

5C.16/2007 /fzc

Arrêt du 22 mars 2007
Ile Cour de droit civil

MM. et Mme les Juges Raselli, Président, Hohl et Zappelli, juge suppléant.
Greffier: M. Fellay.

1. A. _____,
2. B.X. _____ et C.X. _____,
3. D. _____,
4. E. _____,
5. F. _____,
6. G. _____,
7. H. _____,
8. I. _____,
9. J. _____,
10. K. _____,
11. L.Y. _____ et M.Y. _____,
12. N. _____,
demandeurs et recourants,
tous représentés par Me Christian Buonomo, avocat,

contre

O. _____,
P. _____,
défendeurs et intimés,
représentés par Me Philippe Richard, avocat.

évacuation,

recours en réforme [OJ] contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de
justice du canton de Genève
du 17 novembre 2006.

Faits:

A.
Les recourants A. _____ et consorts sont propriétaires d'appartements dans
l'immeuble sis à Genève.

R. _____ est également propriétaire d'un appartement dans le même
immeuble, dont il a cédé l'usage à son neveu O. _____ dès le 1er juillet
1999. Ce dernier y vit avec sa compagne P. _____, tous deux étant d'anciens
toxicomanes au bénéfice de rentes d'invalidité. Dès leur arrivée dans
l'immeuble, ces locataires ont fait l'objet, de la part d'un grand nombre de
propriétaires ou d'autres locataires, de nombreuses dénonciations en raison
de leur comportement, en particulier du bruit et de l'insécurité qu'ils
causaient, ainsi que leurs connaissances. Divers incidents ont ainsi été
signalés au cours des années 2003 à 2005; en particulier, la police ou les
pompiers ont dû intervenir quatre fois en raison de débuts d'incendies dans
l'appartement occupé par les locataires en question. Interpellé par la régie
Z. _____ & Cie, qui lui a demandé d'agir pour faire cesser ce comportement
dérangeant, le propriétaire de l'appartement, R. _____, a fait part à son
neveu des doléances reçues et, finalement, il a fait savoir à la régie qu'il
n'entendait pas résilier le bail le liant à son neveu pour des raisons
familiales. La régie a alors avisé les autres copropriétaires qu'ils devaient
engager une procédure visant à exclure R. _____ de la copropriété.

B.
Par demande déposée le 8 juin 2005 auprès du Tribunal de première instance du
canton de Genève, les copropriétaires A. _____ et consorts, se fondant sur

les art. 679 et 684 CC, ont agi en cessation de trouble contre O. _____ et P. _____, concluant à leur évacuation de l'appartement qu'ils occupaient.

Par jugement du 13 mars 2006, le Tribunal de première instance a admis la demande, estimant que l'évacuation des locataires était l'une des mesures admissibles pour faire cesser le trouble causé aux voisins au sens de l'art. 679 CC, que les atteintes causées par lesdits locataires étaient établies et que la crainte que de nouveaux troubles ne surviennent était fondée.

Sur recours des défendeurs, la Cour de justice du canton de Genève a, par arrêt du 17 novembre 2006, annulé le jugement de première instance et débouté les demandeurs de leurs conclusions. En bref, elle a retenu que les actions dérivant de l'art. 679 CC ne permettaient pas de requérir l'évacuation des locataires défendeurs, qu'aucune autre base légale ne pouvait être invoquée par des copropriétaires à l'encontre des locataires d'autres copropriétaires en vue d'obtenir leur expulsion et que la seule voie possible à cet effet était l'action en exclusion du copropriétaire R. _____, fondée sur l'art. 649b al. 1 CC.

C.

Par la voie du recours en réforme, interjeté le 8 janvier 2007, les demandeurs concluent à ce que les défendeurs soient condamnés à évacuer l'appartement qu'ils occupent.

Une réponse au recours n'a pas été requise.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

La décision attaquée ayant été rendue avant l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2007 (RO 2006 1242), de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), l'ancienne loi d'organisation judiciaire (OJ) est applicable à la présente cause (art. 132 al. 1 LTF).

2.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis ([ATF 132 I 140](#) consid. 1.1).

2.1 Le recours en réforme est recevable sans restrictions dans les contestations civiles portant sur un droit de nature non pécuniaire (art. 44 OJ). En revanche, dans les contestations civiles portant sur des droits de nature pécuniaire autres que ceux visés à l'art. 45 OJ, il n'est recevable que si, d'après les conclusions des parties, les droits contestés dans la dernière instance cantonale atteignent une valeur d'au moins 8'000 fr. (art. 46 OJ).

2.2 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, sont des contestations de nature non pécuniaire celles qui portent sur des droits qui, en raison de leur nature, ne peuvent être appréciés en argent; il doit s'agir de droits qui ne font pas partie du patrimoine d'une personne et qui sont sans lien juridique étroit avec celui-ci (ATF 108 II 77 consid. 1a et les références citées; cf. J.-F. Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, Berne 1990, n. 1.2 ad art. 44 OJ). La propriété par étages, en tant que forme particulière de copropriété sur un immeuble, est, à l'instar de la propriété d'une chose en général, un droit patrimonial typique, si bien que les contestations y relatives doivent en principe être considérées comme étant de nature pécuniaire ([ATF 108 II 77](#) consid. 1b). Ouvrent ainsi une contestation civile portant sur un droit de nature pécuniaire, par exemple, le propriétaire d'étage qui, se fondant sur les art. 684 et 712a al. 2 CC, agit contre un autre propriétaire d'étage en enlèvement d'une installation extérieure aménagée par ce dernier sur une partie de bâtiment qui fait l'objet de son droit exclusif (arrêt 5C.218/1990 du 15 novembre 1991, consid. 1, reproduit in RNR 75/1994 p. 290) ou qui s'oppose à un mode de location adopté par un propriétaire d'étage en violation du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages (arrêt non publié 5C.195/2002 du 23 décembre 2002, consid. 1.1). En l'espèce, les demandeurs, utilisant l'action en cessation de trouble de l'art. 679 CC, veulent obtenir l'évacuation des défendeurs. Cette action est bien en rapport avec la protection de leur droit de propriété. L'atteinte à ce droit est susceptible d'évaluation pécuniaire. On est donc en présence d'une contestation portant sur des droits de nature pécuniaire.

2.3 Contrairement aux prescriptions des art. 51 al. 1 let. a et 55 al. 1 let. a OJ, ni l'arrêt attaqué ni l'acte de recours ne contiennent une indication au sujet de la valeur litigieuse; la cour cantonale se borne à exposer qu'il s'agirait d'un litige portant sur une valeur indéterminée et les recourants partent de l'idée erronée qu'il s'agirait d'un litige portant sur un droit de nature non pécuniaire.

Une invitation à l'autorité cantonale en vue de rectifier sa décision en indiquant la valeur litigieuse (art. 52 OJ en corrélation avec l'art. 51 al. 1 let. a OJ), n'entre pas en considération en l'espèce. En effet, ce mode de procéder n'est nullement destiné à remédier aux omissions imputables aux parties, de sorte qu'il n'est pas applicable lorsque le recourant a lui-même omis d'indiquer, en violation de l'art. 55 al. 1 let. a OJ, la valeur litigieuse dans son recours (Poudret, op. cit., n. 2 ad art. 52 OJ; arrêt non publié 5C.84/2002 du 22 mai 2002, consid. 1).

Selon la jurisprudence constante, lorsque la partie qui recourt en réforme omet d'indiquer la valeur litigieuse, le recours est irrecevable, à moins qu'il ne puisse être constaté d'emblée et avec certitude, sur le vu des pièces du dossier, que la valeur litigieuse dépasse 8'000 fr. ([ATF 109 II 491](#) consid. 1c/ee et les références; arrêt 5C.84/2002 déjà cité). Cette question peut demeurer indécise en l'espèce, dès lors que le recours doit de toute façon être rejeté.

3.

3.1 Selon les recourants, les propriétaires d'étages disposent des actions tirées de leur droit de propriété, en particulier des actions liées au droit de voisinage et des actions possessoires. Pour ces actions, les possesseurs titulaires d'un droit personnel, tels que les locataires, ont la qualité pour défendre. Dans la mesure où le propriétaire de l'appartement occupé par les défendeurs refusait de résilier le bail, il était légitime d'exiger l'évacuation de ceux-ci sur la base de l'art. 679 CC.

3.2 En l'espèce, la question décisive n'est pas de savoir si les locataires précités disposent de la qualité pour défendre. Cette qualité est admise, avec quelques réserves, dans la jurisprudence, mais elle est controversée en doctrine (sur l'état de la question, cf. [ATF 132 III 689](#) consid. 2.2.1 et 2.2.2). Il s'agit, comme l'a reconnu la cour cantonale, de savoir si les moyens de droit donnés par l'art. 679 CC, soit en particulier l'action en cessation de trouble intentée en l'espèce, peuvent avoir pour objet l'évacuation de locataires. Tel n'est pas le cas, selon les juges cantonaux, car l'évacuation de personnes n'est pas assimilable à un état de choses à supprimer au sens de la disposition légale précitée.

Formulée certes de façon elliptique, l'opinion des juges cantonaux selon laquelle l'action de l'art. 679 CC ne peut comporter de telles conclusions est cependant fondée. En l'exprimant en d'autres termes, il doit être admis que la présence des locataires ne peut être en soi assimilée à un état de choses à supprimer, à une immission non tolérable. Ce qui doit être supprimé, c'est le comportement, parfois excessif, de ces locataires. L'objet de l'action de l'art. 679 CC est de supprimer un état de fait gênant pour le ou les propriétaires voisins, soit en l'espèce les troubles occasionnés par le comportement des locataires, qui sont la cause d'immissions excessives au sens de l'art. 684 CC. Les copropriétaires peuvent donc conclure à ce que le juge fasse cesser, par les moyens qu'il estime opportuns, le comportement gênant de ces locataires. Il suit de là que c'est l'interdiction de se comporter de manière excessive et gênante qui pourrait être demandée contre ces locataires, non leur expulsion. Cette expulsion ne peut être obtenue qu'indirectement en sollicitant du juge une décision qui ordonne au copropriétaire concerné d'y faire procéder (cf. arrêt obwaldien du 29 décembre 1989 publié in RSJ 1991, p. 339 s.) ou en ouvrant l'action de l'art. 649b CC visant à exclure de la communauté ledit copropriétaire au motif qu'il ne respecte pas ses obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires.

Il résulte de ce qui précède que c'est à bon droit que la cour cantonale a débouté les demandeurs de leurs conclusions. Cela étant, il est superflu d'examiner si, comme ceux-ci le prétendent, les locataires peuvent se voir reprocher une atteinte effective et actuelle aux droits des voisins.

4.

Le recours doit par conséquent être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de ses auteurs (art. 156 al. 1 OJ).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, une réponse n'ayant pas été requise.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Un émolument judiciaire de 5'000 fr. est mis à la charge des recourants.

3.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 22 mars 2007

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: