

BGer 5A 679/2012 vom 17. Dezember 2012

Bundesgericht, 2012-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_679_2012

FR: TF 5A 679/2012 du 17 décembre 2012

IT: TF 5A 679/2012 del 17 dicembre 2012

Regeste

requête selon l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC | Droits réels

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 133 III 489 consid. 3, 462 consid. 2, p. 465).

E. 1.1

La décision entreprise est une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF), par le tribunal supérieur du canton de Genève, statuant en dernière instance et sur recours (art. 75 LTF); le recours est interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions devant l'instance précédente (art. 76 al. 1 LTF), dans le délai prévu par la loi (art. 100 al. 1 LTF).

E. 1.2

Le recours en matière civile n'est ouvert que si la valeur litigieuse minimale fixée par la loi, en l'espèce 30'000 fr., est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF). La Cour de justice n'a en l'espèce pas arrêté la valeur litigieuse, se contentant d'observer qu'elle était indéterminée, mais à tout le moins supérieure à 10'000 fr. Les recourantes arrêtent la valeur litigieuse à 52'066 fr., se fondant partiellement sur un descriptif des travaux prétendument établi par la régie G. _____ SA. Il ressort de l'arrêt cantonal que trois des quatre appartements vacants nécessiteraient de lourds travaux de rénovation, devisés par la régie à 60'000 fr. en moyenne chacun. Même si, selon leurs conclusions, les recourantes se limitent à exiger la réfection des peintures et des parquets, l'on peut admettre que la valeur litigieuse de 30'000 fr. est atteinte sur la base du descriptif des travaux produit ainsi qu'en se référant aux estimations de la régie; le recours en matière civile est ainsi en principe recevable. Cette conclusion se justifie d'autant plus que la voie de droit indiquée par la décision attaquée était celle du recours en matière civile et que les recourantes agissent sans le concours d'un avocat.

E. 2

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui entend invoquer que les faits ont été établis de manière manifestement inexacte (art. 97 al. 1 LTF), c'est-à-dire que les constatations de fait sont arbitraires au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.2.2), doit satisfaire au

principe d'allégation. Il ne saurait dès lors se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en instance d'appel, où l'autorité de recours jouit d'une libre cognition; il ne peut, en particulier, se contenter d'opposer sa thèse à celle de la juridiction cantonale, mais doit démontrer, par une argumentation précise, que cette décision repose sur une appréciation des preuves manifestement insoutenables. Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 133 III 589 consid. 2 et les arrêts cités).

E. 3.1

La cour cantonale a retenu que les prétentions formulées par les recourantes n'étaient fondées pour aucun des quatre appartements encore vacants. Trois d'entre eux nécessitaient de lourds travaux de rénovation, devisés par la régie à 60'000 fr. en moyenne pour chacun, mais les recourantes n'avaient donné aucune précision relative au descriptif des travaux: en tant qu'elle ne pouvait astreindre les copropriétaires qu'à l'exécution d'actes concrets, la cour cantonale a observé qu'elle n'était pas en mesure d'ordonner les travaux de rénovation, faute d'en connaître la nature exacte. Les juges cantonaux ont par ailleurs observé qu'en tout état de cause, il n'était pas judicieux d'ordonner des travaux onéreux sur ces trois appartements alors que l'immeuble en cause était destiné à être vendu: il était en effet préférable que ce soit l'acquéreur qui décide de l'ampleur et du type de travaux à entreprendre. Le raisonnement cantonal était identique s'agissant du quatrième appartement en cause, la juridiction cantonale relevant au demeurant que les recourantes n'avaient pas désigné le logement concerné, de sorte que l'ampleur et le prix de sa rénovation restaient inconnus.

E. 3.2

Les recourantes font valoir pour l'essentiel des critiques d'ordre factuel. A cet égard, il convient de relever qu'il est d'emblée exclu de retenir les nombreux éléments de fait rapportés par les intéressées qui sont sans lien direct avec le présent litige - conflit sur la vente de l'immeuble, procédure pénale initiée à leur encontre par l'intimé, procédure arbitrale. De même, il ne peut être tenu compte des éléments de faits qui ne ressortent pas de la décision entreprise sans que les recourantes ne satisfassent au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF), une telle manière de procéder ne répondant pas aux exigences de motivation en la matière (cf. supra consid. 2). Les critiques liées au caractère prétendument inexact des faits retenus par le premier juge sont enfin irrecevables en tant que seuls sont admissibles les griefs dirigés contre la décision entreprise (art. 75 LTF). Prenant acte du fait que la cour cantonale avait considéré que la nature des travaux demandés par les recourantes n'était pas clairement définie, celles-ci ont circonscrit leurs conclusions devant le Tribunal de céans aux travaux liés à la réfection des peintures et des parquets; elles ont en outre désigné précisément le quatrième appartement concerné par lesdites rénovations. Ces délimitations ne permettent cependant pas de pallier les carences des conclusions formulées en instance cantonale: l'on ne saurait ainsi reprocher à la juridiction d'avoir observé que leur imprécision l'empêchait d'ordonner la rénovation des appartements concernés. Pour le surplus, les recourantes ne s'en prennent nullement à l'essentiel de l'argumentation cantonale selon laquelle, dans la perspective de la vente de l'immeuble - fait qu'elles ne contestent pas -, d'onéreux travaux de réfection ne se justifiaient pas. En arguant principalement que l'issue du litige qui les oppose à l'hoirie de E.X._____, représentée par l'intimé, consisterait à accepter leur offre d'achat pour l'entier de l'immeuble, d'où finalement l'intérêt implicite aux travaux sollicités, les recourantes se concentrent en réalité sur la problématique de la vente du bâtiment et de l'interprétation de la convention ratifiée en 2007. Elles ne cernent ainsi nullement les raisons ayant conduit les juges cantonaux à rejeter leur appel, dont la question

litigieuse était limitée à la seule nécessité d'ordonner des travaux de rénovation en vue de la location des appartements vacants.

E. 4

En définitive, le recours est rejeté, dans la faible mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge des recourantes (art. 66 al. 1 LTF). L'intimé, qui n'a pas été invité à présenter d'observations, ne peut prétendre à aucune indemnité de dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.