursée, la citée obtienne un quelconque solde. En ce qui concerne l'assurance vie mixte contractée auprès de G_____, elle n'arrivera à échéance que dans dix ans et un prêt sur police à hauteur de 11'000 fr. a déjà été accordé à la citée, qui n'a pas établi qu'elle pourrait aisément en obtenir un second. Il sera enfin relevé que la citée a soutenu que sa condamnation à payer plus de 20'000 fr. de frais de première instance était disproportionnée par rapport à ses revenus et qu'elle serait contrainte de vendre son logement pour s'acquitter d'une telle somme. Or, si elle devait être déboutée dans la procédure d'appel, d'autres frais et dépens viendraient s'ajouter à la somme déjà mise à sa charge par le Tribunal, ce qui rendrait sa situation encore plus difficile, la Cour renvoyant à ce qui a été dit ci-dessus s'agissant de la vente de l'appartement de la citée. Le fait que cette dernière soit parvenue à s'acquitter de l'avance de frais demandée, en 1'800 fr., somme dont elle n'a pas expliqué l'origine, ne saurait suffire à contrebalancer ses propres explications sur la précarité de sa situation financière.

Compte tenu de ce qui précède, il existe un risque considérable que les dépens qui pourraient être alloués à la requérante ne soient pas payés.

Il sera par ailleurs relevé que le fait que la requérante n'ait pas sollicité le versement de sûretés devant le Tribunal ne fait pas obstacle à la requête présentée en seconde instance. Ce n'est en effet que devant la Cour que la citée a exposé avoir dû faire appel à l'aide alimentaire, obtenue grâce à l'intervention du service

social de la commune de D_____. La précarité financière de la citée n'est ainsi apparue qu'en seconde instance.

Au vu de ce qui précède, il sera, sur le principe du versement de sûretés, fait droit aux conclusions de la requérante.

Il reste à déterminer le montant desdites sûretés.

- 3. 3.1** Les sûretés doivent couvrir en principe les dépens présumés que l'appelant aurait à verser à l'intimé en cas de perte totale du procès (TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 7 ad art. 100 CPC; RÜEGG/RÜEGG, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCIO/INFANGER (éd.), 2017, n. 5 ad art. 99 CPC). Selon l'art. 95 al. 3 CPC, les dépens comprennent les débours nécessaires (let. a), le défraiement d'un représentant professionnel (let. b) et lorsqu'une partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans les cas où cela se justifie (let. c).

Le tarif des frais, qui comprend celui des dépens, est fixé par les cantons (art. 95 al. 1 et 96 CPC).

Dans les contestations portant sur des affaires pécuniaires, le défraiement d'un représentant professionnel est, en règle générale, proportionnel à la valeur litigieuse. Il est fixé, dans les limites figurant dans un règlement du Conseil d'Etat, d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé (art. 20 al. 1 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 octobre 2012, LaCC – E 1 05). Lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès ou entre le taux applicable selon la présente loi et le travail effectif de l'avocat, la juridiction peut fixer un défraiement inférieur ou supérieur aux taux minimums et maximums prévus (art. 23 LaCC).

Selon le règlement fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 (RTFMC - E 1 05.10), le défraiement est, sans effet sur les rapports contractuels entre l'avocat et son client, fixé d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé (art. 84 RTFMC).

Pour une valeur litigieuse se situant au-delà de 20'000 fr. et jusqu'à 40'000 fr., le défraiement d'un représentant professionnel est de 3'900 fr. plus 11% de la valeur litigieuse dépassant 20'000 fr. (art. 85 RTFMC). Le défraiement peut s'en écarter de plus ou moins 10% pour tenir compte des éléments rappelés à l'article 84 RTFMC.

Pour les procédures d'appel ou de recours, le défraiement est réduit dans la règle d'un à deux tiers par rapport au tarif de l'article 85 RTFMC (art. 90 RTFMC).

Les débours nécessaires sont estimés, sauf éléments contraires, à 3% du défraiement et s'ajoutent à celui-ci (art. 25 LaCC). La juridiction fixe les dépens d'après le dossier en chiffres ronds incluant la taxe sur la valeur ajoutée (art. 26 al. 1 LaCC).

3.2 En l'espèce, la citée n'a pas mentionné de valeur litigieuse dans son mémoire d'appel. Elle a toutefois conclu à l'exécution de nombreux travaux dans trois pièces de son logement, ainsi qu'à l'allocation d'un montant de 23'000 fr. La valeur litigieuse pertinente pour le calcul des sûretés peut dès lors être estimée à tout le moins à un montant de l'ordre de 40'000 fr.

En application de l'art. 85 RTFMC, le défraiement auquel la requérante pourrait prétendre en cas de gain du procès pour une telle valeur litigieuse serait, en chiffres ronds, de 6'100 fr. (3'900 fr. + 11% de 20'000 fr.), correspondant, après réduction selon l'art. 90 RTFMC et ajout des débours et de la TVA de 8,1%, un montant compris entre 2'255 fr. et 4'510 fr.

Rien ne justifie de s'écarter de ces montants de plus ou moins 10%.

Au vu de ce qui précède, la citée sera astreinte à fournir des sûretés en garantie des dépens de sa partie adverse à hauteur de 4'000 fr., étant relevé que son mémoire d'appel comporte 25 pages, ce qui engendrera un travail important pour y répondre.

Les sûretés ainsi fixées devront être fournies par la citée en espèces, auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire, ou sous forme de garantie d'une banque établie en Suisse ou d'une société d'assurance autorisée à exercer en Suisse (art. 100 al. 1 CPC) et ce dans un délai de 30 jours à compter de la notification du présent arrêt (art. 101 al. 1 CPC).

Si les sûretés ne devaient pas être versées à l'échéance d'un délai supplémentaire, la Cour n'entrera pas en matière sur l'appel (art. 101 al. 1 et 3 CPC).

- 4.** Les frais judiciaires pour la requête en fourniture de sûretés seront arrêtés à 300 fr. (art. 21 RTFMC) et mis à la charge de la citée, qui succombe sur le principe du versement de sûretés (art. 106 al. 1 CPC).

Le jugement ayant donné lieu à la procédure d'appel et à la requête de sûretés ayant été notifié en janvier 2025, il sera fait application de l'art. 111 al. 1 CPC dans sa nouvelle teneur en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2025. L'avance de frais en 300 fr. fournie par la requérante lui sera par conséquent restituée et la citée sera

condamnée à verser la somme de 300 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

La citée sera également condamnée à verser 500 fr. à la requérante à titre de dépens (art. 84, 85 et 87 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Statuant sur requêtes de fourniture de sûretés en garantie des dépens :

A la forme :

Déclare recevable la requête en fourniture de sûretés en garantie des dépens formée le 18 mars 2025 par LA COPROPRIETE A_____ dans la cause C/3133/2020.

Au fond :

Condamne C_____ à fournir des sûretés en garantie des dépens d'appel de LA COPROPRIETE A_____ à hauteur de 4'000 fr., en espèces auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire ou sous forme de garantie d'une banque établie en Suisse ou d'une société d'assurance autorisée à exercer en Suisse.

Impartit à C_____ un délai de 30 jours à compter de la notification du présent arrêt pour constituer les sûretés ainsi fixées.

Dit que si les sûretés ne devaient pas être versées à l'échéance d'un délai supplémentaire, la Cour n'entrera pas en matière sur l'appel.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de la requête en fourniture de sûretés en garantie des dépens à 300 fr., les met à la charge de C_____ et la condamne à verser ce montant à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à LA COPROPRIETE A_____ l'avance de frais en 300 fr.

Condamne C_____ à verser 500 fr. à LA COPROPRIETE A_____ à titre de dépens.

Siégeant :

Madame Paola CAMPOMAGNANI, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

La présidente :

Paola CAMPOMAGNANI

La greffière :

Sandra CARRIER

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.