

GE_GERICHTE ACJC/1369/2016 vom 10. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1369_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1369/2016 du 10 juin 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1369/2016 del 10 giugno 2016

Erwägungen

E. 1.1

Le jugement querellé est une décision finale rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 6/12 -

C/21067/2015

E. 1.2

Le délai d'appel est de dix jours dès lors que la procédure sommaire est applicable (art. 249 let. d ch. 1 et 314 al. 1 CPC). L'acte doit être écrit et motivé (art. 130, 131, 252 et 311 CPC). En l'espèce, les deux appels ont été déposés dans le délai et les formes prévus par la loi, de sorte qu'ils sont recevables. Par souci de simplification, A_____ sera désignée ci-après comme l'appelante et B_____ comme l'intimée.

E. 1.3

L'autorité d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 2

B_____ fait valoir que la réponse à son appel, déposée par A_____ le 16 août 2016, soit dans le délai prolongé par la Cour, est irrecevable, car tardive.

E. 2.1

En procédure sommaire, la réponse à l'appel doit être déposée dans un délai de dix jours (art. 312 al. 2 et 314 al. 1 CPC). Il s'agit d'un délai légal, qui n'est pas prolongeable (art. 144 al. 1 CPC).

Lorsqu'une partie omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit, le tribunal peut lui accorder un délai supplémentaire si la partie défaillante rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (art. 147 al. 1 et 148 al. 1 CPC). La requête de restitution du défaut doit être présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (art. 148 al. 2 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, la prolongation de délai au 16 août 2016 accordée par la Cour à A_____ n'était pas conforme à l'art. 144 al. 1 CPC puisque le délai pour répondre à l'appel de B_____, arrivant à échéance le 8 août 2016, était un délai légal qui ne pouvait pas être prolongé au sens de cette disposition.

La réponse déposée le 16 août 2016 ne doit pas pour autant être déclarée irrecevable. En effet, compte tenu des circonstances, la requête de restitution de délai formée par A_____ le 11 août 2016 doit être admise, dans la mesure où le défaut ne lui est pas imputable car elle pouvait de bonne foi se fier à la prolongation qui lui avait été accordée par la Cour.

La réponse déposée par A_____ est par conséquent recevable.

E. 3

Le Tribunal a retenu que la mésentente entre les copropriétaires de l'immeuble entravait considérablement sa gestion. Le blocage était total en cas de désaccord entre les parties, car elles étaient copropriétaires à parts égales. Une gérance par un professionnel de l'immobilier était ainsi nécessaire pour assurer les actes d'administration indispensables. Le Tribunal a en outre décrit la mission de la régie qu'il a désignée dans les considérants de sa décision à savoir la gestion

- 7/12 -

C/21067/2015 financière, locative, administrative et technique de l'immeuble, ainsi que l'établissement des comptes de gérance, la gestion du contentieux avec les locataires et les aspects relatifs à l'entretien de l'immeuble.

L'appelante fait valoir que la désignation judiciaire d'un administrateur dans le cadre d'une copropriété ne peut avoir lieu qu'en cas de désaccord permanent des copropriétaires sur des décisions allant au-delà de l'entretien courant, portant sur un problème spécifique, entraînant une impossibilité d'administrer le bien concerné et impliquant sa dépréciation. Le seul fait que les parties ne s'entendaient pas sur la désignation d'une régie pour administrer le bien ne suffisait pas pour justifier la nomination d'un administrateur. L'état locatif de l'immeuble avait augmenté en dépit des changements de régie et le mandat confié à C_____ par le Tribunal était trop général. L'intimée pouvait mandater personnellement une régie pour la représenter dans la gestion de l'immeuble si elle l'estimait utile.

E. 3.1

Selon l'art. 648 al. 1 CC, chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs; il jouit de la chose et en use dans la mesure compatible avec le droit des autres. Pour l'exercice concret de ce droit, le copropriétaire doit s'entendre avec les autres copropriétaires; au besoin le tribunal décide (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2012, n. 1239 et 1240). Sont notamment des actes d'administration courante les réparations d'entretien et la gestion des contrats y relatifs, ainsi que l'exercice des droits découlant des contrats de baux et loyers, tels l'encaissement des loyers (art. 647a al. 1 CC). Les actes d'administration plus importants comprennent notamment les travaux d'entretien, de réparation et de réfection plus importants et la conclusion ou la résiliation des baux (art. 647b al. 1 et 647c et ss CC). L'administration d'un bien en copropriété peut soulever différentes difficultés, en particulier la désignation éventuelle et les fonctions d'un administrateur. Le code ne prévoit pas que les copropriétaires ont le droit d'exiger des règles conventionnelles sur les questions pour lesquelles il n'existe pas de droit dispositif, ni d'ailleurs qu'il ont le droit d'exiger la désignation d'un administrateur, contrairement à ce que la loi prévoit en matière de copropriété par étage à l'art. 712q CC. Il faut cependant admettre que ces droits existent dans la mesure où ils sont nécessaires pour que chaque copropriétaire puisse exercer son droit sur l'objet (STEINAUER, op. cit., n. 1271b et réf. citées; cf. également l'arrêt de la Cour d'appel civile vaudoise du 20 octobre 2014, in JdT 2015 III 91 et les références citées).

A cet égard, le Tribunal fédéral a jugé que c'était en raison d'une lacune de la loi que n'était pas réglementé le cas dans lequel ne pouvait pas se former entre copropriétaires d'une chose la double majorité nécessaire pour qu'il puisse être

- 8/12 -

C/21067/2015 procédé à des actes importants d'administration. Cette solution est peu satisfaisante, d'après le Tribunal fédéral, et il est souhaitable, pour parer aux querelles des copropriétaires, que le juge puisse, à la requête de l'un d'eux, contraindre au besoin les autres à accepter l'administration de la chose par un tiers gérant. Toutefois, l'exercice de ce droit doit être limité aux cas exceptionnels dans lesquels l'administration ou l'usage de la chose sont devenus véritablement impossibles (arrêt du Tribunal fédéral du 10 mars 1960 publié in SJ 1961 p. 355, consid. 1).

E. 3.2

En l'espèce, il ressort du dossier que la mésentente entre les deux copropriétaires a atteint une telle intensité que la prise de décision concernant tous les aspects de l'administration de l'immeuble, laquelle implique un accord des deux copropriétaires à parts égales, est entravée au point de devenir concrètement impossible. Compte tenu de la nature de l'immeuble en cause, l'on ne peut suivre l'appelante lorsqu'elle soutient que la nomination judiciaire d'un administrateur ne peut avoir lieu qu'en cas de désaccord permanent des copropriétaires sur des décisions allant au-delà de l'entretien courant. En effet, l'administration d'un immeuble de rendement, tel que l'immeuble litigieux, revêt une complexité certaine et implique de nombreuses décisions et interventions, notamment en ce qui concerne la gestion des locataires et celle des travaux d'entretien. L'usage d'un tel immeuble pour les copropriétaires, qui en attendent un rendement, suppose que les décisions nécessaires à sa gestion puissent être prises de manière adéquate et suffisamment rapidement afin qu'un bénéficiaire puisse être dégagé de l'exploitation des locaux. Or, il résulte du dossier que cela n'est plus possible in casu puisque les dissensions des parties, dues notamment à l'attitude interventionniste de l'époux de l'appelante, ont pris une dimension telle que toute prise de décision commune, que ce soit sur des questions d'administration courante (demandes émanant des locataires, comptes sur lesquels les loyers doivent être versés, réparations d'entretien) ou plus importantes (conclusion ou résiliation de baux, travaux plus importants) est devenue impossible en pratique. Dans ce contexte, il n'y a pas lieu, contrairement à ce que soutient l'appelante, de limiter la nomination du tiers gérant à des actes particuliers, tels par exemple l'exécution de travaux de construction ou de réparation. En effet, la mesure manquerait alors partiellement son but, puisque le blocage dû au conflit entre les copropriétaires concerne également les actes d'administration courante. L'époux de l'appelante a d'ailleurs à plusieurs reprises souligné le fait qu'il n'avait aucune confiance dans la manière dont B. _____ entendait qu'il soit procédé à la gestion de l'immeuble et qu'il souhaitait qu'elle s'abstienne de toute démarche à cet

- 9/12 -

C/21067/2015 égard. Or, la prise de décision par un seul des copropriétaires n'est pas compatible avec les principes régissant la copropriété. Les allégations de l'appelante selon lesquelles l'état locatif de l'immeuble n'a fait qu'accroître malgré les changements de régime ne sont pas corroborées par des documents probants, dans la mesure où les listes produites par l'appelante ne sont pas signées et où l'on ignore si elles reflètent la réalité. Au demeurant, le rendement d'un immeuble ne dépend pas de son seul état locatif, puisqu'il

convient d'en déduire les charges. Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelante, la nomination d'un administrateur professionnel par et pour le compte de la seule intimée ne résoudrait pas le problème de paralysie du processus de prise de décision; cinq régies se sont succédées entre 2008 et 2015 et leur mandat a, à chaque fois, pris fin en raison du fait que l'attitude interventionniste et intransigeante du mari de l'appelante rendait la collaboration impossible, de sorte que rien ne permet de penser que la situation pourrait s'améliorer avec le choix d'une nouvelle régie comme représentante de l'intimée. Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que les conditions nécessaires pour la nomination d'un administrateur étaient réalisées en l'espèce.

E. 4

Le Tribunal a limité la durée de cette nomination à deux ans, au motif que la jurisprudence exigeait que l'intervention du juge soit aussi restreinte que possible. Cette durée devait être mise à profit par les parties pour trouver une solution à leur litige.

L'intimée fait valoir que la nomination de l'administrateur aurait dû être faite pour une durée illimitée. Les problèmes causés par l'appelante et son époux duraient depuis environ dix ans et rien ne permettait de penser qu'ils allaient se résoudre dans les deux ans, étant précisé que la communication entre les parties était inexistante.

E. 4.1

En principe, les copropriétaires administrent leur bien en commun; ils ont donc un droit à l'administration de la chose. Même si le Tribunal fédéral a admis dans l'arrêt de 1960 précité qu'il n'était pas souhaitable que seule l'action en partage soit ouverte aux copropriétaires en cas de désaccord, lorsqu'aucune majorité ne peut se former, il a souligné que la désignation d'un administrateur dans le cadre d'une copropriété constituait une exception à appliquer restrictivement (arrêt du Tribunal fédéral du 10 mars 1960 publié in SJ 1961 p. 355, consid. 1).

En cas de nomination judiciaire de l'administrateur d'une propriété par étages en application de l'art. 712q CC, le juge peut décider de la durée pour laquelle la personne nommée doit rester active. Il limitera l'engagement de l'administrateur

- 10/12 -

C/21067/2015 s'il s'agit simplement de résoudre un point particulier ou si la demande est formulée ainsi. Si les circonstances le justifient, le juge peut fixer la durée de l'intervention de l'administrateur à plus d'une année. Toutefois une telle décision suppose des motifs impérieux, dès lors qu'elle restreint de manière sensible la liberté d'organisation des propriétaires d'étages (WERMELINGER, La propriété par étages, 2015, n. 89a, ad art. 712q CC).

E. 4.2

En l'espèce, il est possible de s'inspirer des principes régissant la nomination d'un administrateur dans le cadre d'une propriété par étages pour fixer la durée de la nomination de l'administrateur de la copropriété en l'espèce. A cet égard, la Cour constate que, contrairement à ce que soutient l'intimée, la durée de deux ans fixée par le Tribunal ne saurait être considérée comme trop brève, au regard du fait que, selon la doctrine précitée, la durée d'un an ne devrait être dépassée qu'en cas de circonstances particulières. L'intimée perd de vue que la nomination judiciaire de l'administrateur, qui restreint de manière significative les droits des copropriétaires, ne constitue qu'une solution passagère, destinée à

remédier temporairement à un état de fait insatisfaisant. Comme l'a souligné de manière pertinente le premier juge, il incombera aux parties, pendant la durée fixée, de trouver une solution à leur différend, soit en se mettant d'accord sur les modalités de la gestion de leur bien, ou, si cela n'est pas possible, en engageant une action en partage (art. 650 ss CC), voire, si les circonstances le justifient, une action en exclusion de la copropriété (art. 649b al. 1 CC). Le jugement querellé doit par conséquent être confirmé également en ce qui concerne la durée de la nomination de la société C_____.

E. 5

Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à charge de la partie succombante.

Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). L'intimée fait grief au Tribunal d'avoir mis la moitié des frais judiciaires de première instance à sa charge. Au vu du sort de la cause, ce reproche est infondé; en effet, si l'intimée a eu gain de cause sur le principe de la nomination d'un administrateur, tel n'a pas été le cas s'agissant de la durée de cette nomination, ni de sa requête tendant à ce qu'il soit fait interdiction à A_____ et à ses représentants d'intervenir dans l'administration de l'immeuble. Il se justifiait par conséquent de mettre la moitié des frais de première instance à charge de B_____. Les frais de chaque appel seront quant à eux laissés à charge de leur auteur, puisqu'aucune des appelantes n'obtient gain de cause.

- 11/12 -

C/21067/2015 Ces frais seront fixés à 2'000 fr. par appel (art. 26 et 35 RTFMC) et compensés avec les avances versées par les parties (art. 111 al. 1 CPC). Chaque partie gardera en outre à sa charge ses dépens d'appel. * * * * *

- 12/12 -

C/21067/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/7606/2016 rendu le 10 juin 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21067/2015-20 SCC. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête à 2'000 fr. les frais judiciaires de chacun des appels et les compense avec les avances versées. Met les frais judiciaires de chaque appel à charge de son auteur. Dit que chacune des parties supporte ses dépens. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière : Céline FERREIRA

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 supérieure à 30'000 fr.

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