

## **GE\_GERICHTE ACJC/1117/2022 vom 6. September 2022**

GE Cour de justice, 2022-09-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1117\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1117_2022)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1117/2022 du 6 septembre 2022

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1117/2022 del 6 settembre 2022

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Au fond, l'appelante conteste les prétentions en paiement prises à son encontre, motif pris qu'elles reposeraient sur des décisions d'assemblée nulles.

##### **E. 3.1**

En vertu de l'art. 712m al. 2 CC, la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, à savoir plus précisément les dispositions de l'art. 75 CC. La contestation des décisions se fait dans ce cadre par une action tendant à l'annulation de la décision prise (ATF 143 III 537 consid. 4.2.1). Ce moyen de droit n'a pas pour vocation de permettre de contrôler l'opportunité ou l'adéquation des décisions ni même de sanctionner des décisions déplaisantes. Une décision de l'assemblée des copropriétaires est illicite lorsqu'elle viole l'ordre juridique ou communautaire (WERMELINGER, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t CC, 4ème éd. 2021, n. 205 ss ad art. 712m CC).

- 15/22 -

C/864/2019

Selon l'art. 75 CC, par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC, l'action tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages doit être intentée dans le délai péremptoire d'un mois à compter du jour où il en a eu connaissance lorsque le demandeur n'a pas adhéré à ladite décision, laquelle doit par ailleurs être contraire aux dispositions légales ou statutaires. La décision déploie ses effets aussi longtemps qu'elle n'est pas contestée conformément aux prescriptions précitées (ATF 143 III 537 consid. 4.2.2; 132 III 503 consid. 3.2; 85 II 525 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 6.1.2.2). Quant à la nullité d'une décision prise par l'assemblée des copropriétaires, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandent en effet de ne l'admettre que restrictivement. L'existence d'une cause de nullité ne peut être définie de façon générale et abstraite: chaque cas concret doit être analysé individuellement, même si certains types de nullité ont néanmoins été dégagés, telles les décisions qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, ont un contenu immoral ou impossible ou encore violent les droits de la personnalité. C'est pourquoi il est généralement admis qu'en cas de doute, l'annulabilité des décisions et non la nullité doit être retenue (cf. ATF 143 III 537 consid. 4.2.1 et les références citées; arrêts du Tribunal 5A\_972/2020 du 5 octobre 2021 consid. 7.2.3.3; 5A\_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 3.2.3.1; WERMELINGER, op. cit., n. 210 ss ad art. 712m CC; MEIER-HAYOZ/REY, in Commentaire bernois, 1988, n. 146 ad art. 712m CC; STEINAUER, Les droits réels, tome 1, 6ème éd. 2019, n. 1861 s.). Est notamment

susceptible d'être nulle, une décision d'assemblée générale convoquée par une personne incompétente, une décision d'interdiction générale d'aliénation des parts d'étages, l'octroi d'un droit exclusif sur une partie impérativement commune, ou encore la suppression du droit de demander l'exclusion d'un propriétaire d'étages (WERMELINGER, op. cit., n. 212 ad art. 712m CC). Lorsque la contestation est fondée sur un vice de procédure, l'art. 2 CC contraint le demandeur à s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, ce afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 6.1.2.2). La nullité d'une décision doit être constatée d'office, chaque propriétaire d'étages peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception (ATF 143 III 537 consid. 4.2.3; 137 III 460 consid. 3.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 6.1.2.2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelante n'a pas formé d'action tendant à l'annulation des décisions prises lors des assemblées ordinaires des copropriétaires entre 2015 et

- 16/22 -

C/864/2019 2019 dans le délai prévu par la loi et en est désormais forclos. Elle prétend cependant que les décisions précitées seraient nulles pour divers motifs. Concernant les décisions prises en 2015, elle soutient qu'elles seraient toutes nulles en raison du fait que l'assemblée aurait été convoquée et présidée par une personne incompétente et du fait que le point 8 du procès-verbal - selon lequel le budget de l'exercice 2015 a été accepté à l'unanimité - ne reflèterait pas la réalité. Cela étant, N\_\_\_\_\_ a été élu en tant qu'administrateur à l'unanimité, au point 7 de l'ordre du jour de la séance du 17 février 2015, ce qui n'est pas contesté. Contrairement à l'avis de l'appelante, le fait qu'il ait présidé la séance dès son ouverture alors qu'il n'était pas encore formellement nommé n'est pas propre à rendre nulles toutes les décisions prises lors de cette assemblée. D'une part, sa nomination votée à l'unanimité reflète, de manière claire et sans équivoque, la volonté de tous les copropriétaires sur le fait qu'il puisse représenter valablement la PPE pour l'entier de la séance et non, comme le soutient l'appelante, à compter du point 7 seulement. L'appelante était présente lors de cette assemblée et, à l'instar de tous les autres copropriétaires, n'a émis aucune réserve sur la validité des points 1 à 6 votés préalablement. La compétence de l'administrateur n'a d'ailleurs jamais été remise en cause sur ces points, que ce soit lors de l'assemblée en question ou dans les mois, voire les années qui ont suivi. D'autre part, l'appelante n'explique pas en quoi le fait que l'administrateur ait endossé son rôle quelques brefs instants avant sa nomination formelle aurait été susceptible d'impacter les décisions prises lors de l'assemblée, étant ici rappelé que les causes de nullité doivent être examinées eu égard des circonstances concrètes du cas d'espèce. Ce moyen, soulevé par l'appelante plus de sept ans après la nomination litigieuse alors qu'elle y a elle-même assisté personnellement et y a adhéré, semble uniquement servir les besoins de sa cause et contrevient aux règles de la bonne foi (art. 2 CC). Le motif invoqué ne saurait donc constituer dans le cas d'espèce un motif de nullité. Quant au fait que l'appelante n'aurait pas approuvé le budget 2015, il ne porte pas à conséquence. En effet, quoi qu'il en soit, ledit budget a été accepté par tous les autres propriétaires, de sorte qu'il demeure valablement adopté, que ce soit à l'unanimité ou à la majorité. Ces circonstances ne portent aucunement atteinte à la structure fondamentale de la PPE, à la protection des tiers, notamment des créanciers, ou à tout autre droit fondamental, ce que l'appelante ne prétend au demeurant

pas. En outre, l'appelante tente en vain de se prévaloir du fait qu'un copropriétaire n'aurait pas été valablement représenté lors de l'assemblée ordinaire de 2016. Force est tout d'abord de constater que ce moyen repose sur des faits et pièces irrecevables (cf. consid. 1.4 supra). En tout état de cause, l'éventuel défaut de représentation de l'un des copropriétaires, relevé encore une fois plus de sept ans

- 17/22 -

C/864/2019 plus tard sans que cela n'ait entraîné d'impact concret, n'est pas suffisant pour retenir la nullité des décisions prises lors de ladite assemblée et contrevient, là encore, aux règles de la bonne foi. Enfin, le fait que les comptes soient établis du 1er janvier au 31 décembre de chaque année en lieu et place du 1er juillet au 30 juin ne constitue pas non plus un motif de nullité. Contrairement à ce que soutient l'appelante, cette manière de faire ne lèse aucunement les créanciers ou les potentiels acquéreurs d'une part de copropriété, dont les droits ne sont affectés d'aucune manière. Leur intérêt réside davantage dans la solvabilité de la PPE et le paiement régulier des factures que dans la manière de tenir les comptes. Par conséquent, aucune cause de nullité ne peut être retenue à l'encontre des décisions prises lors des assemblées de copropriétaires. L'exception soulevée par l'appelante étant infondée et en l'absence de tout autre grief, les prétentions en paiement des charges prises à son encontre seront confirmées. L'appel sera rejeté sur ce point.

#### **E. 4**

L'appelante persiste dans ses conclusions reconventionnelles tendant au paiement de 29'520 fr. au titre de dommage. Invoquant une appréciation inexacte des faits et des preuves, elle reproche au Tribunal de ne pas avoir admis les pertes locatives qu'elle dit subir depuis plusieurs années.

##### **E. 4.1**

Aux termes de l'article 58 al. 1 CO, le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien. La communauté répond à l'égard des tiers et des propriétaires d'étages du dommage causé par des parties communes défectueuses. La responsabilité de la communauté est directe et exclusive ; le lésé ne peut pas agir contre les propriétaires d'étages. Seule la communauté a qualité pour défendre dans une action en réparation du dommage consécutif à la rupture d'une canalisation d'eau desservant l'immeuble de base, au détachement d'une tuile du toit de la propriété par étages, à un dysfonctionnement d'un ascenseur ou à la chute d'une personne due à la présence de verglas ou de neige sur les parties communes (PICCININ, La propriété par étages en procès, 2015, n. 412 p. 199). La responsabilité du propriétaire d'ouvrage suppose la réunion des conditions générales de la responsabilité: il faut donc un ouvrage, un défaut de l'ouvrage, un dommage et un lien de causalité naturelle et adéquate entre le défaut de l'ouvrage et le dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_38/2018 du 25 février 2019 consid. 3.1; WERRO/PERRITAZ, in Commentaire Romand CO I, 3ème éd. 2021, n. 4 ad art. 58 CO).

- 18/22 -

C/864/2019 Le dommage se définit en général comme une diminution involontaire du patrimoine net du lésé; celle-ci peut consister en une perte éprouvée ou un gain manqué. Dans les conceptions admises, on comprend ainsi le dommage comme la différence entre le montant du patrimoine du lésé après l'événement dommageable et le montant que ce

patrimoine aurait atteint si l'événement dommageable ne s'était pas produit (théorie de la différence). Sous réserve d'exceptions, le dommage est donc en principe une diminution patrimoniale (ATF 147 III 463 consid. 4.2.1; 144 III 155 consid. 2.2).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, bien que l'appelante fasse valoir les pertes locatives de son studio et de son local à titre de dommage, son argumentation porte uniquement sur le studio. Elle n'élève aucune critique quant au raisonnement du Tribunal relatif au local, en particulier sur le fait que celui-ci n'était plus loué depuis 2002 et qu'il n'était pas établi qu'elle avait envisagé de le louer depuis lors. Il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur cet aspect du litige. En ce qui concerne le studio, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir déduit des enquêtes qu'il serait habitable, et donc susceptible d'être loué, en l'état. Il convient tout d'abord d'admettre la présence de traces d'humidité et de moisissures sur l'un des murs intérieurs du studio ainsi que dans un angle de la pièce, comme cela a pu être observé par différentes personnes s'étant rendues sur place. Pour le surplus, le fait que le studio serait de ce fait inhabitable ne repose que sur les propres allégations de l'appelante, étant précisé que les comptes rendus établis par ses soins reprenant ses déclarations faites lors des assemblées de copropriétaires ont peu de force probante. Les rapports établis par les différents professionnels ne permettent pas de retenir un état d'insalubrité ou une impossibilité d'occuper le studio, comme le prétend l'appelante. Le rapport établi le 24 juillet 2019 par le bureau d'architecte F\_\_\_\_\_ considère même que l'état du studio est globalement bon. Le rapport du 29 juillet 2019 de l'entreprise I\_\_\_\_\_ SA ne conclut pas - comme il le fait pour le local - que le studio ne serait pas utilisable. Entendu devant le Tribunal, le gérant de l'entreprise, a confirmé que ses conclusions concernant l'insalubrité et l'impossibilité d'utiliser les lieux ne concernaient que le local. Enfin, le rapport du

#### **E. 7**

juin 2013 de l'entreprise H\_\_\_\_\_ SA n'est d'aucun secours à l'appelante puisqu'il se réfère uniquement au local "congélateur". Par ailleurs, on ne saurait déduire du témoignage de K\_\_\_\_\_ que le studio était inutilisable. S'il a certes déclaré que les "locaux" de l'appelante étaient inhabitables, il a précisé que le studio n'était, quant à lui, pas en aussi mauvais état que le local, faisant ainsi la distinction entre les deux biens. Dès lors, on ne saurait retenir avec suffisamment de certitude que ses déclarations relatives aux "locaux" inhabitables comprenaient aussi le studio destiné à l'habitation. Cette ambiguïté ne

- 19/22 -

C/864/2019 saurait à elle seule, et au vu des autres éléments figurant au dossier, conduire la Cour à retenir la thèse de l'appelante. Enfin, les photographies figurant au dossier ne sont pas susceptibles d'étayer les propos de l'appelante. Les photos produites en bloc par l'appelante concernent aussi bien le local que le studio, sans que l'on parvienne à identifier celles qui se rapportent au studio. Les quelques images du studio annexées au rapport de l'entreprise I\_\_\_\_\_ ne font, quant à elles, pas état de marques ou de traces significatives. Or, il aurait été aisé pour l'appelante de produire des photographies claires et sans équivoque des dégâts occasionnés au studio. Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelante avait échoué à établir que le studio n'était pas susceptible d'être loué et, par voie de conséquence, l'existence de son préjudice. Au surplus, l'appelante ne démontre pas non plus que la cause du dommage allégué serait imputable à la PPE. A cet égard, elle conteste que le défaut d'entretien de la terrasse surplombant son local

"congélateur" (qui constitue une partie commune) serait la cause de son dommage. Elle ne fournit, par ailleurs, aucune autre explication quant à la source des dégradations subies dans son studio, alors qu'il lui incombait de prouver non seulement le dommage, mais également le défaut de l'ouvrage et le lien de causalité entre le défaut de l'ouvrage et le dommage, conformément à la jurisprudence susmentionnée. Le jugement sera dès lors confirmé en tant qu'il déboute l'appelante de ses conclusions reconventionnelles. 5. Dans un dernier grief, l'appelante persiste à solliciter la condamnation de l'administrateur de l'intimée à une amende disciplinaire, en application de l'art. 191 al. 2 CPC, faisant valoir que ce dernier aurait délibérément menti au sujet de la dangerosité de la terrasse et du fait qu'il n'avait pas pris de mesure.

5.1 Les parties auditionnées par le juge et exhortées à répondre conformément à la vérité peuvent, en cas de mensonge délibéré, être punies à une amende disciplinaire n'excédant pas 2'000 fr., et en cas de récidive, 5'000 fr. (art. 191 al. 2 CPC). L'art. 191 al. 2 CPC - qui constitue une "Kannvorschrift" - a pour vocation de sanctionner le mensonge proféré par une partie lorsqu'elle est interrogée oralement (ou éventuellement par questionnaire), après avoir été exhortée à répondre conformément à la vérité, sous la menace de cette disposition légale, (SCHWEIZER, in Commentaire romand CPC, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 191 CPC). L'audition doit en outre s'inscrire dans la procédure d'apport des preuves ("Beweismittel"; "formelle Befragung") et non dans la phase de l'instruction destinée à clarifier les allégués des parties ("Aufklärungsmittel", "Behauptungsphase", "formlose, - 20/22 -

C/864/2019 informative Befragung") (HAFNER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème éd. 2017, n. 14 et 18 ad art. 191 CPC; GASSER/RICKLI, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, 3ème éd. 2021, n. 47 ad art. 191-193 CPC; MULLER, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], BRUNNER/GASSER/SCHWANDER, 2ème éd. 2016, n. 4 et 5 et 7 ad art. 191 CPC; WEIBEL, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, 3ème éd. 2016, n. 5 ad art. 191 CPC). Le mensonge doit, en outre, être délibéré ("mutwillig"), à savoir constituer une violation qualifiée du devoir d'une partie à dire la vérité (HAFNER, op.cit, n. 15 ad art. 191 CPC) et porter sur des faits pertinents (WEIBEL, op. cit., no 15 ad art. 191 CPC). L'affirmation doit non seulement être fautive, mais le déclarant doit également être conscient de son inexactitude (SCHWEIZER, op., n. 14 ad art. 191 CPC). 5.2 En l'espèce, aucun élément ne permet de retenir que l'administrateur de l'intimé aurait menti, ni a fortiori de manière délibérée lorsqu'il a déclaré que la terrasse située sur le toit du local ne lui paraissait pas dangereuse et qu'il n'avait de ce fait pas pris de mesure. Concernant la première affirmation relative à la dangerosité de la situation, elle relève de sa propre appréciation personnelle et subjective, impropre à constituer un mensonge délibéré. Quant à la présence du panneau, dont il a déclaré ignorer l'existence, il a expliqué avoir transmis le courrier de l'appelante proposant d'apposer un panneau pour interdire l'accès à la terrasse au gérant technique et que le panneau avait dû, selon lui, être installé à l'initiative de ce dernier sans que lui-même n'en soit tenu informé. Quoi qu'en dise l'appelante, ces explications sont crédibles et corroborées par le fait que les deux autres témoins entendus devant le Tribunal n'ont pas non plus vu le panneau d'interdiction sur place. Il est ainsi plausible que l'administrateur ne l'ait pas vu non plus et n'en ait pas été informé. Les déclarations mises en cause ne semblent ainsi pas contraires à la réalité. L'appel étant infondé sur ce point

également, le jugement entrepris sera confirmé dans son intégralité 6. Les frais de la procédure d'appel seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 CPC). Ils seront arrêtés à 2'700 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance du même montant fournie par cette dernière, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera, en outre, condamnée aux dépens de sa partie adverse, arrêtés à 1'500 fr. compte tenu de la brièveté des écritures déposées par l'intimée (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 21/22 -

C/864/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 janvier 2022 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/14945/2021 rendu le 26 novembre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/864/2019. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'700 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance de frais fournie par cette dernière, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE "B\_\_\_\_\_" la somme de 1'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Camille LESTEVEN

- 22/22 -

C/864/2019

Indication des voies de recours et valeur litigieuse :

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 15'000 fr.

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