REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13507/2006 **ACJC/1232/2006**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

1ère Section

AUDIENCE DU JEUDI 9 NOVEMBRE 2006

Entre

LA SOCIETE COOPERATIVE soit pour elle ses membres :

1) Madame G_____,

2) Madame L. G_____,

3) Madame F_____,

4) Monsieur H_____,

5) Madame T_____,

6) Madame V_____,

tous domiciliés Genève,

7) Madame I_____, domiciliée,

8) Monsieur R _____, domicilié,

appelants d'un jugement rendu par la 4ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 25 juillet 2006, comparant tous par Me Pierre Bayenet, avocat, rue Verdaine 6, case postale 3215, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur A_____, intimé, comparant par Me Tal Schibler, avocat, avenue Krieg 44, case postale 45, 1211 Genève 17, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

EN FAIT

A. Par jugement du 25 juillet 2006, communiqué aux parties par pli du 2 août 2006, le Tribunal de première instance - statuant sur requête de A_____ - a prononcé, avec suite de dépens, l'évacuation de la SOCIETE COOPERATIVE de la parcelle no 1192. En substance, le Tribunal a considéré que A_____ avait respecté le délai prévu par l'art. 929 al. 1 CC en déposant une plainte pénale contre la SOCIETE COOPERATIVE, et ses membres pris individuellement, dans le même mois où il avait été informé par cette dernière que ses membres logeaient dans l'immeuble qu'il venait d'acquérir.

Par acte déposé au greffe de la Cour le 10 août 2006, la SOCIETE COOPERATIVE forment appel contre cette décision dont ils demandent l'annulation. Ils invoquent, entre autres, la nullité de l'assignation, le défaut de qualité pour agir de A_____ qui n'a pas justifié de sa qualité de propriétaire de l'immeuble, la péremption (art. 929 al. 2 CC) et la déchéance de l'action (art. 929 al. 1 CC).

A_____ conclut au déboutement de sa partie adverse.

L'effet suspensif à l'appel a été accordé par décision présidentielle du 14 août 2006.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier.

a. Dès le 9 mars 2003, G_____ et T_____ ont occupé illicitement certaines parties de l'immeuble, parcelle no 1192, alors propriété de la succession répudiée de feu X_____ en faillite. Par la suite, I_____, F_____, H_____ et V_____ se sont également installés dans ce bâtiment.

Le 26 janvier 2005, la SOCIETE COOPERATIVE a été inscrite au Registre du commerce. G____, F_____, H_____ et V_____, ainsi que I_____ et R_____, sont administrateurs de cette société, qui a notamment pour but de fournir à ses membres des logements de qualité à des prix favorables.

b. Le 11 mars 2003, la régie B_____ SA a déposé plainte pénale pour occupation illicite de l'immeuble.

c. Lors de la séance d'enchères du 12 décembre 2005, la parcelle no 1192, a été adjugée à A_____.

Les conditions de vente de l'immeuble datées du 14 novembre 2005 mentionnaient qu'il était, en partie, occupé illicitement.

d. Le 13 décembre 2005, la SOCIETE COOPERATIVE a informé A_____ qu'elle occupait l'immeuble qu'il venait d'acquérir, depuis près de trois ans.

Le 20 décembre 2005, A_____ a déposé une plainte pénale pour occupation illicite de son immeuble, violation de domicile et dommages à la propriété, notamment contre la SOCIETE COOPERATIVE, et ses membres pris individuellement, et, le 17 janvier 2006, il mettait la SOCIETE COOPERATIVE en demeure de quitter les lieux au plus tard le 31 mars 2006.

e. Par acte déposé le 30 mai 2006, A_____ a déposé au greffe du Tribunal de première instance une requête en réintégrande, selon l'art. 927 CC, objet de la présente procédure. Il conclut, entre autres, à ce que la SOCIETE COOPERATIVE et ses membres soient condamnés à lui restituer les parties du bâtiment qu'ils occupent illicitement.

Les parties ont été entendues le 10 juillet 2006.

f. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. Interjeté dans le délai et la forme prévus par la loi, l'appel est recevable (art. 356 al. 1 et 300 LPC).

Comme le Tribunal a statué en premier ressort, le pouvoir d'examen de la Cour est entier (art. 4 lit. p LOJ et 291 LPC).

2. Les appelants font, tout d'abord, grief au premier juge de ne pas avoir retenu la nullité de l'assignation et le défaut de qualité pour agir de l'intimé.

Il n'y a toutefois pas lieu de se déterminer sur ces questions vu le considérant qui suit.

3. Les appelants invoquent également la péremption des droits du possesseur.

3.1 A teneur de l'art. 929 al. 1 CC, le possesseur est déchu de son action, s'il ne réclame pas la restitution de la chose ou la cessation du trouble aussitôt après avoir connu le fait et l'auteur de l'atteinte portée à son droit.

L'action du possesseur se prescrit par un an; ce délai court dès le jour de l'usurpation ou du trouble, même si le possesseur n'a connu que plus tard l'atteinte subie et l'auteur de celle-ci (art. 929 al. 2 CC). Le délai d'un an court dès l'usurpation ou avec le commencement du trouble (STARK, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 929 CC; même auteur, Commentaire bernois, n. 13 ad art. 929 CC; SCHMID, Sachenrecht, n. 248 p. 47).

3.2 En l'espèce, il est constant que l'immeuble acquis par l'intimé est occupé par certains des appelants depuis le 9 mars 2003, dies a quo du délai d'un an.

Si le dépôt de la plainte pénale le 11 mars 2003 par la régie B_____ SA a permis au possesseur de préserver son action de la déchéance, au sens de l'art. 929 al. 1 CC, il n'a pas permis d'interrompre le délai d'une année prévu par le deuxième alinéa de cette même disposition.

Faute d'avoir été intentée dans l'année qui a suivi l'occupation du bâtiment, l'action en réintégrande est périmée.

3.3 Il reste, toutefois, à examiner si le changement de propriétaire intervenu en décembre 2005 n'a pas eu pour effet de faire renaître un nouveau délai d'un an, tel que le soutient l'intimé.

La doctrine dominante estime que le délai d'un an de l'art. 929 al. 2 est un délai de péremption, non de prescription: l'écoulement du délai ne peut être ni suspendu ni interrompu (STEINAUER, Les droits réels, Vol I, 3ème éd., n. 351 ss, et les références citées; STARK, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 929 CC; même auteur, Commentaire bernois, n. 10, ad art. 929 CC; HOMBERGER, Commentaire zurichois, n. 2 ad art. 929 CC).

Si le possesseur n'a connaissance de l'atteinte et de l'auteur qu'après l'écoulement du délai d'un an, il en découle que son action est périmée (STARK, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 929 CC; SCHMID, op. cit., n. 248 p. 47, HOMBERGER, op. cit., n. 2 ad art. 929 CC).

Bien qu'il admette la péremption du délai d'un an et sa conséquence, soit l'impossibilité d'interrompre ce délai, STARK admet, qu'en cas de changement de propriétaire, un nouveau délai commence à courir pour le nouveau propriétaire (STARK, Commentaire bernois, n. 13 ad art. 929 CC).

Cette solution ne saurait être suivie.

Tout d'abord, cet auteur est le seul à évoquer une telle possibilité alors que lui-même et la majorité des auteurs s'accordent à dire que le délai de l'art. 929 al. 2 est un délai de péremption, qui ne peut être interrompu, et que son écoulement a pour conséquence la péremption de l'action.

Ensuite, elle serait contraire au but de l'action possessoire, qui est de permettre au possesseur dépossédé ou troublé dans sa possession d'agir rapidement, d'où la limitation dans le temps de l'ouverture de l'action d'une double manière (institution d'une cause de déchéance à l'art. 929 al. 1 et introduction d'un délai de péremption d'un an à l'al. 2 de l'art. 929 CC). Or, si un nouveau délai d'un an devait courir à chaque changement de propriétaire, cela irait à l'encontre du

système instauré par le législateur puisqu'il n'y aurait alors plus aucune limitation dans le temps pour l'introduction de l'action.

De surcroît, on ne voit pas pourquoi le nouveau propriétaire devrait pouvoir se trouver dans une situation plus favorable, en bénéficiant d'un nouveau délai d'un an, qu'un propriétaire qui voit son délai courir alors même qu'il n'a connu que plus tard l'atteinte subie et l'auteur de celle-ci (art. 929 al. 2 *in fine* CC).

Il s'ensuit que le seul moment déterminant pour la computation du délai de péremption d'un an de l'art. 929 al. 2 CC est le jour de l'usurpation, laquelle remonte au 9 mars 2003.

Par conséquent, le jugement entrepris sera annulé.

4. L'intimé qui succombe supportera les dépens de première instance et d'appel (art. 176 al. 1 LPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par la SOCIETE COOPERATIVE contre le jugement JTPI/10788/2006 rendu le 25 juillet 2006 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13507/2006-4 SS.

Au fond :

Annule ce jugement.

Déboute A_____ de ses conclusions.

Condamne A_____ aux dépens de première instance et d'appel, lesquels comprennent pour les deux instances une indemnité globale de procédure de 1'000 fr. constituant une participation aux honoraires d'avocat de la SOCIETE COOPERATIVE.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

M. François CHAIX, président; Mme Florence KRAUSKOPF et M. Pierre CURTIN, juges; Mme Fatina SCHAERER, greffier.