REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21345/2021 **ACJC/182/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 3 FEVRIER 2022

Pour

A_____ SA, sise _____[ZH], appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal de première instance de ce canton le 16 novembre 2021, comparant par Me Pierre OCHSNER, avocat, OA Legal SA, Place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué à la partie appelante par pli recommandé du 7 février 2022 ainsi que par publication de la mise à ban dans la FAO le _____ 2022.

EN FAIT

A. Par ordonnance OTPI/863/21 du 16 novembre 2021, reçue par A_____ SA le 19 novembre 2021, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire a rejeté la requête de mise à ban formée par cette dernière (ch. 1 du dispositif) et mis à sa charge les frais judiciaires, arrêtés à 300 fr. (ch. 2).

B. **a.** Le 29 novembre 2021, A_____ SA a formé appel contre cette ordonnance, concluant principalement à ce que la Cour l'annule, "prohibe, sans exception aucune", et pour une durée indéterminée, "l'arrêt et le stationnement de tout véhicule automobile sur les deux places visiteurs" situées sur la parcelle 1_____ sise _____[GE] "(juste devant et à l'extérieur de la partie clôturée du parking) (…) dans le prolongement immédiat de la barrière levante automatique qui restreint l'accès au parking et attenante à celle-ci" et, sur dénonciation, inflige à tout contrevenant une amende pouvant aller jusqu'à 2'000 fr. Subsidiairement, elle a, entre autres, conclu à ce que la Cour prononce l'interdiction précitée sur une seule des deux places visiteurs. Plus subsidiairement, elle a conclu à ce que la Cour, "interdise toute circulation, arrêt et stationnement de tout véhicule automobile pour toute personne non-autorisée sur la parcelle privée 1_____", précitée et "autorise la circulation, l'arrêt et le stationnement uniquement aux personnes pouvant démontrer immédiatement par titre être titulaires d'un droit d'utiliser le parking et les places visiteurs devant la barrière automatique de l'immeuble" précité.

Elle a déposé des pièces nouvelles.

c. A_____ SA a été informée le 21 décembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. A_____ SA est propriétaire de la parcelle 1_____ sise 2_____ au E_____ (Genève).

Elle a aménagé sur cette parcelle deux places visiteurs A et B, indiquées par un marquage au sol, qui se trouvent immédiatement devant la barrière automatique restreignant l'accès au parking clôturé.

b. La société B_____ SARL et l'entreprise C_____, ayant toutes deux leur siège au 3_____, au E_____, exploitent notamment un service de valet parking. D_____ est respectivement l'associé gérant et le titulaire des entitées précitées.

c.a Le 13 octobre 2021, A_____ SA, par l'intermédiaire de la régie en charge de gestion de l'immeuble, a fait savoir à B_____ SARL qu'elle n'était pas autorisée

à pénétrer dans l'enceinte de la propriété sans y être invitée. En dépit d'avertissements réitérés et de verbalisation par les agents de la Police municipale, elle continuait à utiliser illicitement les emplacements de parking de l'immeuble, ce qui lui causait un dommage. Elle était sommée de cesser immédiatement ses agissements. Une plainte était déposée à son encontre, assortie d'une demande de dommages-intérêts.

c.b D_____ a répondu le 15 octobre 2021 qu'il contestait cette sommation et avait consulté son avocat. Entre-temps, il remerciait A_____ SA de faire preuve de tolérance, la Passerelle F_____ étant, en l'état, essentielle pour son activité de valet parking.

d. Le 3 novembre 2021, A_____ SA a déposé au Tribunal une requête de mise à ban, prenant les mêmes conclusions que celles figurant dans son appel.

Elle a fait valoir que divers véhicules troublaient son droit de propriété sur les places de parking précitées. D_____, "administrateur des deux sociétés B/C_____", avait reconnu utiliser sans droit la place de parking visiteur avec sa camionnette immatriculée GE 4_____ qui y "était garée jour et nuit". Avant l'"occupation perpétuelle" de la place par D_____, d'autres personnes l'utilisaient occasionnellement sans droit.

Elle a notamment produit des photographies à l'appui de ses allégations.

e. La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 16 novembre 2021.

EN DROIT

1. **1.1** Selon l'art. 308 CPC, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins.

En matière d'action en cessation de trouble, la valeur litigieuse se détermine selon l'intérêt du demandeur à l'admission de ses conclusions (arrêt du Tribunal fédéral 5A_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 1).

En l'espèce, l'appelante fait valoir que la valeur litigieuse est égale à la valeur d'usage des deux places de stationnement en cause, à savoir 48'000 fr., soit la valeur capitalisée au sens de l'art. 92 al. 2 CPC de 200 fr. par mois pour chaque place.

Cette argumentation peut être entérinée, de sorte que la voie de l'appel est ouverte en l'espèce.

L'appel, dirigé contre une décision prise en procédure sommaire (art. 248 let. c CPC) respecte les délai et forme prévus par la loi, de sorte qu'il est recevable (art 311 CPC).

1.2 Selon l'article 317 al 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'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.

L'appelante aurait pu se procurer plus tôt les pièces nouvelles qu'elle produit, à savoir une attestation établie le 29 novembre 2021 par un certain G_____, des photographies prises les 25 et 26 novembre 2021 et des extraits internet, et les produire devant le Tribunal. Le fait que l'appelante ait, comme elle l'expose, souhaité compléter sa requête compte tenu de la solution retenue par le Tribunal n'est pas décisif, car il lui incombait de présenter d'entrée de cause un dossier complet.

Les pièces nouvelles de l'appelante et les allégations s'y rapportant sont dès lors irrecevables.

2. Le Tribunal a considéré que l'appelante avait rendu vraisemblable son droit réel sur l'immeuble et l'existence d'un trouble. Sa requête devait cependant être rejetée car le trouble émanait de deux entités déterminées, à savoir H_____ & B_____ SARL et C_____, contre lesquelles l'appelante pouvait agir directement par d'autres moyens légaux.

L'appelante fait valoir qu'elle a rendu vraisemblable que, outre les précitées, d'autres personnes non autorisées se garent sur ses places visiteurs. Selon la jurisprudence rendue en matière pénale, l'exigence d'une mise à ban était une condition préalable nécessaire pour infliger une amende pénale, de sorte que le rejet de sa requête avait pour conséquence de l'empêcher d'entamer une procédure pénale contre les auteurs du trouble, que ceux-ci soient identifiés ou non. Le principe de subsidiarité sur lequel le Tribunal s'était fondé était controversé en doctrine et ne faisait l'objet d'aucune jurisprudence fédérale. Les critères fixés par le Tribunal pour le prononcé d'une mise à ban étaient excessivement restrictifs.

2.1.1 Selon l'art. 258 al. 1 CPC, le titulaire d'un droit réel sur un immeuble peut exiger du tribunal qu'il interdise tout trouble de la possession et qu'une infraction soit, sur plainte, punie d'une amende de 2'000 francs au plus. L'interdiction peut être temporaire ou de durée indéterminée.

Le requérant doit apporter la preuve par titres de son droit réel et rendre vraisemblable l'existence ou l'imminence d'un trouble (al. 2).

La mise à ban est publiée et placée de manière bien visible sur l'immeuble (art. 259 CPC).

A teneur de l'art. 260 CPC, la mise à ban peut être contestée par le dépôt d'une opposition au tribunal dans les 30 jours à compter du jour où l'avis est publié et placé sur l'immeuble. L'opposition ne doit pas être motivée. L'opposition rend la mise à ban caduque envers la personne qui s'est opposée. Pour faire valider la mise à ban, le requérant doit intenter une action devant le tribunal (al. 2).

L'existence ou l'imminence d'un trouble est vraisemblable lorsque l'on peut déduire des faits présentés par le requérant que les éléments pertinents sont réunis, sans pour autant que l'on puisse exclure la possibilité que la situation réelle soit différente (BOHNET, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2519, n. 8 ad art. 258 CPC).

2.1.2 Le requérant peut requérir qu'il soit fait mention d'un « accès interdit » ou d'une « interdiction de stationner », ou encore de « jeux de ballon interdits », l'interdiction peut aussi être formulée de manière abstraite (« tout trouble »). Comme la mesure doit être proportionnée, le juge pourrait refuser une interdiction trop large. Le requérant doit également mentionner dans ses conclusions, s'il souhaite un tel prononcé, que le contrevenant sera, sur dénonciation, puni d'une amende de 2'000 francs au plus. Il revient, le cas échéant, aux instances pénales de prononcer la peine appropriée dans les limites de la mise à ban (BOHNET, op. cit., n. 11 et 12, ad art. 258 CPC).

Selon le message du Conseil fédéral un trouble de la possession concret, causé par une personne déterminée (p. ex. des émissions du voisinage) doit faire l'objet d'une procédure contentieuse. Grâce à ce droit d'opposition simple, les personnes concernées – comme les voisins du fonds – ne doivent pas, pour prouver leur «droit préférable», se borner à attendre qu'une procédure pénale soit ouverte à leur encontre ou déposer, à titre provisionnel, une «action en libération» afin d'éviter une plainte pénale (Message relatif au code de procédure civile suisse (CPC) du 28 juin 2006, FF 2006 p. 6960).

L'interdiction s'adresse en général à un cercle ouvert de destinataires. Des exceptions peuvent toutefois être admises : ainsi, une interdiction générale peut prévoir des exceptions pour les habitants d'un immeuble déterminé, les locataires de places de parc privées ou les visiteurs ou se limiter à un groupe de personnes déterminé (p. ex. le jeu de football pour les élèves de l'école X). En cas de contestation sur ce point, il faut se demander si le requérant à l'interdiction judiciaire peut obtenir la pleine protection de ses droits dans une procédure dirigée contre une personne déterminée. Dans l'affirmative, il n'y a pas d'intérêt digne de protection à une interdiction judiciaire prononcée sur la base d'une requête unilatérale et il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur la requête (BSK ZPO-TENCHIO/TENCHIO, n. 3 ad art. 258 CPC).

2.1.3 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière pénale, une amende au sens de l'art. 90 LCR ne peut pas être infligée à une personne qui se gare sur une

place privée simplement signalée comme parking "visiteurs". Une signalisation de mise à ban au sens des articles 258 ss CPC est nécessaire dans un tel cas pour fonder le prononcé d'une amende pénale (arrêt du Tribunal fédéral 6B_422/2018 du 22 février 2019, consid. 3).

2.2 En l'espèce, l'appelante a allégué dans sa requête que la camionnette de D_____ stationnait de manière quasi permanente sur l'une ou l'autre de ses places visiteurs et que, lorsque tel n'était pas le cas, d'autres personnes se garaient sans autorisation sur ces places.

Ces allégations sont rendues vraisemblables par les pièces produites, notamment les photographies, dont certaines représentent les places de parkings litigieuses qui sont occupées par d'autres véhicules que la camionnette de D_____.

A cela s'ajoute que, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'appelante ne peut pas agir pénalement contre D_____ ou sa société sans le prononcé préalable d'une mise à ban, conformément à la jurisprudence précitée rendue en matière pénale.

L'on relèvera de plus qu'il convient de ne pas poser d'exigences trop strictes pour le prononcé d'une mise à ban, dans la mesure où celui-ci peut être remis en cause, après la publication, par une simple opposition non motivée, qui provoquera, cas échéant, l'introduction d'une procédure contentieuse.

C'est dès lors à tort que le Tribunal a rejeté la requête.

Le jugement querellé sera par conséquent annulé et la Cour prononcera la mise à ban des places de parking litigieuses, en ce sens que l'arrêt et le stationnement sur celles-ci sera interdit pour toute personne non expressément autorisée. Le contrevenant sera, sur dénonciation, puni d'une amende de 2'000 fr. au plus.

Cette mise à ban sera ordonnée pour une durée indéterminée et publiée dans la Feuille d'avis officielle du canton de Genève. L'appelante sera autorisée à faire poser à proximité des places de parking visées des avis indiquant la mise à ban de celles-ci.

3. Dans la mesure où l'appel a été rendu nécessaire par la décision erronée du Tribunal et où il n'y a pas de partie adverse, la Cour renoncera à prélever des frais judiciaires d'appel (art. 7 RTFMC; ATF 142 III 110 consid. 3.3).

Les frais judiciaires de première instance seront arrêtés à 600 fr., y compris les frais de publication, mis à charge de l'appelante et compensés avec l'avance versée en 1'300 fr., acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 CPC; 26 RTFMC).

Le solde de l'avance versée en 700 fr. sera restitué à l'appelante.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'appelante, qui n'en a pas requis.

* * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 novembre 2021 par A_____ SA contre l'ordonnance OTPI/863/21 rendue le 16 novembre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21345/2021-SGP.

Au fond :

Annule l'ordonnance querellée et, statuant à nouveau :

Ordonne la mise à ban des places de parking A et B sises sur la parcelle 1_____ de la commune de E_____, à l'adresse _____[GE], appartenant à A_____ SA, situées en prolongement immédiat de la barrière automatique restreignant l'accès au parking, avec le contenu suivant : "Arrêt et stationnement interdits à toute personne non expressément autorisée. Le contrevenant sera, sur dénonciation, puni d'une amende de 2'000 fr. au plus".

Dit que cette mise à ban est ordonnée pour une durée indéterminée.

Ordonne la publication de la présente mise à ban dans la Feuille d'avis officielle du canton de Genève.

Autorise A_____ SA à faire poser à proximité des places de parking susmentionnées des avis indiquant leur mise à ban.

Sur les frais des deux instances :

Arrête à 600 fr. les frais judiciaires de première instance et les compense avec l'avance versée par A_____ SA, acquise à due concurrence à l'Etat de Genève.

Dit qu'il n'est pas prélevé de frais judiciaires d'appel.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ SA le solde de l'avance versée en 700 fr.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Marie-Pierre GROSJEAN, greffière.

Le président :	La greffière :
Laurent RIEBEN	Marie-Pierre GROSJEAN

<u>Indication des voies de recours</u> :

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 supérieure ou égale à 30'000 fr.