



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6643/2020

ACJC/1399/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 2 OCTOBRE 2020**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par la 13<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 11 juin 2020, comparant en personne,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Claude Aberle, avocat, route de Malagnou 32, 1208 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.10.2020.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement du 11 juin 2020, expédié pour notification aux parties le 16 juin 2020, le Tribunal de première instance, retenant que les situations de fait et juridique étaient claires, a ordonné à A\_\_\_\_\_ de libérer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de tout tiers dont elle était responsable le local d'environ 11 m2 sis au rez-de-chaussée du [no.] \_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ [GE], objet de la servitude d'usage enregistrée sous PJ 2\_\_\_\_\_/2011, RS 3\_\_\_\_\_ ID.2012/4\_\_\_\_\_ tracée par le symbole 5\_\_\_\_\_ lettre \_\_\_\_\_ sur le plan de servitude, laquelle avait été radiée (ch. 1) et de restituer à B\_\_\_\_\_ ou à son mandataire dans les dix jours dès l'entrée en force du jugement les clés du local visé sous chiffre 1 (ch. 2), prononcé les injonctions précitées sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP (ch. 3), autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir par la force publique l'évacuation de A\_\_\_\_\_ et de ses biens ainsi que de tout tiers ou tout objet dont elle était responsable en cas d'inexécution du chiffre 1 du jugement, et dit que l'intervention de la force publique devrait être précédée de celle d'un huissier judiciaire (ch. 4), arrêté les frais judiciaires à 2'000 fr., compensés avec l'avance opérée et mis à la charge de A\_\_\_\_\_, condamnée à en rembourser B\_\_\_\_\_ (ch. 5), et à lui verser 2'000 fr. à titre de dépens (ch. 6), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

Le Tribunal a retenu en substance que les faits étaient établis par les pièces produites par B\_\_\_\_\_ et que la situation juridique était claire, A\_\_\_\_\_ ne disposant, à teneur du Registre foncier, d'aucun droit sur le local objet de la revendication.

- B.** Par acte du 26 juin 2020, A\_\_\_\_\_ a formé appel contre la décision précitée. Elle a conclu à l'annulation de celle-ci, cela fait à ce que soit déclarée irrecevable l'action en revendication formée par B\_\_\_\_\_, avec suite de frais et dépens. Elle a produit copie d'une action en constatation de l'existence d'une servitude, déposée au Tribunal le 15 juin 2020.

B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ des fins de son appel.

Par avis du 17 août 2020, les parties ont été informées de ce que la cause avait été gardée à juger, A\_\_\_\_\_ n'ayant pas usé de son droit de réplique.

- C.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

**a.** Par acte notarié des 21 et 23 février 1978, la parcelle 6\_\_\_\_\_ de la commune de C\_\_\_\_\_, qui appartenait en copropriété à D\_\_\_\_\_ et à des tiers, a été divisée en trois parcelles, numérotées 6\_\_\_\_\_/A, 6\_\_\_\_\_/B et 6\_\_\_\_\_/C. D\_\_\_\_\_ est devenu seul propriétaire des parcelles 6\_\_\_\_\_/A, sise [no.] \_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_/B, sise [no.] \_\_\_\_\_, ruelle 7\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_.

---

Dans le même acte, des droits dits spéciaux, prévus par l'ancien droit genevois, ont été supprimés, et des servitudes d'usage constituées, afin que D\_\_\_\_\_ et les propriétaires de la parcelle 6\_\_\_\_\_/C "puissent utiliser leur habitation respective comme sous le régime des anciens droits spéciaux et afin de respecter la configuration des lieux".

En particulier, une servitude d'usage a été constituée au profit de la parcelle 6\_\_\_\_\_/B sur la parcelle 6\_\_\_\_\_/A, servitude devant s'exercer sur la partie "teintée en bleu au [...] plan de servitude" de cette dernière au rez-de-chaussée.

Cette servitude a été enregistrée au Registre foncier sous PJA 8\_\_\_\_\_/1978, RS 9\_\_\_\_\_.

**b.** B\_\_\_\_\_ est devenu propriétaire de la parcelle n° 10\_\_\_\_\_ (anciennement n° 6\_\_\_\_\_/A) de la commune de C\_\_\_\_\_ pour l'avoir acquise de feu D\_\_\_\_\_, aux termes d'un acte de vente notarié instrumenté les 16 et 19 septembre 2011.

Dans le même acte, l'assiette de la servitude susmentionnée (RS 9\_\_\_\_\_) a été modifiée. Par ailleurs, a été constituée une servitude temporaire d'usage d'un local de quelque 11 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée au profit de la parcelle n° 11\_\_\_\_\_ (anciennement 6\_\_\_\_\_/B) et à la charge de la parcelle n° 10\_\_\_\_\_, devant s'exercer conformément au tracé figuré par le symbole 5\_\_\_\_\_, lettre \_\_\_\_\_, teinte orange, au plan de servitude annexé à l'acte, laquelle a été enregistrée sous PJ 2\_\_\_\_\_/2011, RS 3\_\_\_\_\_; il était stipulé que cette servitude serait radiée au décès de D\_\_\_\_\_, respectivement de son épouse si elle lui survivait, ainsi qu'en cas de vente ou de location de la parcelle n° 11\_\_\_\_\_.

**c.** D\_\_\_\_\_ et son épouse sont décédés respectivement le \_\_\_\_\_ 2013 et le \_\_\_\_\_ 2015.

A\_\_\_\_\_ est devenue seule propriétaire de la parcelle n° 11\_\_\_\_\_.

**d.** Le 20 novembre 2017, A\_\_\_\_\_ a requis du Registre foncier la modification de l'assiette de la servitude d'usage RS 9\_\_\_\_\_, motif pris de ce que le plan annexé à l'acte notarié des 23 et 26 février 1978 aurait été faux et de ce qu'au lieu de rectifier l'erreur en 2011, une servitude RS 3\_\_\_\_\_ avait été créée, dont l'exercice n'était pas possible vu la configuration des lieux. Le Registre foncier a rejeté cette requête par décision du 8 décembre 2017.

A\_\_\_\_\_ a formé recours contre cette décision auprès de la Chambre de surveillance de la Cour. Elle a allégué que celle-ci avait écarté le recours, au motif de son absence de compétence.

**e.** La servitude d'usage enregistrée sous PJ 2\_\_\_\_\_/2011, RS 3\_\_\_\_\_ grevant l'immeuble n° 10\_\_\_\_\_ a été radiée le 21 novembre 2019 à la suite d'une réquisition formée le 26 août 2019.

---

f. Par courrier du 5 décembre 2019, B\_\_\_\_\_ a prié A\_\_\_\_\_ de libérer le local objet de la servitude susmentionnée désormais radiée et de lui restituer les clés le 13 décembre suivant.

Le 12 décembre 2019, se référant à un appel téléphonique reçu la veille de A\_\_\_\_\_, il a écrit à celle-ci qu'il était d'accord avec sa proposition de consulter un notaire "pour obtenir les explications nécessaires au sujet des contrats concernant [leurs] biens immobiliers à C\_\_\_\_\_ pour enfin clarifier réciproquement la situation de droit au sujet des servitudes"; il se déclarait prêt à accepter "l'arbitrage" d'un notaire qui aurait examiné la situation, ajoutant ce qui suit : "pour enfin savoir si l'occupation de cette petite chambre au rez vous revient ou si c'est la mienne".

Par courriers des 16 et 28 février 2020, B\_\_\_\_\_ a notamment annoncé à A\_\_\_\_\_ que si elle ne libérait pas le local au 15 mars 2020, il intenterait une "procédure en évacuation".

g. Le 26 mars 2020, B\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal d'une action en revendication formée par le voie de la protection du cas clair. Il a conclu à ce qu'il soit ordonné à A\_\_\_\_\_ de libérer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de tout tiers ou objet dont elle était responsable le local d'environ 11 m<sup>2</sup> sis au rez-de-chaussée du [no.] \_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ et objet de la servitude d'usage actée le 16 septembre 2011 sous PJ 2\_\_\_\_\_/2011, RS 3\_\_\_\_\_, ID.2012/4\_\_\_\_\_, tracée par le symbole 5\_\_\_\_\_, lettre \_\_\_\_\_ sur le plan de servitude radiée, de lui restituer, à lui-même ou à son mandataire, sous dix jours, les clefs de la chambre, à ce que soit ordonnée l'exécution immédiate du jugement, sous la menace de l'art. 292 CP, à ce qu'il soit autorisé, lui-même ou l'huissier judiciaire mandaté, à requérir la force publique pour l'exécution du jugement avec suite de frais et dépens.

Il a soutenu qu'il avait démontré par les titres produits qu'il était propriétaire de la parcelle sur laquelle se trouvait un local occupé sans droit par A\_\_\_\_\_.

A l'audience du Tribunal du 8 juin 2020, A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ des fins de ses conclusions. Elle a déclaré contester le caractère clair de la requête, faisant valoir diverses irrégularités dans les actes notariés et réquisitions d'inscription produits par B\_\_\_\_\_, lequel admettait lui-même qu'il doutait de sa propriété, de sorte que l'"on ne sa[va]it pas ce qu'on d[evai]t faire" et qu'il fallait une expertise pour délimiter précisément les parcelles. La servitude était inapplicable car il y avait eu une confusion à l'origine, qui ne respectait pas la configuration des lieux.

B\_\_\_\_\_ a affirmé que la situation juridique était claire, au vu de la présomption d'exactitude du Registre foncier.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

---

## EN DROIT

1. 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).

En l'occurrence, l'intimé a indiqué une valeur litigieuse de 30'000 fr., non contestée par l'appelante.

**1.1** Le délai de recours est de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC) applicable aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

Interjeté dans le délai précité et selon la forme prescrite (art. 311 CPC), l'appel est recevable.

2. L'intimé conclut à l'irrecevabilité de la pièce nouvellement déposée par l'appelante, et implicitement des faits nouveaux qui la sous-tendent.

**2.1** La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que l'autorité de recours apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération, devant le juge d'appel, selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

**2.2** En l'occurrence, il n'est pas nécessaire de trancher la recevabilité de la pièce nouvelle, au vu des développements qui vont suivre,

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'elle n'avait pas contesté la radiation de la servitude RS 3\_\_\_\_\_, alors qu'il résultait des pièces produites qu'elle avait notamment manifesté son opposition à celle-ci en ne restituant pas le local; au vu de ce qu'avait retenu le Tribunal à cet égard, elle s'était sentie "contrainte de formaliser [s]a contestation" en déposant une action en constatation de servitude.

**3.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, 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 et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve

est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois arrêt du Tribunal fédéral 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620). La référence à l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation ne permet cependant pas d'exclure l'existence d'un cas clair lorsque l'interdiction de l'abus de droit est invoquée. Une telle appréciation n'est en effet pas nécessaire en présence d'un comportement manifestement abusif, appartenant aux cas reconnus typiquement comme tels par la jurisprudence et la doctrine (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_350/2015 du 25 août 2015 consid. 4.2 et les références).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions posées par l'art. 257 CPC sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5).

**3.2** L'art. 937 al. 1 CC prévoit que, dans le cas d'immeubles immatriculés au registre foncier, la présomption du droit et les actions possessoires n'appartiennent qu'à la personne inscrite.

Cette disposition établit la présomption que le droit inscrit au Registre foncier existe et qu'il a le titulaire et le contenu qui ressortent de l'inscription (STEINAUER, Les droits réels, t. I, 6<sup>ème</sup> éd., 2019 p. 352 n. 1220).

L'inscription induite ne produit pas d'effets, sous réserve de la protection de l'acquéreur de bonne foi prévue à l'art. 973 al. 1 CC. Cela signifie que tout

---

intéressé peut tenir en échec la présomption de l'art. 937 al. 1 CC en apportant la preuve que l'inscription est indue (STEINAUER, op. cit, p. 360 n. 1256).

Ces principes valent également, par analogie, pour les radiations d'inscription (STEINAUER, op. cit. p. 360 n. 1259).

**3.3** En l'espèce, il est constant que l'intimé est propriétaire de la parcelle n° 10\_\_\_\_\_ susdécrite, laquelle comporte un local que l'appelante occupe, sans droit au vu de l'état actuel du Registre foncier.

L'intimé soutient dans la présente procédure, sur la base de ces éléments, que tant la situation de fait que la situation juridique sont claires. A noter qu'il n'était manifestement pas aussi convaincu de la clarté des situations de fait et juridique du cas d'espèce quelques mois encore avant le dépôt de son action, ce dont témoigne son courrier du 12 décembre 2019, dans lequel il se disait désireux "d'enfin savoir" qui de l'appelante ou de lui-même était en droit d'occuper le local.

Pour sa part, l'appelante fait valoir que l'inscription, respectivement la radiation, au Registre foncier des servitudes RS 3\_\_\_\_\_ et RS 9\_\_\_\_\_ seraient indues pour diverses raisons qu'elle esquisse, pièces à l'appui. Elle propose ainsi de tenir en échec la présomption des droits institués par l'art. 937 al. 1 CC, de façon motivée et concluante.

Ses arguments ne peuvent pas être écartés immédiatement, et sont de nature à ébranler la conviction du juge. Les conditions de l'art. 257 CPC ne sont donc pas réalisées.

Dès lors, la requête de l'intimé formée par la voie du cas clair est irrecevable, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge.

La décision attaquée sera ainsi annulée, et il sera statué à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC) dans le sens de ce qui précède.

- 4.** L'intimé, qui succombe, supportera les frais de la procédure (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 4'000 fr. (26, 85, 88, 90 RTFMC) pour les deux instances, et compensés avec les avances de frais déjà opérées, acquises à l'Etat de Genève. Il remboursera dès lors 2'000 fr. à l'appelante.

L'appelante, qui comparait en personne, a conclu à l'octroi de dépens d'appel, sans exposer en quoi ceux-ci se justifieraient, en particulier au vu de son acte d'appel rédigé sur une demi-page. Il ne sera dès lors pas fait droit à ses conclusions sur ce point (art. 95 al. 3 let. c CPC).

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 juin 2020 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/7354/2020 rendu le 11 juin 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6643/2020-13 SCC.

**Au fond :**

Annule ce jugement, et cela fait :

Déclare irrecevable la requête formée par B\_\_\_\_\_ le 26 mars 2020.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

**Sur les frais de première instance et d'appel :**

Arrête les frais judiciaires à 4'000 fr., compensés avec les avances opérées, acquises à l'Etat de Genève.

Les met à la charge de B\_\_\_\_\_.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser 2'000 fr. à A\_\_\_\_\_ en remboursement de ces frais.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

**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 supérieure ou égale à 30'000 fr.*