

GE_GERICHTE ACJC/1326/2019 vom 18. September 2019

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1326_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/1326/2019 du 18 septembre 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/1326/2019 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 un budget de 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.

- 8/13 -

C/12127/2016

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.

E. 2

L'appelant formule en premier lieu un grief concernant la retranscription dans le procès-verbal de ses oppositions lors des votes de l'assemblée générale litigieuse. Or, la partie adverse et, à sa suite, le Tribunal ont tenu pour admis qu'elle s'était opposée aux décisions prises lors de dite assemblée générale. Il s'ensuit que son grief, dont on ne discerne pas quelle influence il aurait sur l'issue du litige, tombe à faux.

E. 3

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

E. 3.1

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. 3.2

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. Elle invoque cependant que deux sujets discutés lors de l'assemblée - à savoir une question de sa part sur le fait que la convocation avait été rédigée sur le papier à en-tête de I_____ SA et la réponse de l'administrateur à cette question (il s'agissait de limiter les coûts), ainsi que des accusations à son endroit concernant l'installation d'une cuisine clandestine - n'auraient pas été retranscrits correctement dans le procès-verbal.

Ces arguments démontrent qu'elle avait, de son point de vue, une connaissance complète des discussions tenues et des décisions prises lors de l'assemblée générale, puisqu'elle reproche au rédacteur du procès-verbal de ne pas les avoir retranscrites conformément et fidèlement à la réalité. Son retard dans le dépôt de l'action judiciaire ne peut donc être justifié par ce biais.

Il ne pourrait en aller différemment que si le procès-verbal avait contenu des décisions qui n'avaient pas été prises lors de l'assemblée générale ou, pour le moins, qui avaient été prises hors la présence de l'appelante, ce qu'elle n'allègue pas. La teneur du procès-verbal aurait pu faire l'objet d'une demande de correction, ce qu'elle n'a pas fait.

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

- 9/13 -

C/12127/2016 induite en erreur et se réfère - sans que l'on en comprenne le rapport - aux dispositions sur les fêtes contenues dans le CPC.

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.

Son action est donc tardive.

E. 4

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

Elle se plaint en outre du fait que les annexes à l'ordre du jour ne lui ont été transmises que quatre jours avant la tenue de l'assemblée générale et qu'elle n'avait donc pas pu se préparer correctement à celle-ci.

E. 4.1.1

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 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. 4.1.2

En outre, la convocation peut comporter des annexes permettant aux copropriétaires de mieux se préparer (comptes annuels, proposition de répartition

- 10/13 -

C/12127/2016 des frais et charges, projet de construction, etc.; WERMELINGER, op. cit., n. 45 ad art. 712n).

E. 4.2

En l'espèce, l'assemblée générale litigieuse a été universelle, car tous les copropriétaires étaient présents ou représentés. En outre, selon les propres affirmations de l'appelante, celle-ci a demandé, lors de l'assemblée, pourquoi la convocation avait été envoyée sur un papier à en-tête de I_____ SA, ce à quoi l'administrateur a répondu qu'il entendait ainsi limiter les coûts, sans que cette réponse ne provoque aucune réaction de sa part. Il s'ensuit que l'argumentaire de l'appelante est abusif, dans la mesure où la convocation a été signée par la personne compétente - ce qu'elle ne conteste pas - et qu'elle n'expose pas en quoi l'utilisation d'un papier à en-tête d'une régie immobilière, par ailleurs gérante de l'immeuble, aurait été de nature à lui causer un quelconque préjudice.

Au vu des circonstances, le vice invoqué n'a eu aucune conséquence préjudiciable pour l'appelante.

Celle-ci se plaint ensuite de ce que certains documents en lien avec les décisions à prendre lors de dite assemblée ont été envoyés par I_____ SA et qu'elle ne les a reçus que quatre jours avant la tenue de l'assemblée générale. Elle n'avait donc pas été en mesure de se préparer convenablement.

Or, d'une part, le règlement ne prévoit aucun délai ou forme pour la remise des documents annexes à la convocation et, d'autre part, l'appelante n'a pas allégué, ainsi que l'a retenu le Tribunal sans que cela ne soit contesté en appel, avoir eu l'intention de formuler des suggestions ou de poser des questions au sujet des informations contenues dans ces annexes. Par ailleurs, l'appelante n'expose pas non plus, alors qu'elle a désormais eu le temps d'analyser les documents concernés en quoi sa position durant l'assemblée générale aurait été différente si elle avait disposé de davantage de temps, étant précisé qu'elle s'est opposée à toutes les propositions figurant à l'ordre du jour. Elle ne prétend pas non plus que les autres copropriétaires auraient été abusés par la documentation, pour peu qu'elle ait la qualité d'invoquer leurs droits à leur place.

Enfin, elle admet elle-même que les vices qu'elle invoque n'auraient pour conséquence qu'une annulabilité des décisions prises. Or, comme on l'a vu, l'action en annulation est tardive.

Les griefs de l'appelante sur ce point seront donc rejetés.

E. 5

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

E. 5.1

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

- 11/13 -

C/12127/2016 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. 5.2

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.

E. 6

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

E. 7.1

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. 7.2

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). * * * * *

- 12/13 -

C/12127/2016

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre le jugement JTPI/325/2019 rendu le 8 janvier 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12127/2016-9. 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 RUE 1_____ 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

- 13/13 -

C/12127/2016 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.