

GE_GERICHTE ACJC/405/2022 vom 9. Dezember 2021

GE Cour de justice, 2021-12-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_405_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/405/2022 du 9 décembre 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/405/2022 del 9 dicembre 2021

Erwägungen

E. 1.1

Dans la mesure où la décision litigieuse a été rendue dans une affaire dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte en l'espèce (art. 308 et 319 CPC). L'appel de la PPE A_____, qui respecte les conditions de recevabilité du recours, sera converti d'office en recours et déclaré recevable (art. 321 CPC).

E. 1.2

Le recours formé par D_____, lequel ne porte que sur la question des frais et dépens, est également recevable (art. 110 et 321 CPC). L'avocat du recourant est en effet au bénéfice d'une procuration valable, contrairement à ce qu'allègue la PPE A_____.

La pièce nouvelle déposée par cette dernière avec sa réponse au recours est irrecevable, conformément à l'art. 326 al. 2 CPC.

Au vu des considérants qui suivent, il n'est pas nécessaire de trancher la question de la recevabilité de la réplique spontanée déposée par D_____.

- 4/7 -

C/15853/2021

E. 2

Le Tribunal a considéré que la requête formée par la recourante était irrecevable au motif que l'administrateur de celle-ci n'avait pas produit de décision de l'assemblée générale des copropriétaires l'autorisant à introduire une procédure contre les intimés.

E. 2.1

Selon l'art. 712i al. 1 CC, pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté des copropriétaires d'étage peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel. L'administrateur ou, à défaut d'administrateur, chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge, ainsi que le créancier en faveur duquel la contribution est saisie peuvent requérir l'inscription (al. 2). Pour le reste, les dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs s'appliquent par analogie (al. 3). L'art. 712i al. 2 CC autorise l'administrateur à requérir l'inscription d'une hypothèque légale même sans décision de l'assemblée des propriétaires d'étage. Il s'agit là d'une compétence légale qui lui est attribuée. Il ne doit pour cela pas se faire accorder des pouvoirs particuliers. Cette compétence légale de l'administrateur existe pour la procédure extra judiciaire en inscription ainsi que pour une éventuelle procédure sommaire subséquente, par exemple pour l'inscription provisoire. En revanche, lorsqu'il s'agit d'obtenir, par voie de procédure ordinaire ou simplifiée, l'inscription définitive de

l'hypothèque légale, l'administrateur doit obtenir une autorisation de l'assemblée des propriétaires d'étage (WERMELINGER, La propriété par étages, 2021, n. 14 ad art. 712i CC; PIGUET, Commentaire romand, n. 5 ad art. 712i CC).

E. 2.2

En l'espèce, il résulte de ce qui précède que C_____, administrateur de la recourante, avait le pouvoir de requérir l'inscription provisoire de l'hypothèque légale litigieuse par voie de procédure sommaire sans qu'il soit nécessaire qu'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires ne l'y autorise expressément.

Le recours doit dès lors être admis.

La décision querellée sera par conséquent annulée.

Dans la mesure où le Tribunal ne s'est pas prononcé sur le fond de la requête, la cause lui sera renvoyée pour nouvelle décision (art. 318 al. 1 let. c); arrêt du Tribunal fédéral 5A_424/2018 du 3 décembre 2018 consid. 4.2 et 4.3).

Il lui incombera de statuer sur les frais et dépens de première instance dans la nouvelle décision qu'il rendra sur le fond.

- 5/7 -

C/15853/2021

E. 3

Dans la mesure où le ch. 3 du dispositif de l'ordonnance querellée, seul objet du recours formé par D_____, est annulé, ce dernier devient sans objet, ce qui sera constaté dans le dispositif de la présente décision.

E. 4.1

Les frais judiciaires relatifs au recours formé par la PPE A_____ seront laissés à charge de l'Etat de Genève puisque l'intervention de l'autorité supérieure a été rendue nécessaire du fait de la décision erronée du Tribunal, qui a déclaré la requête irrecevable, alors qu'aucune des parties n'avait pris de conclusions en ce sens (art. 107 al. 1 CPC).

L'avance de 960 fr. versée par la recourante lui sera restituée.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à la recourante, qui plaide en personne et qui n'a pas effectué de démarches justifiant leur allocation, ni à E_____, qui n'en a pas réclamé (art. 95 al. 3 let. c CPC).

Pour des raisons d'équité, D_____ gardera également ses dépens de recours à sa charge, étant précisé qu'il a indiqué dans sa réponse qu'il estimait que la décision litigieuse devait être confirmée, même si ses conclusions mentionnent qu'il s'en rapporte à justice (art. 107 al. 1 let. f CPC). A cela s'ajoute que des dépens ne peuvent être mis à la charge de l'Etat en application de l'art. 107 al. 2 CPC (ATF 140 III 385 consid. 4.1, 4.2 et 5, JdT 2015 II 128).

E. 4.2

Les frais judiciaires du recours formé par D_____ seront également laissés à la charge de l'Etat de Genève, pour des motifs d'équité, compte tenu de l'issue du litige (art. 107 al. 1 let. c CPC).

L'avance de 300 fr. versée par le recourant lui sera dès lors restituée.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de recours au recourant, dans la mesure où, d'une part, le recours est devenu sans objet en raison de l'admission du recours de sa partie adverse auquel il n'a pas acquiescé et, où d'autre part, il n'obtient pas gain de cause sur ses conclusions principales (art. 106 CPC).

Aucun dépens de recours ne sera alloué à la PPE A_____ qui plaide en personne et qui n'a pas effectué de démarches justifiant leur allocation, ni à E_____, qui n'a pas répondu au recours (art. 95 al. 3 let. c CPC).

* * * * *

- 6/7 -

C/15853/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables les recours interjetés par la PPE A_____ et par D_____ contre l'ordonnance OTPI/934/2021 rendue le 9 décembre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/15853/2021-24 SP. Au fond : Admet le recours de la PPE A_____ et annule l'ordonnance querellée. Renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision au sens des considérants. Dit que le recours de D_____ est devenu sans objet. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais du recours formé par la PPE A_____ : Arrête les frais judiciaires de recours à 960 fr. et les met à la charge de l'Etat de Genève. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à la PPE A_____ l'avance de 960 fr. qu'elle a versée. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens. Sur les frais du recours formé par D_____ : Arrête les frais judiciaires de recours à 300 fr. et les met à la charge de l'Etat de Genève. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à D_____ l'avance de 300 fr. qu'il a versée. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA

- 7/7 -

C/15853/2021

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.