

# **GE\_GERICHTE ACJC/411/2016 vom 27. November 2015**

GE Cour de justice, 2015-11-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_411\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_411_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/411/2016 du 27 novembre 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/411/2016 del 27 novembre 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles; dans les affaires patrimoniales, il est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC).

Le litige portant notamment sur la désignation d'un administrateur rémunéré aux fins d'encaissement des loyers d'un immeuble locatif, il sera admis que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte contre l'ordonnance entreprise.

Pour le surplus, l'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de dix jours (art. 142 al. 3, 248 let. d, et 314 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC).

### **E. 2**

La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC); dans le cadre de mesures provisionnelles, instruites selon la procédure sommaire (art. 248 let. 4 CPC), sa cognition est toutefois circonscrite à la vraisemblance des

- 5/8 -

C/20471/2015 faits allégués ainsi qu'à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_611/2011 du 16 décembre 2011 consid. 4.2). Les moyens de preuve sont, en principe, limités à ceux qui sont immédiatement disponibles (art. 254 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., Berne, 2010, n. 1556).

### **E. 3**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que les intimées n'avaient pas rendu vraisemblable leur droit à obtenir les mesures requises, ni un risque d'atteinte, de surcroît urgent.

#### **E. 3.1**

L'art. 261 al. 1 CPC prévoit que le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque la partie requérante rend vraisemblable qu'une prétention lui appartenant est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être, et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. Il s'agit là de conditions cumulatives (ACJC/1219/2014 publié du 10 octobre 2014 consid. 5.2; BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC).

Le requérant doit rendre vraisemblables ou plausibles les conditions de la mesure provisionnelle; celles-ci n'ont pas à être prouvées de manière absolue. La preuve de la vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la

prétention au fond et le risque d'un préjudice difficilement réparable (HOHL, op. cit., n. 1773 et 1774).

Le juge doit évaluer les chances de succès de la demande au fond, et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence. Lorsqu'il peut ainsi statuer sur la base de la simple vraisemblance, le juge n'a pas à être persuadé de l'exactitude des allégations du requérant, mais il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression que les faits pertinents se sont produits, sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement; quant aux questions de droit, il peut se contenter d'un examen sommaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_508/2012 du 9 janvier 2013 consid. 4.2; 5P.422/2005 du 1er juin 2006 consid. 3 et les arrêts cités).

Le requérant doit également rendre vraisemblable la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits, soit qu'ils risquent de ne plus être consacrés, ou seulement tardivement (BOHNET, op. cit., n. 10 ad art. 261 CPC).

Il doit enfin rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de

- 6/8 -

C/20471/2015 cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets (TREIS, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n. 7 ad art. 261 CPC).

### **E. 3.2**

Chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs; il jouit de la chose et en use dans la mesure compatible avec le droit des autres (art. 648 al. 1 CC).

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, 5ème éd. 2012 p. 437).

Chaque copropriétaire peut exiger, au besoin par la voie judiciaire, que soient exécutés les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et/ou de l'utilité de la chose (art. 647 al. 2 ch. 1 CC). Cette règle est impérative (STEINAUER, op. cit., p. 439).

La question de savoir si un copropriétaire peut exiger la désignation d'un administrateur est disputée en doctrine. Certains auteurs admettent qu'il peut en aller ainsi, avec ou sans référence à l'art. 712q CC (applicable à la propriété par étages), en particulier lorsqu'il y a blocage des actes d'administration, tandis que d'autres écartent cette possibilité totalement ou la limitent à des cas où l'administration et/ou l'usage sont vraiment impossibles sans cela (arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois du 20 octobre 2014, in JdT 2015 III 91, consid. 3.3 et les références citées).

### **E. 3.3**

En l'occurrence, il est admis que l'immeuble 1 \_\_\_\_\_ est propriété de A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ et qu'il n'est pas grevé d'un usufruit inscrit au Registre foncier en faveur de C \_\_\_\_\_. Par conséquent, cette dernière n'est pas légitimée à agir en application de l'art. 647 CC, qui confère un droit aux copropriétaires d'un immeuble, de sorte qu'elle aurait dû être déboutée de ses conclusions. Pour sa part, l'intimée B \_\_\_\_\_, copropriétaire d'un immeuble de

rapport, dont les appartements et locaux sont mis en location, a rendu vraisemblable qu'elle se trouve en litige avec l'autre copropriétaire dudit immeuble, notamment quant à la perception des loyers.

La vraisemblance de son droit de voir exécuter, par voie judiciaire, des actes d'administration indispensables au maintien de la valeur de la chose doit ainsi être retenue. L'objet de la copropriété n'a plus fait l'objet d'un mandat de gérance d'un professionnel de l'immobilier entre fin juin 2015 et la décision attaquée, situation qui a conduit à une incertitude des locataires, quant à savoir auprès de qui s'adresser non seulement pour le paiement des loyers, mais aussi pour la

- 7/8 -

C/20471/2015 réparation de défauts urgents, ainsi que pour les débuts et fins de baux. Il est, en outre, acquis qu'aucune des deux copropriétaires n'est établie à Genève, \_\_\_\_\_. Sous l'angle de la vraisemblance, une gérance assurée par un professionnel de l'immobilier local se révèle ainsi nécessaire pour que soient assurés les actes d'administration indispensables s'agissant d'un immeuble dont les locaux sont remis à bail à de nombreux locataires. Contrairement à l'avis de l'appelante, pareille constatation est suffisante, au stade des mesures provisionnelles, pour retenir que l'intimée, outre qu'elle rend vraisemblable une atteinte réalisant la condition de l'urgence, dispose du droit de fond invoqué; et cela sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant la controverse doctrinale rappelée ci-dessus relative à la question plus spécifique de la désignation d'un administrateur. Pour le surplus, l'appelante ne met pas en cause la gérante désignée par le premier juge, ni l'étendue du mandat de celle-ci, ni encore la possibilité que le mandat soit révoqué sur décision commune des parties. Elle s'en prend, en revanche, à l'interdiction faite à son mari de procéder à des actes d'administration courante et/ou de donner des instructions à la gérante désignée, dont elle relève qu'elle n'a rien à voir avec un droit à la gérance. Il apparaît, en effet, que l'interdiction prononcée par le Tribunal, au motif d'assurer une gestion sereine de l'immeuble dans une optique d'apaisement du litige, excède le champ du droit de fond que l'intimée a rendu vraisemblable, et atteint à la faculté de l'appelante de désigner librement son représentant. Les chiffres 1 à 3 du dispositif de l'ordonnance attaquée seront donc confirmés, tandis que les chiffres 4 et 5 dudit dispositif seront annulés.

#### **E. 4**

L'issue de l'appel commande de revoir la répartition des frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC). L'appelante obtient en effet gain de cause sur un aspect des conclusions de la requête admises par le Tribunal, étant rappelé qu'une des deux intimées se voit dénier toute légitimation active. Les chiffres 7 et 8 du dispositif seront donc annulés.

Les frais des deux instances seront arrêtés à 5'400 fr. (art. 17, 26, 27 RTFMC), et mis à charge des parties par moitié (art. 106 al. 2 CPC).

Par identité de motifs, les parties conserveront chacune à leur charge leurs dépens. \* \* \* \* \*

- 8/8 -

C/20471/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 11 décembre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance OTPI/686/2015 rendue le 27 novembre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20471/2015-19 SP. Au fond : Déboute C\_\_\_\_\_ des fins de sa requête de mesures provisionnelles. Annule les chiffres 4 et 5, ainsi que 7 et 8 de l'ordonnance précitée. La

confirme pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais des deux instances : Arrête les frais judiciaires des deux instances à 5'400 fr., les met à la charge des parties par moitié et les compense avec les avances opérées, acquises à l'Etat de Genève. Condamne A \_\_\_\_\_ à verser à B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ 300 fr. Dit que chaque partie supporte ses propres dépens. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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 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.