

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14477/2012

ACJC/236/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 22 FEVRIER 2013**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ à Genève, appelante d'un jugement rendu par la 16ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 25 octobre 2012, comparant par Me Flavien Valloggia, avocat, rue de Candolle 16, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ à Genève, intimé, comparant par Me Lida Lavi, avocate, Grand-Rue 8, case postale 5222, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.02.2013.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 25 octobre 2012, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal de première instance a, statuant par voie de procédure sommaire, condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont elle est responsable l'appartement qu'elle occupe dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, ainsi que le box sis à la même adresse, au 1<sup>er</sup> sous-sol (PPE Ft no 23 et no 58) (ch. 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_, de ses biens et de tout tiers dont elle est responsable, dès le 30<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), dit que l'intervention de la force publique devrait être précédée de celle d'un huissier judiciaire (ch. 3), arrêté les frais judiciaires à 2'000 fr., compensés avec l'avance fournie par B\_\_\_\_\_, les a mis à charge de A\_\_\_\_\_ et l'a condamné en conséquence à verser cette somme à B\_\_\_\_\_ (ch. 4), condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. TTC à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

En substance, le Tribunal de première instance a retenu que les conditions du cas clair étaient réunies, l'état de fait étant prouvé, en particulier le droit de propriété exclusif de B\_\_\_\_\_ sur les biens litigieux, et la situation juridique étant claire. L'évacuation de A\_\_\_\_\_ devait ainsi être prononcée.

L'exécution du jugement a été différée de 30 jours pour permettre à A\_\_\_\_\_ de se reloger.

- B. a.** Par acte déposé le 5 novembre 2012 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement dont elle sollicite l'annulation, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Elle se plaint de la violation de ses droits procéduraux, en particulier de son droit au dépôt d'un mémoire de réponse écrit, tel que garanti par la CEDH.

Outre la procuration et le procès-verbal de l'audience du 25 septembre 2012, A\_\_\_\_\_ a produit le courrier qu'elle avait adressé au Tribunal de première instance le 20 septembre 2012.

**b.** Dans sa réponse du 6 décembre 2012, B\_\_\_\_\_ conclut, préalablement, au retrait de l'effet suspensif de l'appel et à l'exécution anticipée du jugement, et, au fond, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A\_\_\_\_\_ de ses conclusions, avec suite de frais judiciaire et dépens, A\_\_\_\_\_ devant au surplus être condamnée à une amende disciplinaire.

**c.** Par décision présidentielle du 17 décembre 2012, la demande d'exécution anticipée de la décision querellée a été rejetée.

**d.** Le 18 décembre 2012, le greffe de la Cour de justice a informé les parties de la mise en délibération de la cause.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Les bâtiments no 1\_\_\_\_\_ (habitation à plusieurs logements) et no 2\_\_\_\_\_ (garage privé) se trouvent sur la parcelle no 3\_\_\_\_\_ de la commune de Genève, sise \_\_\_\_\_.

**b.** A l'intérieur du bâtiment no 1\_\_\_\_\_ se trouve un appartement traversant, situé au 5<sup>ème</sup> étage, d'environ 111 m2 et, dans le bâtiment, un box pour une voiture.

**c.** Le 18 avril 2012, B\_\_\_\_\_ a acquis ces deux biens immobiliers, jusqu'alors propriétés de A\_\_\_\_\_, lors d'une vente aux enchères, pour un prix global de 1'550'000 fr., frais non compris.

**d.** Le 6 juin 2012, l'Office des poursuites du canton de Genève a procédé au transfert de propriété de ces biens auprès du Registre foncier, B\_\_\_\_\_ y apparaissant depuis lors comme unique propriétaire.

**e.** Par courriers recommandé et ordinaire du 25 avril 2012, B\_\_\_\_\_ a indiqué à A\_\_\_\_\_ qu'elle n'était plus légitimée à occuper ni l'appartement ni le box précités et l'exhortait par conséquent à les quitter le 15 mai 2012 au plus tard.

**f.** Par pli du 14 mai 2012 adressé au conseil de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ a accordé à celle-ci un délai au 4 juin pour libérer les biens litigieux. Il lui a encore précisé que des raisons personnelles, notamment des problèmes de santé, l'obligeaient à intégrer rapidement son appartement.

**g.** Le 14 juin 2012, B\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal de première instance d'une requête en protection pour "cas clair" et a conclu à ce qu'il soit ordonné à A\_\_\_\_\_ d'évacuer sans délai de sa personne et de ses biens la parcelle no 3\_\_\_\_\_, soit les PPE Ft 3\_\_\_\_\_ no 23 et no 58, à ce qu'il soit dit que cette injonction serait prononcée sous la menace des peines prévues à l'article 292 CP, à ce qu'il soit autorisé à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès le 30<sup>ème</sup> jour suivant l'entrée en force du jugement, à ce qu'il soit autorisé à faire procéder par un tiers, pour le compte et aux frais de A\_\_\_\_\_, à l'évacuation de tout objet propriété de cette dernière qui se trouverait encore sur la parcelle no 3\_\_\_\_\_, soit les PPE Ft 3\_\_\_\_\_ no 23 et no 58, dès le 30<sup>ème</sup> jour suivant l'entrée en force du jugement et à ce que A\_\_\_\_\_ soit condamnée en tous les dépens comprenant une équitable indemnité de procédure valant participation aux honoraires d'avocat du requérant.

B\_\_\_\_\_ a en substance fait valoir que A\_\_\_\_\_ occupait illicitement les biens immobiliers dont il est propriétaire et qu'il y avait lieu, en application de l'article 641 al. 2 CC, d'ordonner son évacuation.

**h.** Le Tribunal a cité les parties à comparaître par courriers recommandés du 29 août 2012 à une audience fixée le 25 septembre 2012.

La convocation comportait la référence aux art. 248 ss CPC et la mention que la partie citée était invitée à apporter tous les titres dont elle entendait faire état pour qu'il soit statué par voie de procédure sommaire sur la requête déposée

**i.** Le 20 septembre 2012, le nouveau conseil de A\_\_\_\_\_ a indiqué au Tribunal de première instance sa récente constitution et a sollicité qu'un délai lui soit fixé pour déposer une détermination écrite et qu'une audience soit tenue ultérieurement.

**j.** A l'audience du 25 septembre 2012, B\_\_\_\_\_ a persisté dans les termes de sa requête. A\_\_\_\_\_ a quant à elle conclu à son rejet. Subsidiairement, elle a sollicité l'octroi d'un délai à fin avril 2013 pour quitter les biens immobiliers litigieux. Elle a confirmé avoir été propriétaire des immeubles en cause jusqu'à leur vente forcée et précisé être consciente qu'elle ne pouvait continuer à occuper l'appartement. Elle a invoqué à cet égard le fait qu'elle n'était pas parvenue à se reloger en raison des poursuites dont elle faisait l'objet, mais que sa dernière poursuite en cours devait être soldée rapidement. S'agissant de sa situation personnelle, elle a expliqué percevoir une retraite de l'ordre de 4'300 fr. par mois. Sa fille, âgée de 25 ans, vivait avec elle et son fils, âgé de 33 ans et gravement malade, vivait en Éthiopie. A\_\_\_\_\_ s'est enfin opposée à ce qu'un montant soit alloué à B\_\_\_\_\_ au titre de dépens, dans la mesure où il était défendu par sa fille.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

**D.** Les arguments des parties seront repris dans la mesure utile ci-après.

### **EN DROIT**

**1.** Les décisions rendues en matière de cas clair sont soumises à la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC). Qu'elle accorde la protection ou déclare la requête irrecevable, la décision peut être attaquée dans les dix jours (art. 314 al. 1 CPC; art. 321 al. 2 CPC).

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC; JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). Ces conditions valent aussi en procédure de cas clair (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 1684 s.).

Compte tenu des mois d'occupation illicite, ainsi que du temps nécessaire pour l'exécution par la force publique d'une décision d'évacuation, voire de la valeur de l'objet en cause, la valeur litigieuse est en l'espèce supérieure à 10'000 fr., ce qui n'est pas contesté par les parties. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

Le présent appel, formé dans le délai et selon la forme prévus par la loi, est recevable.

2. L'appelante se plaint d'une violation de ses droits procéduraux, le premier juge ayant refusé de lui accorder un délai pour le dépôt d'une détermination écrite.

**2.1** Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst confère à toute personne le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, d'offrir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos (ATF 129 II 497 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4P.201/2006 du 20 décembre 2006 consid. 3).

Selon la jurisprudence toujours (ATF 125 I 219 consid. 9b), le droit d'être entendu ne comprend pas celui de comparaître personnellement devant le Tribunal mais uniquement celui de lui transmettre sa détermination, transmission qui peut résulter de documents écrits ou de l'intervention orale d'un mandataire.

En outre, le droit d'être entendu en audience n'est respecté que si l'autorité prend réellement connaissance des allégations et arguments des parties. Les éléments doivent être verbalisés, mais il suffit que les points pertinents pour l'issue du litige soient reproduits au procès-verbal (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_571/2010 du 31 janvier 2011, in RSPC 3/2011 219).

**2.2** En procédure sommaire, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC).

**2.2.1** Selon le Message du Conseil fédéral, la procédure sommaire se caractérise par sa souplesse et sa rapidité. Souple dans sa forme, car elle peut être orale ou écrite, rapide grâce à l'admission limitée des moyens de preuve ainsi qu'à la cognition du tribunal limitée aux faits patents ou à une grande vraisemblance. Le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se prononcer. Un voire plusieurs échanges d'écritures supplémentaires n'ont pas leur place ici car une large place accordée à l'écrit contredit le caractère de cette procédure. Exceptionnellement, l'avis du défendeur peut même se révéler superflu : notamment en cas de requête manifestement irrecevable en raison, par exemple, de l'absence évidente d'une condition de recevabilité, en cas d'inapplicabilité de la procédure sommaire ou de requête manifestement mal fondée (FF 2006, p. 6956- 6958).

---

**2.2.2** La doctrine est partagée sur la question de savoir si, lorsque la procédure est orale, la partie défenderesse est néanmoins autorisée à répondre à la requête par des conclusions écrites.

Pour certains auteurs (BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, no 2 ad art. 253, et no 9 ad art. 202; RUBIN, in BAKER McKENZIE, Schweizerisches Zivilprozessordnung, Berne 2010; n. 6-7 ad art. 253), le tribunal ne peut en aucun cas refuser le dépôt d'une réponse écrite avant ou jusqu'à l'audience; les parties peuvent donc déposer spontanément une prise de position écrite avant ou à l'audience, en particulier lorsque le litige porte sur des questions de fait ou de droit complexes; interdire le dépôt d'une réponse au défendeur qui souhaite s'exprimer par écrit constituerait un formalisme excessif injustifié; on peut rattacher ce principe au droit de réplique que le Tribunal fédéral tire de l'art. 29 al. 1 Cst. (ATF 133 I 100; JdT 2008 I 368).

Pour d'autres auteurs, le juge choisit entre une procédure écrite ou orale, en fonction des particularités du cas. S'il opte pour l'option de la procédure écrite, il peut statuer uniquement sur pièces (art. 256 al. 1 CPC); s'il admet la requête, il doit toutefois permettre au défendeur de s'exprimer préalablement. Il n'y a pas de second échange d'écritures. Même dans la procédure écrite, le juge peut choisir de convoquer ou non une audience. Le principe du choix entre procédure écrite ou orale découle du principe de célérité, la procédure ne devant pas être inutilement ralentie (HOHL, Procédure civile, tome II, Berne 2010, p. 279, n. 1532-1535; HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, Berne 2009, p. 162). Le défendeur n'a pas le choix entre l'un ou l'autre des modes de détermination. Les parties sont libres de faire des propositions sur la conduite du procès, mais il appartient au Tribunal de définir le mode de détermination de la partie citée (KAUFMANN, Schweizerische Zivilprozessordnung, n. 13 ad art. 253 CPC; BRUNNER/GASSER/SCHWANDER, Zürich/St-Gallen, 2011, ad art. 253, p. 1478, n. 13; CHEVALIER, in SUTTER-SOMM et alii, Kommentar zur ZPO, n. 1 ad art. 253 CPC; MAZAN, in Basler Kommentar ZPO, n. 11 ad art. 253 CPC). Une écriture spontanée, dont le dépôt n'a pas été demandé par le tribunal, peut être envoyée simplement à la partie adverse et mise dans le dossier, mais un nouvel échange d'écritures serait contraire au principe de rapidité de la procédure sommaire (KAUFMANN, op. cit., n. 15 ad art. 253 CPC).

Certains auteurs sont plus nuancés. La procédure orale pourrait être précédée d'une détermination écrite des parties (JENT-SØRENSEN, in Kurzkomentar ZPO, Bâle 2010, n. 2 ad art. 253 CPC; GASSER/RICKLI, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, Zürich/St-Gall 2010, n. 1-5 ad art. 253 CPC; MAZAN, op. cit., n. 11, 13 et 18 ad art. 253 CPC).

**2.3** En l'espèce, l'appelante a été citée le 29 août 2012 à comparaître devant le Tribunal de première instance à une audience fixée le 25 septembre 2012. La

convocation comportait la référence aux art. 248 ss CPC et la mention que la partie citée était invitée à apporter tous les titres dont elle entendait faire état pour qu'il soit statué par voie de procédure sommaire sur la requête déposée. Le premier juge a choisi l'option de la procédure orale, tout en rappelant à la partie citée qu'elle pouvait déposer des pièces.

Il ressort du procès-verbal de l'audience précitée que l'appelante, accompagnée et représentée par son avocat, s'est exprimée sur tous les points importants devant être portés à la connaissance du tribunal. Elle a ainsi pu faire valoir l'ensemble de ses moyens. Dès lors, le droit d'être entendu de l'appelante a été respecté. En conséquence, le grief de l'appelante est infondé.

- 3. 3.1** L'art. 257 al. 1 CPC prévoit que le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b) la situation juridique est claire.

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté. Les faits tels que présentés par le requérant ne sont pas remis en cause par le défendeur (BOHNET, Code de procédure civile commenté, ad art. 257 n. 7).

Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959).

Le fait qu'une condition de recevabilité prête à discussion n'exclut pas la clarté, qui ne doit porter que sur le droit substantiel. Par exemple, une controverse quant à la compétence du tribunal saisi ne devrait pas conduire au rejet de la requête pour défaut de situation juridique claire (BOHNET, Procédure civile suisse - Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 214, n. 65).

Si le juge parvient à la conclusion, sur la base des éléments en sa possession, que la demande n'est pas fondée, il doit déclarer la requête irrecevable. En effet, c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire. Si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête (BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, ad art. 257, n. 24).

**3.2** Selon l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'un objet peut le revendiquer contre quiconque le détient sans droit. Cette disposition donne au propriétaire le moyen de défendre son droit par l'action en revendication pour obtenir la restitution de l'objet (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2007, n. 1015). Le propriétaire peut ainsi demander l'évacuation de son immeuble (MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, 1981, n. 61 ad art. 641 CC). La restitution ne sera toutefois ordonnée que si le défendeur ne prouve pas qu'il a le droit de posséder l'objet, soit en vertu d'un droit réel limité, soit en vertu d'un droit personnel, par exemple un bail (STEINAUER, op. cit., n. 1022).

**3.3** Les registres publics et les titres authentiques font foi des faits qu'ils constatent et dont l'inexactitude n'est pas prouvée (art. 9 al. 1 CC).

**3.4** En l'espèce, à teneur du Registre foncier, l'intimé est seul propriétaire des locaux considérés, dont il n'est pas contesté qu'ils sont occupés par l'appelante.

L'inscription au Registre foncier s'est faite sur la base d'une vente aux enchères forcée.

Ainsi, l'acte juridique à la base de l'inscription est obligatoire, de sorte que l'inscription n'a pas été faite indûment. Elle est dotée de la foi publique. Aucune preuve contraire d'inexactitude de l'inscription n'a été apportée.

L'intimé a donc démontré qu'il est seul propriétaire des immeubles litigieux, fait que l'appelante ne conteste pas. Partant, il est fondé à requérir l'évacuation de tous tiers qui occupent illégitimement son immeuble.

Par conséquent, les conditions de l'art. 257 CPC sont réalisées, de sorte que le Tribunal de première instance l'a à bon droit constaté. L'appelante sera en conséquence déboutée de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé.

**3.5** L'appelante ne remet pas en cause le délai fixé par le premier juge pour l'exécution du jugement, de sorte que ce point ne sera pas examiné par la Cour de céans.

**3.6** L'appel se révèle ainsi intégralement infondé et le jugement entrepris sera confirmé.

**4.** L'intimé sollicite le prononcé d'une amende disciplinaire à l'encontre de l'appelante.

**4.1** La partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive (art. 128 al. 3 CPC). Par cette disposition, le législateur entendait harmoniser le CPC à l'art. 33 LTF (FF 2006 p. 6916).

Agit notamment de façon téméraire celui qui bloque une procédure en multipliant des recours abusifs (ATF 111 Ia 148, consid. 4, JT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107 consid. 4b; HALDY, Code de procédure civile commenté, 2011 no 9 ad art. 128 CPC).

**4.2** En l'espèce, il n'apparaît pas que l'appelante a usé de mauvaise foi ou de procédés téméraires, même si les chances de succès de son appel étaient quasi inexistantes sur le fond et ténues sur la violation des droits procéduraux.

L'intimé sera en conséquence débouté de ses conclusions sur ce point.

- 5.** L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr. (art. 17, 26, 35 RTFMC) et couverts par l'avance de frais déjà effectuée, acquise à l'Etat (art. 107 al. 2 et 111 al. 1 CPC).

Par ailleurs, l'appelante sera également condamnée à payer les dépens de l'intimé qui seront fixés à 1'500 fr., débours et TVA inclus (art. 25 et 26 LaCC; 85, 88 et 90 RTFMC).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/15189/2012 rendu le 25 octobre 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14477/2012-16 SCC.

**Au fond :**

Confirme le jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais d'appel :**

Arrête les frais judiciaires à 2'000 fr. et les met à charge de A\_\_\_\_\_.

Dit que les frais judiciaires sont couverts par l'avance de frais faite par A\_\_\_\_\_, acquise à l'Etat.

Condamne A\_\_\_\_\_ à payer 1'500 fr. à B\_\_\_\_\_ à titre de dépens.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Céline FERREIRA

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 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 en matière civile.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF, cf. consid. 1.*