

GE_GERICHTE ACJC/1150/2014 vom 26. September 2014

GE Cour de justice, 2014-09-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1150_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1150/2014 du 26 septembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1150/2014 del 26 settembre 2014

Erwägungen

E. 29

avril 2013, A_____ et B_____ ayant indiqué maintenir leur action. b. L'exploitation du bar dans l'arcade a cessé le 31 mai 2013. c. Dans leurs dernières écritures du 6 septembre 2013, A_____ et B_____ ont conclu à l'annulation de la modification du règlement PPE adoptée par l'assemblée générale du 12 avril 2010, visé sous point 4 de son ordre du jour, "en tant qu'elle comporte modification de son règlement d'administration et d'utilisation sur les points suivants : a) Donner acte aux demandeurs qu'ils renoncent à contester l'exigence d'un vote à la double majorité préalablement à un changement d'exploitation commerciale des arcades commerciales sises au rez-de-chaussée de l'immeuble, dans l'hypothèse où, selon les développements du Tribunal fédéral du 15 avril 2013 (5A_816/2012) le changement d'utilisation commerciale est effectivement susceptible d'importuner ou de provoquer un désagrément pour les occupants de la copropriété (voir 5A_816/2012 consid. 2.3.4)". Ils ont repris leurs autres conclusions pour le surplus (cf. supra let B.d, conclusions b à d).

- 7/20 -

C/10065/2010 Ils ont prié le Tribunal de se référer intégralement à leur mémoire de demande, étant précisé qu'à la suite du l'arrêt du Tribunal fédéral du 15 avril 2013, les développements juridiques du considérant 2.3.4 de cet arrêt s'appliquaient s'agissant des conditions légales de changement d'utilisation d'une arcade commerciale. d. Par mémoire réponse du 25 septembre 2013, la CCE a conclu au déboutement de A_____ et B_____ de leurs conclusions, avec suite de frais et dépens. e. Par jugement du 21 octobre 2013, le Tribunal a débouté A_____ et B_____ de toutes leurs conclusions (ch. 1 du dispositif), les a condamnés aux dépens, comprenant une indemnité équitable de 1'500 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de la défenderesse (ch. 2), et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3). Le Tribunal a retenu que c'était à juste titre que A_____ et B_____ ne contestaient plus la modification relative à l'exigence d'un vote à la double majorité préalablement à tout changement d'exploitation commerciale dans les arcades du rez-de-chaussée de l'immeuble puisque celle-ci avait été déclarée conforme au droit, plus particulièrement à l'art. 647b al. 1 CC, par l'arrêt du Tribunal fédéral du 15 avril 2013. Il a encore considéré que la CCE, à la double majorité requise par l'art. 647b al. 1 CC, avait voulu cristalliser dans son règlement les types de commerce qui étaient interdits dans les arcades, afin d'éviter d'avoir à se prononcer inutilement et de manière répétée sur des requêtes qui porteraient sur des exploitations que la CCE ne souhaitait plus voir installées dans les arcades de l'immeuble. L'art. 10 RAU ne restreignait aucunement les prérogatives de l'Assemblée générale qui déciderait toujours de l'autorisation d'une exploitation commerciale déterminée qui ne correspondrait pas à une des catégories d'activités interdites énumérées dans le règlement et aucun pouvoir de délibération n'était attribué à un autre

organe. L'interdiction d'une certaine catégorie d'activités dans les arcades de l'immeuble n'était pas nulle et pouvait être adoptée à la double majorité des copropriétaires conformément à l'art. 647b al. 1 CC. Quant à la modification prévoyant que les changements d'affectation des parties privées et des parties communes devaient être autorisés par une décision de l'Assemblée des copropriétaires prise à l'unanimité, la CCE avait décidé dans son premier règlement, adopté à l'unanimité, de prévoir un vote à la double majorité pour autoriser le changement d'affectation de parties privées de la PPE, ce qui était admis par l'art. 648 al. 2 CC. Dans un deuxième temps, la CCE avait appliqué l'art. 10 aRAU pour revenir au régime légal conçu à l'art. 648 al. 2 CC qui stipule qu'en principe le concours de tous est nécessaire pour procéder à un changement de destination de la chose à moins que d'autres règles n'aient été

- 8/20 -

C/10065/2010 établies à l'unanimité. Elle avait de même exclu la possibilité d'affecter les étages d'habitation à toute activité para-hôtelière, ce qui était admis par la jurisprudence du Tribunal fédéral. La décision de l'Assemblée générale de la CCE était donc valide sur ces points. Enfin, l'affectation du lot privé du sous-sol au seul dépôt était conforme à l'art. 648 al. 2 CC et à l'art. 10 aRAU car, à la double majorité stipulée dans le règlement, et autorisée par l'art. 648 al. 2 CC, l'Assemblée générale avait décidé de revenir au régime légal du vote à l'unanimité des copropriétaires pour autoriser tout changement d'affectation d'une partie privée telle que le lot du sous-sol en question. Cette modification, à l'instar des autres, avait été adoptée dans le respect des dispositions ayant trait à la propriété par étages et du RAU. Dès lors, ces modifications n'étaient pas nulles, ni dans leur contenu, ni quant au procédé suivi pour leur adoption. D. a. Par acte expédié le 21 novembre 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ appellent de ce jugement, reçu par eux respectivement les 22 et 23 octobre 2013. Ils concluent, principalement, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de la modification du règlement PPE adoptée par l'assemblée générale du 12 avril 2012, visé sous point 4 de son ordre du jour, "en tant qu'elle comporte modification de son règlement d'administration et d'utilisation sur les points suivants : a) L'exigence d'un vote à la double majorité préalablement à tout changement d'exploitation des arcades commerciales sises au rez-de-chaussée de l'immeuble, indépendamment d'un quelconque risque de nuisances." Ils reprennent leurs autres conclusions de première instance pour le surplus (conclusions b à d) et concluent, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal. b. La CCE conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de la conclusion sous let. a) de A_____ et B_____ et, au fond, à la confirmation du jugement entrepris ainsi qu'au déboutement de A_____ et B_____ de toutes leurs conclusions, avec suite de frais et dépens. c. Dans leur réplique et duplique des 6 et 31 mars 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions. EN DROIT 1. 1.1 Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. Comme il s'agit en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la procédure d'appel,

- 9/20 -

C/10065/2010 contrairement à la procédure de première instance régie par l'ancienne procédure civile genevoise, est régie par le nouveau droit de procédure. 1.2 Selon l'art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre une décision finale rendue dans une cause présentant une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'action en contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages est

une action civile de nature patrimoniale (arrêts du Tribunal fédéral 5A_729/2009 du 26 mars 2010 consid. 1.1; 5C.105/2004 du 29 juin 2004 consid. 1.2, ATF 108 II 77 consid. 1b). En l'espèce, la décision entreprise est une décision finale mettant fin au procès et la valeur litigieuse d'une décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires portant sur des restrictions conventionnelles du droit exclusif des copropriétaires de l'immeuble constitué en propriété par étages est indéterminée, mais à tout le moins supérieure à 10'000 fr. L'appel a été déposé en temps utile par voie électronique (art. 143 al. 2 et 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite (art. 130 et 131 CPC). Il est ainsi recevable. Sont également recevables l'écriture responsive de l'intimé (art. 312 al. 1 et 2 CPC) ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345). 1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). 2. L'intimée conclut à l'irrecevabilité de la conclusion a) des appelants. Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies – à savoir si la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou si la partie adverse consent à la modification de la demande (let. b) - et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. En l'espèce, dans leurs dernières conclusions de première instance les appelants ont déclaré renoncer à contester les exigences d'un vote à la double majorité préalablement à un changement d'exploitation commerciale des arcades commerciales sises au rez-de-chaussée de l'immeuble "dans l'hypothèse où le changement d'utilisation commerciale est effectivement susceptible d'importuner ou de provoquer un désagrément pour les occupants de la copropriété". Dès lors, en l'absence de fait nouveau, ils ne sont pas autorisés à conclure à l'annulation de cette partie du règlement dans la mesure où ils y ont renoncé. Pour le surplus, les appelants n'avaient pas pris, dans leurs dernières écritures de première instance, de conclusion tendant à l'annulation de la modification du

- 10/20 -

C/10065/2010 règlement en tant qu'il porte sur l'exigence d'un vote à la double majorité pour tout changement d'exploitation commerciale autre que ceux qui sont susceptibles d'importuner ou provoquer un désagrément pour les occupants de la copropriété, alors qu'ils avaient repris leurs autres conclusions b) à d). Enfin, en appel, les appelants ne reprochent pas au Tribunal d'avoir mal interprété leurs dernières conclusions en considérant qu'ils avaient totalement renoncé à leur conclusion a). Par conséquent, la conclusion a) des appelants en appel est irrecevable. 3. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir commis un déni de justice en se dispensant d'examiner la validité de la modification du règlement de la copropriété relativement à la restriction du droit d'usage des arcades commerciales. La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu notamment un devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les questions pertinentes; ce devoir est violé lorsque, par inadvertance ou malentendu, le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre; dans ce cas en effet, la partie est placée dans la même situation que si elle n'avait pas eu la possibilité de présenter ses arguments (ATF 133 III 235 consid. 5.2 p. 248 et arrêt du Tribunal fédéral 4A_323/2010 du 3 août 2010 consid. 2). En l'espèce, le Tribunal n'avait pas à examiner la validité de la modification du règlement s'agissant des exigences d'un vote à la double majorité préalablement à un changement d'exploitation commerciale des arcades commerciales sises au rez-de-chaussée de l'immeuble "dans l'hypothèse où le changement d'utilisation commerciale est effectivement susceptible d'importuner ou de provoquer un

désagrément pour les occupants de la copropriété" puisque les appelants avaient renoncé à la contester dans leurs dernières conclusions. Pour le surplus, comme déjà indiqué, les appelants n'avaient pas pris de conclusions tendant à l'annulation de la modification du règlement en tant qu'il porte sur l'exigence d'un vote à la double majorité pour tout changement d'exploitation commerciale autre que ceux qui sont susceptibles d'importuner ou provoquer un désagrément pour les occupants de la copropriété. Le Tribunal étant limité par les conclusions des parties compte tenu de la maxime de disposition, le premier juge n'avait donc pas à examiner cette question de la conformité plus avant.

- 11/20 -

C/10065/2010 Par ailleurs, même s'il s'est fondé sur l'arrêt du Tribunal fédéral du 15 avril 2013, le Tribunal a examiné la validité des autres points du règlement, répondant ainsi aux conclusions b) à d) des appelants. Par conséquent, le Tribunal n'a commis aucun déni de justice, et les appelants doivent être déboutés de leur conclusion sur ce point. 4. Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir annulé les modifications du règlement alors que celui-ci aurait dû, selon eux, être adopté à l'unanimité au motif qu'elles restreignent leurs droits. Il convient donc d'examiner si les modifications du règlement ont été votées conformément à la loi ou si, comme l'allèguent les appelants, elles portent une atteinte grave à leurs droits exclusifs. 5. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir tenu pour valable la modification du règlement fixant une interdiction de principe de certaines activités commerciales jugées nuisibles, non exhaustivement énumérées pour les arcades commerciales, et une interdiction de principe d'exercer une activité «para-hôtelières» dans les unités de la propriété par étages destinées à l'habitation (conclusion b) des appelants). Ces restrictions touchent les parts d'étage privées de la copropriété. 5.1.1 Aux termes de l'art. 712a CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (al. 1); le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (al. 2). Tout comportement qui empêche des propriétaires d'étages de jouir paisiblement de leur appartement ou qui perturbe l'exploitation d'un commerce est proscrit par l'art. 712a al. 2 CC. Même sans disposition réglementaire, il est interdit, par exemple, d'exploiter un night-club dans une maison d'habitation ainsi que de provoquer des immissions olfactives ou auditives (WERMELINGER, La propriété par étages, Rothenburg, 2008, n. 51 ad art. 712a CC). Ainsi, le règlement d'administration et d'utilisation peut comprendre des restrictions dans l'affectation ou la destination des unités d'étage. Certaines activités commerciales peuvent être interdites. Il est admis d'exclure les activités commerciales à l'origine de nuisances réelles pour les propriétaires d'étages comme celles qui occasionnent des immissions auditives (bar, night-club),

- 12/20 -

C/10065/2010 olfactives (boulangerie, fromagerie) ou psychologiques (salon de massage, salon de jeu) ainsi que les activités qui, de façon générale, attirent un grand nombre de personnes dans une propriété par étages (WERMELINGER, op. cit., n. 80 et 82 ad art. 712a CC), soit les activités qui contreviennent aux intérêts des autres membres de la propriété par étage (ATF 111 II 330 = JdT 1986 I 165 = RNRF 1988 p. 374). En revanche, il n'est pas possible d'exclure les affectations nouvelles des parties exclusives qui ne portent atteinte ni

à la destination du bâtiment, ni à l'utilisation uniforme des parties communes, ni à l'utilisation des unités d'étages, de telles restrictions étant abusives et violant le contenu minimal du droit exclusif (ATF 111 II 330 consid. 8 et 9). Les propriétaires d'étages peuvent préciser conventionnellement - notamment dans le règlement prévu à l'art. 712g al. 3 CC, mais également dans l'acte constitutif de la propriété par étages, dans le règlement de maison ou dans une décision ad hoc de la communauté - leurs droits sur les parties de l'immeuble faisant l'objet d'une utilisation exclusive. Ils peuvent ainsi prévoir que les locaux doivent être utilisés dans un certain but, par exemple qu'il est interdit d'y exploiter un commerce ou un restaurant (ATF 139 II 1 consid. 4.3.1; 111 II 330 consid. 7; arrêt du Tribunal fédéral 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.2; STEINAUER, Les droits réels, Berne, 2012, n. 1241a; MEIER-HAYOZ/REY, Commentaire bernois, n. 42 ad art. 712a CC). 5.1.2 Chaque copropriétaire peut exiger qu'un règlement d'administration et d'utilisation, valable dès qu'il a été adopté par la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts, soit établi et mentionné au registre foncier; même si le règlement figure dans l'acte constitutif, il peut être modifié par décision de cette double majorité (art. 712g al. 3 CC). Comme la propriété par étages est établie en principe pour une longue durée et que la communauté des copropriétaires d'étages peut compter un grand nombre de membres, le législateur a voulu faciliter l'adoption et la modification des règlements (ATF 103 Ib 76 = JdT 1977 I 339 consid. 2). Cette double majorité s'applique même si le règlement d'administration et d'utilisation figure dans l'acte constitutif qui a été adopté à l'unanimité (WERMELINGER, op.cit., n. 144 ad. 712g CC). Au vu de la teneur de l'art. 712g al. 3 CC, il semble exclu d'aggraver la condition de majorité. Le Tribunal fédéral a cependant laissé ouverte cette question (ATF 130 III 450 = JdT 2004 I 177 consid. 4.2; WERMELINGER, op. cit., n. 145 ad. 712g CC). 5.2 En l'espèce, les activités provoquant des nuisances sonores et olfactives, ainsi que celles portant atteinte à la bonne réputation de l'immeuble - en particulier un café, bar, restaurant, salon de massage, spa, salon de bien être, ainsi que tout genre

- 13/20 -

C/10065/2010 d'activité assimilée au négoce du sexe, selon la législation en vigueur - constituent des activités qui portent atteinte aux droits des autres copropriétaires de jouir paisiblement de leur part de copropriété et qui peuvent dès lors être interdites par le règlement d'utilisation. Il en va de même de l'interdiction des activités «para-hôtelières» qui tend à protéger les copropriétaires d'allées et venues d'un grand nombre de personnes inconnues dans l'immeuble, étant rappelé que celui-ci se trouve dans le quartier E_____, haut lieu de la prostitution à Genève. On relèvera que les unités d'étage étaient d'ores et déjà clairement affectées à l'habitation, ce qui exclut en soi leur utilisation pour des activités «para-hôtelières» qui constituent une activité commerciale. Par conséquent, la modification du règlement interdisant certaines activités, qui ne fait que préciser l'application de l'art. 712a al. 2 CC, est conforme à la loi. De plus, comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, la CCE n'a pas restreint les prérogatives de l'Assemblée générale qui conserve la compétence de décider de l'autorisation d'une exploitation commerciale déterminée qui ne correspondrait pas à une des catégories d'activités interdites énumérées dans le règlement, aucun pouvoir de décision n'étant accordé à un autre organe. Aussi, en cas de doute sur la question de savoir si une activité, non visée dans la liste exemplative, tombe sous l'art. 10 let. e RAU, il appartiendra à l'assemblée des copropriétaires de se prononcer. Enfin, contrairement à ce que font valoir les appelants, le règlement ne supprime

pas la faculté des copropriétaires de saisir l'assemblée générale pour obtenir le droit d'utiliser leur part de copropriété avec une activité qui pourrait être nuisible; l'assemblée générale pourrait alors autoriser une telle activité dans l'hypothèse où tous les copropriétaires seraient d'accord. Au vu de ce qui précède, les modifications du règlement interdisant des activités nuisibles ne constituent pas une restriction inadmissible au droit de propriété des copropriétaires de sorte qu'elles n'avaient pas à être adoptées à l'unanimité des copropriétaires. Elles ont donc été valablement adoptées à la double majorité prévue par l'art. 50 RAU, lui-même conforme à l'art. 712g al. 3 CC. C'est donc à juste titre que le Tribunal a débouté les appelants de leurs conclusions sur ce point. 6. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir admis la validité du règlement en tant qu'il prévoit à son nouvel article 10 : " Les parties privées et les parties communes ne peuvent servir qu'à l'usage auquel elles sont destinées. Les changements d'affectation des parties privées et des parties communes doivent être autorisés par une décision de l'Assemblée des copropriétaires prise à

- 14/20 -

C/10065/2010 l'unanimité définie à l'article 38 du présent règlement" (conclusion c) des appelants).

Ils reprochent aussi au Tribunal d'avoir tenu pour valable la modification du règlement affectant définitivement le local privé au sous-sol à un dépôt (conclusion d) des appelants). Il convient de distinguer les parties privées (6.1) des parties communes (6.2). 6.1.1 Le droit d'utilisation conféré par l'art. 712a al. 2 CC (cf. supra 5.1.1) permet au propriétaire d'utiliser ses parties exclusives comme il l'entend. Cette liberté est présumée. Elle peut toutefois être limitée par des restrictions légales et des restrictions conventionnelles. Les propriétaires d'étages peuvent ainsi convenir de restrictions à leur liberté d'utilisation de leurs parties exclusives dans l'acte constitutif de la propriété par étages, dans le règlement prévu à l'art. 712g al. 3 CC, dans le règlement de maison ou dans une décision ad hoc de la communauté (ATF 139 II 1 consid. 4.3.1; 111 II 330 consid. 2 et 7; arrêts du Tribunal fédéral 5A_816/2012 du 15 avril 2013 consid. 2.3.2; 5A_499/2010 précité consid. 8.2 et les références; 5A_428/2008 et 429/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.3.1; 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.1 et 4.2 publié in: Revue du notariat et du registre foncier [RNRF] 2004 433 ss). Les restrictions conventionnelles doivent respecter les limites générales de l'ordre juridique (art. 2, 27 CC, 19-20 CO), ainsi que celles qui découlent de l'institution même de la propriété par étages. Les intérêts divergents et convergents des propriétaires d'étages doivent ainsi s'équilibrer, de façon que chacun d'eux puisse exercer ses droits le plus librement possible, tout en permettant à la communauté de fonctionner comme une entité (ATF 139 III 1 consid. 4.3.2; 111 II 330 consid. 2 et 7; arrêts du Tribunal fédéral 5A_499/2010 précité consid. 8.2.1; 5A_428/2008 et 429/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.3.2; WERMELINGER, op. cit., n. 70 ad art. 712a CC; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 44 ad art. 712a CC). De graves restrictions au droit exclusif du propriétaire d'étage ne peuvent cependant être prises qu'à l'unanimité ou, du moins, avec l'accord du propriétaire concrètement concerné par la restriction (ATF 139 III 1 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_428/2008 et 429/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.3.2). Si les copropriétaires ont adopté des restrictions conventionnelles admissibles, en particulier s'ils ont convenu de soumettre l'immeuble à une certaine affectation, l'accord de tous les copropriétaires est nécessaire pour un changement dans la destination de l'immeuble ou d'une part d'étage (ATF 139 III 1 consid. 4.3.3; 111 II 330 consid. 2, arrêt du Tribunal fédéral 5A_499/2010

précité consid 8.2.2). Le Tribunal fédéral a retenu que si un propriétaire d'étage utilise sa part contrairement au règlement, mais sans mettre en danger la destination de

- 15/20 -

C/10065/2010 l'immeuble en PPE, sans porter atteinte ni à l'utilisation uniforme des parties commune ni à celle des unités d'étages, il faut autoriser ce propriétaire à donner à sa part une affectation nouvelle mais dont les effets, notamment en ce qui touche les immissions, sont similaires à ceux de l'affectation antérieure (ATF 110 II 330 consid. 8 in JdT 1986 I 165). 6.1.2 La transformation d'une seule unité d'étage ne conduit pas à un changement d'affectation au sens de l'art. 648 al. 2 CC (ATF 139 III 1 précité; 130 III 441 consid. 2.3 et 2.4, 130 III 450 consid. 2.1), de sorte que cette disposition ne trouve pas application en l'espèce puisque le règlement porte sur le changement d'affectation d'une seule part de copropriété. 6.1.3 Il ressort de la procédure que le local sis en sous-sol de l'immeuble est une part d'étage privée. Dès lors qu'elle n'avait reçu aucune affectation à la création de la PPE, imposer à son propriétaire que son utilisation soit limitée à un dépôt aura pour conséquence de restreindre son droit d'utiliser librement sa propriété, à moins qu'il n'y consente. Cela étant, il ne ressort pas de la procédure que les appelants seraient les propriétaires de ce local, étant relevé qu'ils n'allèguent pas qu'il correspondrait au "dépôt" dont ils sont propriétaires selon le Registre foncier. Il n'est pas non plus établi que le propriétaire de cette part, qui aurait pu/dû être le premier à se plaindre d'une restriction inadmissible de son droit, se serait opposé à cette modification. Enfin, les appelants n'expliquent pas à quel autre but ce local en sous-sol pourrait être affecté et en quoi la restriction d'utilisation serait grave. Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal a débouté les appelants de leurs conclusions en annulation de cette part du règlement. 6.1.4 Les copropriétaires ont valablement décidé d'affecter le rez-de-chaussée de l'immeuble à des activités commerciales, les étages à l'habitation et le local du sous-sol à un dépôt. Par conséquent, tous les copropriétaires devraient approuver la décision qu'une part d'étage de l'immeuble soit affectée à autre chose qu'aux usages définis dans le règlement. Cela étant, si un propriétaire désire affecter sa part de copropriété à une activité similaire à son affectation et que cette nouvelle affectation ne porte pas atteinte à l'utilisation uniforme des parties communes ou à celle des unités d'étages, ce changement d'affectation n'a pas à être approuvé par les autres copropriétaires. En effet, ces derniers n'ont aucun intérêt digne de protection à soumettre à un vote à l'unanimité un tel changement d'affectation puisque cela porterait une atteinte

- 16/20 -

C/10065/2010 sensible aux droits du propriétaire d'étage alors que leurs propres droits ne seraient pas affectés. Par conséquent, en tant qu'elle vise à soumettre tout changement d'affectation des parts privées de l'immeuble sans distinction, cette partie du règlement aurait dû être adoptée à l'unanimité des copropriétaires d'étages. N'ayant pas obtenu cette unanimité, elle n'est pas conforme au droit et sera, par conséquent, annulée. 6.2.1 S'agissant des parties communes, l'art. 712g al. 1 CC prévoit que les règles de la copropriété s'appliquent à la compétence pour procéder à des actes d'administration. Si ces règles ne s'y opposent pas, elles peuvent être remplacées par des dispositions différentes prévues dans l'acte constitutif ou adoptées à l'unanimité par tous les copropriétaires (art. 712g al. 2 CC). L'art. 647b al. 1 CC prévoit qu'une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, est nécessaire pour les actes d'administration plus importants, notamment les changements d'utilisation. Il s'agit

d'une norme dispositive de sorte que la majorité nécessaire pour décider des changements d'utilisation des parties communes peut être modifiée. Sous réserve de l'abus de droit, les propriétaires d'étages peuvent aggraver la prise de décision jusqu'à l'unanimité (WERMELINGER, op. cit., n. 35 ad art. 712g CC). 6.2.2 En l'espèce, dans le règlement de 1998, adopté à l'unanimité, les copropriétaires ont prévu que les changements d'affectation des parties communes devaient être autorisés par une décision de l'Assemblée générale prise à l'unanimité. Le nouveau règlement ne fait donc que reprendre le contenu de l'ancien règlement valablement adopté et puisqu'une décision portant sur une partie commune toucherait l'ensemble des copropriétaires il n'est pas choquant que celle-ci doive être prise à l'unanimité. Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu qu'il n'y avait pas lieu d'annuler le règlement sur ce point. L'appel sera donc rejeté à cet égard. 7. 7.1. Lorsque l'autorité d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC). Cette question s'examine selon l'ancien droit de procédure applicable (aLPC), puisque la procédure en première instance a été régie par celui-ci jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC).

- 17/20 -

C/10065/2010 En procédure civile genevoise, la répartition des frais et dépens était régie par le principe dit du résultat (art. 176 al. 1 aLPC). Si les parties succombaient respectivement sur un ou plusieurs chefs, le juge décidait si elles devaient se rembourser leurs dépens et, dans l'affirmative, dans quelle proportion (art. 178 aLPC). Les frais et dépens étaient donc mis à la charge des parties dans la mesure où elles succombaient. En outre, s'il y avait plusieurs demandeurs ou plusieurs défendeurs, le juge décidait si la condamnation aux dépens les concerne par tête, solidairement ou proportionnellement à leur participation au procès (art. 177 al. 1 aLPC). En l'occurrence, à l'issue de la procédure d'appel, les appelants obtiennent gain de cause sur l'une de leurs quatre conclusions, de sorte qu'ils seront condamnés, conjointement et solidairement, au trois-quarts des dépens de la procédure de première instance, le quart restant étant supporté par l'intimée. Le montant de la participation totale aux honoraires d'avocat de 1'500 fr. n'étant pas contesté, les appelants verseront, conjointement et solidairement, une participation aux honoraires d'avocat de la partie adverse de 1'125 fr. (3/4 de 1'500 fr.), l'intimée étant condamnée à leur verser le montant de 375 fr. (1/4 de 1'500 fr.) à ce titre. Le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé sera annulé et modifié en conséquence. 7.2 Les frais d'appel (frais judiciaires et dépens) sont régis par le nouveau droit, lequel prévoit que ceux-ci sont répartis selon le sort de la cause. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause (art. 106 al. 2 CPC). Lorsque plusieurs personnes participent au procès en tant que parties principales ou accessoires, le tribunal détermine la part de chacune au frais du procès ou peut les tenir pour solidairement responsables (art. 106 al. 3 CPC). En l'espèce, les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à 2'000 fr. (art. 2, 17 et 35 du Règlement genevois du 22 décembre 2010 fixant le tarif des frais en matière civile, RTFMC, E 1 05.10). Vu l'issue de la procédure, les appelants seront condamnés solidairement aux trois-quarts des frais judiciaires d'appel, soit 1'500 fr., lesquels seront compensés à concurrence de 1'200 fr. avec l'avance de frais versée par eux (art. 111 al. 1 CPC), qui restera acquise à l'Etat. Les appelants seront donc condamnés à verser à l'Etat un solde de 300 fr. au titre des frais d'appel. L'intimée sera condamnée à un quart des frais d'appel, soit 500 fr. Les appelants seront, par ailleurs, condamnés solidairement à verser à l'intimée la somme de 4'500 fr. (3/4 de 6'000 fr.), débours et TVA inclus, représentant les trois quarts des dépens d'appel et l'intimée sera

condamnée à verser aux appelants la somme de 1'500 fr. (1/4 de 6'000 fr.), débours et TVA inclus, représentant un

- 18/20 -

C/10065/2010 quart des dépens d'appel (art. 96 et 105 al. 2 CPC; art. 86 et 90 RTFMC; art. 20 LaCC). * * * * *

- 19/20 -

C/10065/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/14082/2013 rendu le 21 octobre 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10065/2010-10. Déclare irrecevable la conclusion de A_____ et B_____ tendant à l'annulation de la modification du règlement PPE adoptée par l'assemblée générale du 12 avril 2010, visé sous point 4 de son ordre du jour, en tant qu'elle porte sur l'exigence d'un vote à la double majorité préalablement à tout changement d'exploitation des arcades commerciales sises au rez-de-chaussée de l'immeuble, indépendamment d'un quelconque risque de nuisances. Au fond : Annule le jugement JTPI/14082/2013 et statuant à nouveau : Annule la modification du 12 avril 2010 du règlement d'administration et d'utilisation de LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS RUE C_____ 9-11, GENEVE en tant qu'elle soumet les changements d'affectation des parties privées à une décision de l'Assemblée des copropriétaires prise à l'unanimité. Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, aux trois-quarts des dépens de première instance, lesquels comprennent une indemnité de 1'125 fr. valant participation aux honoraires d'avocat du conseil de LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS RUE C_____ 9-11, GENEVE. Condamne LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS RUE C_____ 9-11, GENEVE à un quart des dépens de première instance, lesquels comprennent une indemnité de 375 fr. valant participation aux honoraires d'avocat du conseil de Condamne A_____ et B_____. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'000 fr. Les met à la charge de A_____ et B_____, solidairement, à raison de trois-quarts, soit 1'500 fr., dont l'avance de frais de 1'200 fr. qui les couvre partiellement est acquise à l'Etat de Genève et à raison d'un quart, soit 500 fr., à la charge de LA COMMUNAUTE

- 20/20 -

C/10065/2010 DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS RUE C_____ 9-11, GENEVE. Condamne, solidairement, A_____ et B_____ à verser 300 fr. à l'Etat de Genève à titre de frais judiciaires. Condamne LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS RUE C_____ 9-11, GENEVE à verser 500 fr. à l'Etat de Genève. Condamne solidairement A_____ et B_____ à verser 4'500 fr. à LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS RUE C_____ 9-11, GENEVE représentant les trois quart des dépens d'appel. Condamne LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS RUE C_____ 9-11, GENEVE à verser 1'500 fr. à A_____ et B_____ représentant un quart des dépens d'appel. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente : Florence KRAUSKOPF

La greffière : Audrey MARASCO

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.

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