

GE_GERICHTE ACJC/487/2026 vom 17. März 2026

GE Cour de justice, 2026-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_487_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/487/2026 du 17 mars 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/487/2026 del 17 marzo 2026

Erwägungen

E. 1.1

La Cour examine d'office si les conditions de recevabilité d'un appel sont réunies (art. 60 CPC; JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY 2ème éd., 2019, n. 9 ad art. 312 CPC).

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance; 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).

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; 108 II 77 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_386/2009 du 31 juillet 2009 consid. 5.1; BÖSCH GÄUMANN, BSK ZGB II, 7ème éd., 2023, n. 10 ad art. 712n CC). 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; 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, la valeur litigieuse correspond à l'intérêt de l'ensemble de la communauté des propriétaires par étages, lequel intérêt est seul déterminant dans ce contexte. Comme déjà retenu par la Cour dans son arrêt du 5 août 2015, la valeur litigieuse est de 190'000 fr. Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Pour le surplus, l'appel a été déposé dans les formes et le délai prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 lit. b, et 311 al 1 CPC).

E. 1.4

La conclusion en l'audition d'un témoin, qui, outre qu'elle est nouvelle, n'est pas motivée, porte sur un fait nouveau irrecevable (cf infra). Elle est donc irrecevable. Aux termes de leur dernière détermination de première instance, faisant suite à leurs plaidoiries écrites finales persistant dans leurs conclusions initiales, et aux

- 9/14 -

C/24837/2022 plaidoiries écrites finales de l'intimée, les appelants n'ont conclu, en une phrase, qu'à l'annulabilité des décisions, de sorte que la recevabilité de leurs conclusions d'appel en nullité desdites décisions n'est pas manifeste. Pour éviter toutefois de tomber dans le formalisme excessif, il sera admis que les plaidoiries finales écrites, comportant des conclusions expresses et formatées, demeurent déterminantes. L'appel est ainsi recevable, à la réserve de la conclusion en audition de témoin.

E. 2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

La maxime des débats est applicable (art. 55 CPC).

E. 3

L'appel comporte une première partie intitulée « en fait », qui comprend des éléments de la procédure (à savoir des faits retenus par le Tribunal ainsi que des citations des déclarations de témoin et parties résultant du procès-verbal de l'audience du Tribunal), ainsi que des faits allégués nouvellement mais connus dès avant la date à laquelle le premier juge avait gardé la cause à juger, et des faits nouveaux. Les premiers et les troisièmes de ces éléments sont inutilement rappelés. Les deuxièmes (n. 7 à 9) ne sont pas recevables puisqu'ils auraient pu et dû être allégués en première instance, les appelants n'exposant pas en quoi ils auraient été incapables d'y procéder alors (art. 317 al. 1 let. b CPC). Quant aux derniers, ils sont recevables.

E. 4

Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir annulé les décisions prises à l'assemblée générale de l'intimée, relatives aux points 11.1 et 11.2, et de ne pas avoir déclaré nulles les décisions relatives aux points 11.3 et 11.4.

E. 4.1

Selon l'art. 712m al. 2 CC, la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC. La contestation des décisions se fait généralement par une action tendant à l'annulation de la décision prise, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandant en effet de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages. L'existence d'une cause de nullité ne peut d'ailleurs être définie de façon générale et abstraite : chaque cas concret doit être analysé individuellement même si certains cas types de nullité ont néanmoins été dégagés telles les décisions qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, ont un contenu immoral ou impossible ou encore violent les droits de la personnalité (ATF 143 III 537 consid. 4.2.1).

- 10/14 -

C/24837/2022 4.2.1 A bien comprendre l'argumentation des appelants liée aux décisions 11.1 et 11.2, il serait interdit, de par le règlement de propriété, de modifier des parties communes du bâtiment et de procéder à toute transformation dans la structure du bien-fonds, de façon générale. Ainsi, l'interprétation du Tribunal, selon laquelle une telle interdiction s'adresserait à chacun des copropriétaires et non à la communauté de ceux-ci,

serait arbitraire.

Pareille thèse est inconsistante. Il découle de l'institution de la propriété par étages que les parties communes de l'immeuble, en tant qu'elles ne relèvent pas d'un droit de propriété individuel des copropriétaires, ne peuvent être affectées dans leur existence ou leur substance par décision d'un seul de ceux-ci, qu'en revanche la communauté des copropriétaires est fondée à entreprendre les travaux qu'elle juge nécessaires. Retenir la solution contraire conduirait à, cas échéant, laisser se dégrader l'état de parties communes, ce qui est dépourvu de tout sens. Peu importe que, comme l'affirment les appelants, des membres de l'intimée adhèrent à leur compréhension du texte réglementaire, puisque celle-ci ne convainc pas.

Les appelants reprochent encore au Tribunal d'avoir consolidé son raisonnement en se référant à l'art. 30 du règlement de copropriété, lequel prévoit le mode de décision (majorité des voix et plus de la moitié de la valeur des quotes-parts) pour les « travaux de restauration, de modernisation et de transformation devant entraîner une augmentation de la valeur de l'immeuble ou une amélioration de son rendement ». Selon eux, le premier juge « retrancha arbitrairement » du texte à cette disposition. S'il est vrai que la motivation du jugement ne cite pas l'entier de la disposition susmentionnée, on ne discerne pas en quoi cela aurait la moindre conséquence. En effet, le premier juge entendait, à ce stade de sa motivation, mettre en évidence la circonstance que les travaux de transformation supposaient la tenue d'une assemblée générale, par conséquent ne pouvaient relever de la décision d'un seul copropriétaire, le mode de vote n'étant pas décisif à cet égard. L'argument des appelants ne porte donc pas.

Le grief est dès lors infondé. 4.2.2 Les appelants se plaignent de ce que le Tribunal a écarté leur thèse selon laquelle l'information communiquée par l'administrateur de la copropriété était défailante.

Déterminer si le document établi par l'entreprise mandatée en mai 2022 répond à la qualification d'audit/étude ou de tableau comparatif n'apparaît pas pertinent en l'espèce. En effet, il est établi, et non contesté au demeurant, que le document comporte des éléments des trois variantes considérées, de nature technique et financière, ainsi qu'une recommandation en faveur de l'une des trois variantes. Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 16 novembre 2022 que

- 11/14 -

C/24837/2022 l'auteur du document a commenté son travail, et répondu à des questions. Peu importe qu'il ait décrit son intervention comme consistant à « monter un dossier technique financier », ce qui n'apparaît pas inconciliable avec une étude ou un audit, contrairement à ce que soutiennent péremptoirement les appelants. Pour le surplus, rien de pertinent ne peut être déduit des déclarations peu claires voire contradictoires du témoin I _____ affirmant à la fois ne pas pouvoir contredire le procès-verbal et considérer son contenu comme faux. Il est par ailleurs admis que l'auteur du document a également corrigé, au cours de l'assemblée générale, à la demande de participants, des données erronées figurant dans l'annexe à la convocation; les appelants, qui se plaignent certes d'ignorer si un document rectificatif (tel qu'évoqué par le témoin J _____) aurait remplacé ladite annexe, ne font pas valoir que les correctifs oraux apportés au cours de l'assemblée générale n'auraient pas été suffisants. La critique ne porte donc pas. Les appelants font encore cas de l'absence d'une information relative à la faisabilité de percer un supposé mur

porteur. Sur ce point, le premier juge a retenu qu'une étude de faisabilité avait été réalisée par un ingénieur, ce qui résultait de l'« instruction » de la procédure. Bien qu'imprécis, ce constat n'est pas erroné, contrairement à l'avis des appelants; en effet, le témoin J_____ a déclaré qu'un ingénieur civil avait examiné la question, que selon lui ce n'était pas un mur porteur qui était concerné, et a affirmé qu'il n'y avait pas de problème de faisabilité. Rien ne commande de mettre en doute ce témoignage. Il y a lieu d'en inférer que les renseignements donnés étaient ainsi suffisants. Il résulte de ce qui précède que, comme l'a considéré le Tribunal, les participants à l'assemblée générale ont bénéficié d'une information complète. Le grief est ainsi privé de fondement.

E. 4.3

En ce qui concerne les décisions relatives aux points 11.3. et 11.4, les appelants adressent au Tribunal un reproche en ces termes : « [il] ne vit pas la contrariété aux mœurs en ce que ces décisions, par le résultat auquel elles aboutiraient concrètement, seraient condamnées par la morale dominante, par le sentiment général des convenances, par les principes et jugements de valeur qu'implique l'ordre juridique considéré dans son ensemble ». Ils soutiennent qu'ils seraient privés d'utiliser l'ascenseur existant, en raison du nouvel habillage de celui-ci. L'intimée, pour sa part, conteste tout empêchement des appelants dans leur droit d'usage de l'ascenseur en ce qui concerne les onze niveaux déjà existants, soutenant que seul l'usage du douzième niveau serait affecté.

Dans la mesure où les appelants n'ont de cesse de faire valoir que ce douzième niveau n'est ni utile ni nécessaire, leur intérêt digne de protection à s'opposer à sa

- 12/14 -

C/24837/2022 réalisation (dont ils ne supporteront pas les coûts) au motif que les priver de son usage serait contraire aux mœurs ou condamné par la morale, apparaît nul. En tout état, la restriction d'usage, à supposer qu'elle soit réalisable ce qui n'est pas établi en l'état, ne revêtirait pas une importance telle que seule la nullité pourrait sanctionner la décision de l'assemblée générale.

Le grief est ainsi infondé.

E. 5

Le jugement sera en conséquence confirmé.

E. 6

Les appelants, qui succombent, supporteront les frais de leur appel (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 10'800 fr., compensés avec l'avance opérée, acquise à l'Etat de Genève.

Ils verseront en outre à l'intimée 10'000 fr. (art. 84, 85, 90 RTFMC) à titre de dépens d'appel. * * * * *

- 13/14 -

C/24837/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/6951/2025 rendu le 4 juin 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24837/2022. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toute autre conclusion. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires à 10'800 fr., compensés avec l'avance opérée, acquise à l'Etat de Genève. Les met à la charge de

A_____ et B_____. Condamne A_____ et B_____ à verser à la COMMUNAUTE DES COPRPOPRIETAIRES D'ETAGE C_____ 10'000 fr. à titre de dépens d'appel.
Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Sandra CARRIER

- 14/14 -

C/24837/2022 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.