

GE_GERICHTE ACJC/1324/2019 vom 18. September 2019

GE Cour de justice, 2019-09-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1324_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/1324/2019 du 18 septembre 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/1324/2019 del 18 settembre 2019

Erwägungen

E. 1.1

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 par étages est une action civile de nature patrimoniale (ATF 140 III 571 consid. 1.1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 3 CPC).

Dans le cadre d'affaires portant sur la contestation de décisions prises par l'assemblée générale des propriétaires par étages, les griefs d'ordre formel (mépris des règles relatives aux quorums et au veto, violation du règlement de copropriété, abus de droit) que le copropriétaire invoque à l'appui de sa contestation importent peu. L'élément déterminant du point de vue de la valeur litigieuse est l'intérêt de la communauté des propriétaires par étages et non celui du copropriétaire contestant la décision (ATF 140 III 571 consid. 1.1; ATF 108 II 77 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_386/2009 du 31 juillet 2009 consid. 5.1).

E. 1.2

En l'espèce, les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires dont l'appelante invoque la nullité portent notamment sur le budget 2014 portant sur plus de 50'000 fr. Il s'ensuit et sans tenir compte de tout autre montant mis en jeu par les décisions litigieuses que l'assemblée des copropriétaires dispose d'un intérêt appréciable en argent supérieur à 10'000 fr. dans le cadre du présent appel.

E. 1.3

L'appel a été déposé en temps utile (art. 143 al. 2 et 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite (art. 130 et 131 CPC). Il est ainsi recevable, sous la réserve qui suit.

E. 1.4

L'appelante reproche, sans prendre de conclusions à ce propos, au Tribunal un retard injustifié à statuer.

- 9/13 -

C/9106/2014

E. 1.4.1

A teneur de l'art. 319 let. c CPC, le recours est recevable contre le retard injustifié du tribunal.

Selon l'art. 59 al. 2 let. a CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, à savoir notamment que le demandeur ou le requérant a un intérêt digne de protection.

Un recours pour retard injustifié ne peut être introduit que si la partie intéressée dispose d'un intérêt digne de protection. Un tel intérêt fait défaut lorsque l'autorité de première instance a rendu une décision (SPEÜHLER, Basler Kommentar - ZPO, 3ème éd. 2017, n. 21 ad art. 319; JEANDIN, Commentaire Romand - CPC, 2ème éd. 2019, n. 27b ad art. 319; pour l'art. 94 LTF, CORBOZ, Commentaire de la LTF, 2ème éd. 2014, n. 7 ad art. 94).

E. 1.4.2

En l'espèce, outre que l'appel - qui aurait dû être déposé sous la forme d'un recours sur ce point - ne contient aucune conclusion en lien avec les griefs développés au sujet d'un prétendu retard injustifié, le Tribunal a statué. Il s'ensuit que l'appelante ne dispose plus d'un intérêt juridiquement protégé à agir contre un prétendu retard injustifié.

L'appel est donc irrecevable sur ce point.

E. 2

L'appelante conteste la décision du Tribunal de juger tardive son action en annulation des décisions de l'assemblée générale.

E. 2.1

L'art. 75 CC - applicable aux décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires d'étages par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC - prévoit que tout sociétaire est autorisé de par la loi à attaquer en justice, dans le mois à compter du jour où il en a eu connaissance, les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires.

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante ne conteste pas que son action judiciaire est intervenue postérieurement à l'expiration du délai d'un mois suivant la tenue de l'assemblée générale litigieuse, à laquelle elle a participé.

Elle affirme toutefois avoir dû attendre la réception du procès-verbal pour pouvoir contester utilement les décisions. A ce sujet, elle n'expose pas quel élément n'aurait pas été porté à sa connaissance lors de l'assemblée générale et qu'elle aurait appris seulement à la lecture du procès-verbal.

L'appelante se prévaut ensuite du fait que le procès-verbal comportait une mention selon laquelle il était réputé accepté sans contestation dans un délai de trente jours et se livre à un exposé confus dans lequel elle affirme que cette mention l'avait induite en erreur et se réfère - sans que l'on en comprenne le rapport - aux dispositions sur les feries contenues dans le CPC.

- 10/13 -

C/9106/2014

Quoi qu'elle en dise, l'appelante a eu une connaissance intégrale des décisions prises lors de l'assemblée générale et était donc en mesure d'exercer ses droits en temps utile afin d'en

demander l'annulation, ce qu'elle n'a pas fait.

Le premier juge a donc déclaré à bon droit son action en annulation tardive.

E. 3

L'appelante reproche ensuite au premier juge de n'avoir pas sanctionné le fait que la convocation n'émanait pas de la personne compétente.

E. 3.1

A teneur de l'art. 712n al. 1 CC, l'assemblée des copropriétaires est convoquée et présidée par l'administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement.

L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure toujours réservé. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_248/2017 du 22 février 2018 consid. 3.2). Ainsi, lorsque la contestation d'une décision d'assemblée générale des propriétaires d'étage est fondée sur un vice de procédure ayant trait notamment à la convocation, l'art. 2 CC contraint également 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; BOVEY, Jurisprudence récente, in La propriété par étages aujourd'hui, une alerte cinquantenaire, 2016, p. 108 et suivante).

Ainsi, selon la doctrine, si l'assemblée des copropriétaires d'étages se tient en assemblée universelle et que personne ne conteste la validité de la convocation, il est très difficile de faire annuler des décisions pour des motifs de convocation incorrecte (WERMELINGER, La propriété par étages, 3ème éd. 2015, n. 70 ad art. 712n).

E. 3.2

En l'espèce, l'assemblée générale litigieuse a été universelle, car tous les copropriétaires étaient présents ou représentés, et aucune remarque n'a été faite dans le procès-verbal au sujet d'un prétendu vice dans la convocation.

Il s'ensuit que l'appelante ne peut être suivie lorsqu'elle prétend faire constater la nullité des décisions prises à cette occasion, en soutenant que la convocation ne portait pas la signature de la personne compétente. Cet éventuel vice éventuel, sans conséquence, ne saurait que difficilement conduire à l'annulation des

- 11/13 -

C/9106/2014 décisions contestées et, donc, encore plus difficilement à constater leur nullité, sans contrevenir aux règles prohibant l'abus de droit.

Au vu des circonstances, le vice invoqué n'a eu aucune conséquence préjudiciable, de sorte que les conclusions de l'appelante sur ce point seront rejetées.

E. 4

L'appelante estime que des décisions ont été prises en dehors de l'ordre du jour.

E. 4.1

L'art. 712n CC ne constitue pas une règle exhaustive quant à la convocation de l'assemblée des propriétaires d'étages. En vertu du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC aux dispositions de l'association, il convient en particulier d'appliquer les art. 64 al. 3 et 67 al. 3 CC. Selon l'art. 67 al. 3 CC, les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être prises en dehors de l'ordre du jour que si les statuts le permettent expressément : il faut donc, en règle générale, que les objets sur lesquels l'assemblée doit statuer soient portés à l'ordre du jour. Les textes allemand et italien de cette disposition précisent qu'ils doivent l'être dûment (gehörig angekündigt, debitamente preannunciati). La question de savoir s'il en est ainsi se tranche de cas en cas, en fonction des circonstances concrètes : un objet est dûment porté à l'ordre du jour lorsqu'il est indiqué de telle manière que les membres ne soient pas surpris et puissent se préparer à en débattre; il suffit que, sur le vu de l'ordre du jour et des statuts, les membres sachent sur quels points il y aura lieu de délibérer et, le cas échéant, de prendre une décision (ATF 126 III 5 consid. 2a; 114 II 193 consid. 5b). On ne peut cependant admettre que sont dûment portés à l'ordre du jour tous les objets qui peuvent être impliqués dans la formulation qu'il adopte ou que cette formulation n'exclut pas (ATF 114 II 193 consid. 5b).

La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 et les références) et non sa nullité. La même conclusion s'impose lorsque la description d'un sujet traité à l'ordre du jour est imprécise, peu claire ou trompeuse. Savoir si la décision doit, ou non, être annulée dépend toutefois de l'appréciation de la notion de vice et de la gravité de la violation. Il est donc essentiel de déterminer si le vice allégué pouvait ou non avoir une influence sur la décision (ATF 132 III 503 consid. 5.3; 114 II 193 consid. 6).

E. 4.2

En l'espèce, dès lors que l'action en annulation déposée par l'appelante était tardive et que le vice dans l'ordre du jour dont elle se plaint n'est que de nature à, éventuellement, conduire à l'annulation de la décision prise, ses griefs seront rejetés.

Le même raisonnement s'applique à la décision prise sur la répartition des charges de la copropriété dans la mesure où, ainsi que le reconnaît elle-même l'appelante, les griefs invoqués ne sauraient provoquer la nullité de la décision.

- 12/13 -

C/9106/2014

E. 5

Il s'ensuit que l'appel sera rejeté et le jugement entrepris intégralement confirmé.

E. 6.1

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 3'000 fr., en raison de la complexité de la cause et de la valeur litigieuse (art. 95 al. 1 let. a et al. 2 et 105 al. 1 CPC; art. 17, 18 et 35 RTFMC), mis à la charge de l'appelante, qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC) et partiellement compensés avec l'avance de frais en 2'000 fr. versée par l'appelante, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera donc condamnée à verser le solde, soit 1'000 fr. à l'Etat de Genève.

E. 6.2

L'appelante sera condamnée à verser des dépens en 5'000 fr. (art. 85 al. 1, 86 et 90 RTFMC) à l'intimée (art. 106 al. 1 CPC). * * * * *

- 13/13 -

C/9106/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre le jugement JTPI/589/2019 rendu le 11 janvier 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9106/2014-9. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais de la procédure d'appel à 3'000 fr., les met à la charge de A_____ SA et les compense partiellement avec l'avance déjà versée en 2'000 fr., qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ SA à verser 1'000 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais judiciaires d'appel. Condamne A_____ SA à verser 5'000 fr. à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Christel HENZELIN, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL

La greffière : Christel HENZELIN

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.

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