

GE_GERICHTE ACJC/748/2017 vom 15. Dezember 2016

GE Cour de justice, 2016-12-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_748_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/748/2017 du 15 décembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/748/2017 del 15 dicembre 2016

Erwägungen

E. 1.1

La procédure porte sur une valeur litigieuse de moins de 10'000 fr. de sorte que l'appel n'est pas ouvert (art. 308 al. 2 CPC a contrario).

Selon l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel.

Au sens de l'art. 320 CPC le recours est recevable pour violation du droit (a) ou constatation manifestement inexacte des faits (b).

Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours écrit et motivé est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (...).

E. 1.2

Dans le cas d'espèce le recours écrit et motivé, déposé dans le délai légal, est recevable.

E. 2

On peut déduire de l'acte de recours que le recourant considère que le Tribunal aurait violé la loi en ne retenant pas que les décisions de l'assemblée générale qu'il conteste ne sont pas entachées de nullité, respectivement en retenant qu'il n'avait pas contesté conformément au droit les décisions, par hypothèse annulables.

- 9/12 -

C/5129/2013 L'intimée croit déceler en outre de l'argumentation du recours que le recourant invoquerait une constatation manifestement inexacte des faits en tant que le Tribunal aurait retenu que le litige ne portait que sur les années 2008 à 2011, lui-même invoquant le fait que celui-ci porterait sur les années 2003 à 2011.

Ce dernier grief, en tant qu'il pourrait être déduit du recours, peut d'emblée être rejeté dans la mesure où la requête en inscription définitive d'une hypothèque légale et en paiement déposée par l'intimée le 7 mars 2013 par devant le Tribunal de première instance ne visait que les années 2008 à 2011 et le paiement des charges y afférentes, le litige étant dès lors bel et bien circonscrit à l'objet de la demande.

E. 2.1

La gestion d'une copropriété engendre des frais et charges communs qu'il faut répartir entre les différents copropriétaires (STEINAUER, Les droits réels, tome I, 2012, n° 1341). Sauf réglementation différente dans l'acte constitutif ou règlement de copropriété, les frais et charges communs sont répartis entre les propriétaires d'étages proportionnellement à la valeur de leurs parts (art. 712h al. 1 CC). Dans la mesure où les frais et charges communs ne sont pas couverts par des avances, chaque dépense effectuée en conformité avec la loi, un

règlement ou une décision de l'assemblée des copropriétaires d'étages, donne naissance à une créance de la communauté contre les propriétaires d'étages individuels (WERMELINGER, La propriété par étages, Commentaires des articles 712a à 712t CC, 2015, n° 40 ad art. 712h CC). C'est ainsi à l'assemblée des copropriétaires qu'il incombe d'approuver chaque année les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires (art. 712m al. 1 ch. 4 CC).

Les décisions d'assemblées des copropriétaires peuvent être contestées selon les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions (art. 712m al. 2 CC). Cette contestation est ainsi régie par l'art. 75 CC qui dispose que 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 (HEINI/SCHERER, Basler Kommentar, 5. Aufl., 2014, n° 22 ad art. 75 CC).

Ce faisant, le législateur a voulu protéger les propriétaires d'étages minorisés contre l'effet de décisions illicites qui violent la loi ou le règlement d'administration et d'utilisation. En revanche, la possibilité de contester une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages n'a pas pour objectif de sanctionner des décisions peu opportunes ou déplaisantes (BOSCH, Basler Kommentar, 5. Aufl., 2015, n° 10 ad art. 712m CC). Le juge ne doit pas influencer la libre formation de la volonté de la communauté des propriétaires d'étages, tant qu'elle se situe dans le cadre de l'ordre juridique communautaire (WERMELINGER, op. cit., n° 202 ad art. 712m CC). Une décision est illicite dans la mesure où elle viole l'ordre juridique ou communautaire. Une telle décision ne

- 10/12 -

C/5129/2013 saurait déployer d'effets et devrait pouvoir être contestée en tout temps et sanctionnée par toute autorité judiciaire ou pouvoir être contestée par la voie de l'exception (nullité). Or, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages seraient fortement touchés par une telle nullité. C'est pourquoi, généralement, et surtout en cas de doute, il convient d'admettre l'annulabilité des décisions et non la nullité (WERMELINGER, op. cit., n° 205 et 206, ad art. 712m CC). Cela signifie que la décision déploie des effets juridiques aussi longtemps qu'elle n'est pas contestée conformément aux prescriptions de l'art. 75 CC. Elle peut donc être imposée à la communauté des copropriétaires même en cas d'illicéité (WERMELINGER, op. cit., n° 207, ad art. 712m CC). Ainsi, la nullité d'une décision de l'assemblée des copropriétaires ne doit être admise que lorsqu'elle comporte une illicéité grave qui viole la structure fondamentale de la propriété par étages, est incompatible avec des normes juridiques protégeant les créanciers ou l'intérêt public, a un contenu immoral ou impossible ou encore viole les droits de la personnalité sans motif justificatif (HEINI/SCHERER, op. cit. idem n° 34 ss, 37; WERMELINGER, op. cit., n° 211). Est ainsi annulable une décision d'adoption à la double majorité de travaux de construction somptuaires, de refus de donner des informations nécessaires ou de permettre un débat avant la prise de décision ou de répartition incorrecte des frais et charges communs (WERMELINGER, n° 209 ad art. 712m CC). Est en revanche nulle, une décision d'assemblée générale convoquée par une personne incompétente, une décision d'interdiction générale d'aliénation des parts d'étages, l'octroi d'un droit exclusif sur une partie impérativement commune, ou encore la suppression du droit de demander l'exclusion d'un propriétaire d'étages (WERMELINGER, op. cit., n° 212 ad art. 712m CC).

E. 2.2

En l'espèce, l'annexe du règlement prévoit la répartition des frais et charges communs à charge du recourant comme suit : 41.10/1000 (charges communes générales), 43.76/1000 (chauffage) et 55.48/1000 (ascenseur) pour le lot n° 408, 24.28/1000 (charges communes générales), 24.95/1000 (chauffage) et 31.63/1000 (ascenseur) pour le lot n° 410 et enfin de 4.46/1000 (charges communes) pour le lot n° 146, répartition qui n'est pas contestée.

Selon l'art. 33 du règlement, chaque copropriétaire s'engage à acquitter la part des frais et charges communs lui incombant et doit verser les acomptes fixés par l'administrateur ou l'assemblée des copropriétaires (art. 33 al. 1 du règlement). L'administrateur fait ensuite parvenir régulièrement à chaque copropriétaire son décompte annuel de frais et de charges communs arrêté à la date du bouclage de l'exercice, le solde dû étant payable sans délai (art. 33 al. 2 du règlement). Enfin, chaque année, l'assemblée des copropriétaires approuve les comptes de l'exercice précédent et vote le budget de l'année en cours. Préalablement à cette assemblée l'administrateur établit un relevé de compte faisant état des sommes dues par les copropriétaires. Si les comptes sont approuvés, le relevé est confirmé.

- 11/12 -

C/5129/2013

On l'a vu, l'appelant ne conteste pas la répartition en tant que telle, mais le montant sur lequel la répartition est fondée, soit la somme totale des charges et frais communs acceptés par les assemblées des copropriétaires relatives à ces exercices. Cette somme ressort des comptes établis par ou pour l'administrateur et vérifiés par le comité de gestion. En approuvant les comptes, l'assemblée des copropriétaires entérine l'imputation des frais et charges à la copropriété. Le défendeur soulève la nullité, respectivement conclut à l'annulation, des décisions des assemblées des copropriétaires approuvant les comptes 2008, 2009, 2010 et 2011.

Or, en application des principes évoqués plus haut (cf. consid. 2.1), force est de constater que le Tribunal a correctement appliqué la loi en considérant qu'aucune des décisions prises par LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGES DE LA RESIDENCE D_____ 2-4 et dont le recourant conteste le bien-fondé dans la présente procédure n'est entachée de nullité. Aucune des décisions d'approbation des comptes annuels dont il est question ne présente une illicéité grave violant la structure fondamentale de la propriété par étage, pour autant même qu'elles puissent présenter une quelconque illicéité, question qui n'a pas besoin d'être examinée au vu de ce qui suit.

On constate en effet pour le surplus à la lecture du dossier, que le recourant n'a pas contesté conformément aux réquisits de la loi les décisions par hypothèse annulables prises par l'assemblée des copropriétaires de l'intimée. Dans la mesure où il ne s'est pas conformé aux prescriptions de l'art. 75 CC en attaquant dans le mois suivant les décisions avec lesquelles il n'était pas d'accord, le recourant doit se laisser opposer que ces décisions sont entrées en force et peuvent lui être imposées comme aux autres copropriétaires. Elles peuvent dès lors servir de base à une requête en inscription d'hypothèque légale, ainsi qu'à la demande en paiement des charges à l'égard de chaque copropriétaire.

En définitive, le jugement attaqué fait une saine application du droit et doit être confirmé.

E. 3

Dans cette mesure, les frais de recours seront mis à la charge du recourant qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront arrêtés à 927 fr. et entièrement compensés avec l'avance de frais effectuée par le recourant qui reste acquise à l'Etat.

Le recourant versera à l'intimée des dépens de recours à hauteur de 1'000 fr. (art. 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 12/12 -

C/5129/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 13 janvier 2017 par A_____ contre le jugement JTPI/15429/2016 rendu le 15 décembre 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5129/2013-18.

Au fond : Le rejette. Sur les frais : Arrête les frais de recours à 927 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais versée qui reste acquise à l'Etat. Condamne A_____ à payer à l'intimée la somme de 1'000 fr. au titre de dépens de recours. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président : Cédric-Laurent MICHEL

La greffière : Camille LESTEVEN

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.

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