

GE_GERICHTE ACJC/373/2016 vom 21. September 2015

GE Cour de justice, 2015-09-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_373_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/373/2016 du 21 septembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/373/2016 del 21 settembre 2015

Erwägungen

E. 1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). La valeur litigieuse est inférieure, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC).

La Cour, dans son arrêt du 22 novembre 2013, a déjà retenu que la valeur litigieuse correspondait en l'espèce au montant de l'inscription d'une hypothèque légale de 4'356 fr. 45 objet de la décision d'assemblée générale dont l'annulation est requise. La voie du recours est ainsi ouverte.

Formé dans le délai et motivé (art. 321 al. 1 CPC), le présent recours est recevable.

E. 2

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Toutes les pièces produites par le recourant pour la première fois devant la Cour, de même que ses allégués non soumis au premier juge, ne sont pas recevables.

- 7/11 -

C/3846/2012

E. 3

Le recourant reproche au Tribunal de ne pas avoir transcrit au procès-verbal l'entier des dépositions des témoins E_____ et F_____, ainsi que de lui avoir prêté une déclaration inexacte au sujet de la participation de tiers au vote.

Il ne résulte pas dudit procès-verbal, qui lui a été soumis pour signature, que le premier juge aurait refusé de noter une réponse des témoins. Il n'y a pas non plus de trace de ce que le recourant aurait protesté au sujet de ses propres déclarations, sinon par son courrier au Tribunal du 2 juin 2014 qui ne concerne pas la participation de tiers. Au demeurant, ainsi qu'il le sera vu ci-après, cette question est sans incidence sur la solution du litige.

Le grief soulevé est ainsi infondé.

E. 4

A bien le comprendre, le recourant reproche aussi au Tribunal de n'avoir interrogé ses témoins que très sommairement, après lui avoir retourné son écriture du 15 mai 2015.

La présente procédure est soumise à la procédure simplifiée, ainsi que l'a déjà rappelé la Cour dans son arrêt du 22 novembre 2013. Le devoir d'interpellation du juge, découlant de l'art. 247 al. 1 CPC, dont le Tribunal a fait usage en amenant le recourant à compléter ses

allégués tels que ceux-ci résultent de l'ordonnance de preuve, ne soustrait pas le présent litige à la maxime des débats (art. 55 CPC). Il incombait donc au recourant de poser lui-même aux témoins qu'il avait fait citer les questions susceptibles, à ses yeux, de susciter les réponses constituant les preuves de ses allégués.

Le grief se révèle également infondé.

E. 5

Le recourant fait grief au Tribunal de ne pas avoir prononcé l'annulation de la décision de l'assemblée générale. Il critique le raisonnement du premier juge sous trois aspects: l'absence de communication de sa détermination, la présence de tiers (copropriétaires de l'immeuble 6-8 Adresse 1_____) lors du vote, et la retranscription non fidèle du résultat du vote au procès-verbal de l'assemblée générale.

E. 5.1

Selon l'art. 712i al. 1 CC, la communauté des copropriétaires d'étages peut, pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel.

Sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement (art. 712t al. 2 CC).

- 8/11 -

C/3846/2012

L'art. 712m al. 2 CC prévoit que les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions s'appliquent à l'assemblée des copropriétaires et au comité.

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 (art. 75 CC).

E. 5.2

L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.

La décision d'autorisation au sens de l'art. 712t al. 2 CC peut être prise par oral, à l'assemblée des propriétaires d'étages (ATF 127 III 506 consid. 3a; WERMELINGER, La propriété par étages, 2e éd. 2008., n. 121 ss ad art. 712m CC; MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar., n. 61 ss ad art. 712m CC) et doit être l'objet d'un procès-verbal, qui doit être conservé (art. 712n al. 2 CC), sous peine de nullité (ATF 127 III 506 consid. 3c et 3d).

La disposition sur la privation du droit de vote dans les associations (art. 68 CC) s'applique à l'assemblée des copropriétaires d'étages (ATF 134 III 481 consid. 3.4).

Le propriétaire d'étages ne peut ainsi participer ni aux délibérations, ni au vote concernant une décision le plaçant dans un conflit d'intérêt; il doit néanmoins avoir la possibilité de faire valoir son droit d'être entendu préalablement à la prise de décision l'intéressant (arrêt

du Tribunal fédéral 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 5.3.4).

E. 5.3

En l'espèce, il est établi que le recourant a délibérément renoncé à assister à l'assemblée générale du 23 janvier 2012, dont il n'est pas contesté qu'elle était appelée à se prononcer notamment sur un point qui le concernait. Le recourant a donc renoncé, sur ce point soustrait à son vote, à son droit d'être entendu immédiatement par les copropriétaires, choisissant de s'exprimer par un courrier adressé à l'administrateur, dont il a requis qu'il soit lu à l'assemblée générale et annexé au procès-verbal.

Ce courrier comportait divers commentaires généraux, en particulier sur les points 3 et 4 de l'ordre du jour, ainsi que la détermination du recourant sur le point 7.

Selon le procès-verbal de cette assemblée, ledit courrier a été porté à la connaissance de l'assemblée générale, et l'administrateur a évoqué "divers points", sans précision de ceux-ci; aucune annexe n'a été portée au procès-verbal. Ce document ne permet ainsi pas d'établir que la détermination du recourant sur la question soumise au vote qui le concernait personnellement, et à propos de

- 9/11 -

C/3846/2012 laquelle il pouvait exercer son droit d'être entendu, ait été connue des votants. Les commentaires du recourant relatifs à d'autres éléments n'étaient pas pertinents dans ce cadre, de sorte qu'il est sans incidence que ceux-ci aient ou non été communiqués à l'assemblée des copropriétaires.

Le recourant soutient, dans son recours, qu'il n'a pas été donné lecture de sa lettre. Il se réfère à cet égard à des pièces, produites à l'appui de son recours, notamment un courrier électronique du témoin E_____ du 7 octobre 2015, qui ne sont pas recevables. Selon la déposition de ce témoin devant le Tribunal, le courrier du recourant a été évoqué – sans précision sur le contenu de cette évocation – mais il n'a pas été lu à l'assemblée générale.

Le Tribunal a retenu, sans citer spécifiquement ce témoignage, qu'à supposer que la lettre susmentionnée – dont il avait été fait part aux votants – n'avait pas été lue in extenso, la loi ne donnait aucun droit général au copropriétaire d'étage de faire valoir son point de vue en assemblée générale par le biais de la lecture d'une lettre, de sorte que le recourant ne pouvait s'en prévaloir pour requérir l'annulation de la décision. Ce raisonnement n'est pas critiquable s'agissant des commentaires généraux du recourant. En revanche, il ne s'applique pas au cas particulier du point concernant une décision dirigée contre un copropriétaire, sur laquelle celui-ci ne peut pas voter mais à qui le droit d'être entendu est garanti.

Sur la base du procès-verbal de l'assemblée générale et la déposition du témoin E_____, il ne peut être retenu que le recourant aurait pu exercer à satisfaction son droit d'être entendu avant que la décision attaquée ne soit prise. Partant, celle-ci viole la loi.

Le recours est ainsi fondé. Le jugement attaqué sera dès lors annulé, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par le recourant.

La cause étant en état d'être jugée, il sera statué à nouveau (art. 327 al. 3 let. b CPC) dans le sens de l'annulation de la décision prise le 12 janvier 2012 par l'assemblée générale de la COPROPRIETE, visant à autoriser l'administrateur de celle-ci à requérir l'inscription d'une hypothèque légale à l'encontre du recourant.

E. 6

L'intimée, qui succombe, supportera les frais des deux instances (art. 106 al. 1 CPC).

Ceux-ci seront arrêtés à 1'500 fr. (art. 17, 38 RTFMC), couverts par les avances déjà opérées, acquises à l'Etat de Genève, dont le solde sera remboursé au recourant par l'intimée.

Le recourant ayant procédé en personne, en l'absence de circonstance particulière, il ne lui sera pas alloué de dépens (art. 95 al. 3 let. c CPC). * * * * *

- 10/11 -

C/3846/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours formé par A_____ contre le jugement JTPI/10829/2015 rendu le 21 septembre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/3846/2012-9. Au fond : Annule ce jugement et statuant à nouveau : Annule la décision prise le 23 janvier 2012 par la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS 2-4 ADRESSE 1_____ à _____, (GE), visant à autoriser l'administrateur de celle-ci à requérir l'inscription d'une hypothèque légale à l'encontre d'A_____. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais des deux instances : Arrête les frais judiciaires des deux instances à 1'500 fr., les met à la charge de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS 2-4 ADRESSE 1_____ à _____, (GE), et les compense avec les avances fournies, acquises à l'Etat de Genève. Condamne la précitée à verser 1'500 fr. à A_____ à titre de frais judiciaires. Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de verser à A_____ le solde des avances opérées, soit 900 fr. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Marie NIERMARÉCHAL, greffière.

La présidente : Florence KRAUSKOPF

La greffière : Marie NIERMARÉCHAL

- 11/11 -

C/3846/2012

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.

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