

GE_GERICHTE ACJC/857/2019 vom 25. Juni 2019

GE Cour de justice, 2019-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_857_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/857/2019 du 25 juin 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/857/2019 del 25 giugno 2019

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre une décision finale rendue dans une cause présentant une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

L'action en contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages est une action civile de nature patrimoniale (arrêts du Tribunal fédéral 5A_729/2009 du 26 mars 2010 consid. 1.1; 5C.105/2004 du 29 juin 2004 consid. 1.2, ATF 108 II 77 consid. 1b).

En l'espèce, le jugement entrepris est une décision finale. La valeur litigieuse de l'action en contestation des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires le 29 juin 2018 d'entreprendre des démarches administratives et/ou judiciaires en vue de radier les servitudes d'usage des places de parking extérieures et de confier ces démarches à une étude d'avocats à Genève est indéterminée. Elle sera retenue comme étant à tout le moins supérieure à 10'000 fr. au regard de l'intérêt des appelants à pouvoir continuer à bénéficier desdites servitudes. La voie de l'appel est en conséquence ouverte.

L'appel a été déposé en temps utile (art. 143 al. 2, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite (art. 130 et 131 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 2

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 3

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires d'entreprendre des démarches administratives et/ou judiciaires en vue de radier les servitudes d'usage de places de parking extérieures et de mandater une étude d'avocats genevoise à cet effet étaient valables. Ils estiment que ces décisions auraient dû être prises à l'unanimité des copropriétaires.

- 5/8 -

C/17540/2017

3.1.1 Tout copropriétaire 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 les dispositions légales ou statutaires (art. 75 et 712m al. 2 CC).

Les art. 646 ss CC, respectivement 712a ss CC, prévoient trois types de majorité auxquelles les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages peuvent être soumises: la majorité des propriétaires d'étages - applicable pour toutes les décisions pour lesquelles ni la loi, ni le

règlement d'administration et d'utilisation ne prévoient une majorité qualifiée déterminée -, la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts et l'unanimité des propriétaires d'étages (ATF 131 III 459 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_79/2017 du 17 novembre 2017, consid. 4.2.3).

Le concours de tous les copropriétaires est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard (art. 648 al. 2 CC).

Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, est nécessaire pour les actes d'administration plus importants, notamment les changements de culture ou d'utilisation, la conclusion ou la résiliation de baux à loyer et à ferme, la participation des améliorations du sol et la désignation d'un administrateur dont les attributions ne seront pas limitées aux actes d'administration courante (art. 647b al. 1 CC).

La question de savoir à quelle majorité est soumise la décision d'entreprendre un procès ou d'y résister est controversée. Certains auteurs considèrent que cette décision doit être prise à la majorité simple des propriétaires d'étages, car il s'agit d'un acte d'administration courante. Pour d'autres en revanche, cet acte est un acte d'administration plus important (art. 647b CC) qui doit être décidé à la majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts, parce qu'un procès est susceptible de risques importants pour les parties (PICCININ, La propriété d'étages en procès, 2015, p. 114).

3.1.2 La Communauté des copropriétaires a repris la teneur de ces dispositions légales dans son règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété adopté en 2011, qui prévoit notamment ce qui suit : - le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour aliéner ou constituer des droits réels sur les parties communes, ainsi que pour créer ou modifier un droit d'usage exclusif sur une partie commune (art. 38 let. b et e);

- 6/8 -

C/17540/2017 - lorsqu'une double majorité est exigée par la loi ou les dispositions du présent règlement, les décisions ne peuvent être prises que si les copropriétaires formant la majorité des voix exprimées [...] possèdent en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose; doivent notamment être prises à la majorité double les décisions qui visent à procéder à des actes d'administration importants, conformément à l'art. 647b du Code Civil suisse" (art. 37 let. c).

E. 3.2

En l'espèce, lors de son assemblée générale extraordinaire tenue le 29 juin 2017 en présence de l'ensemble des dix copropriétaires ou leurs représentants, la communauté des copropriétaires a décidé d'entreprendre des démarches administratives et/ou judiciaires en vue de radier les servitudes d'usage de places de parking extérieures et de mandater une étude d'avocat genevoise à cet effet. Ces décisions ont été prises à sept voix, représentant ensemble 673.89 millièmes contre les trois oppositions des appelants, représentant ensemble 326.11 millièmes de la copropriété, soit à la double majorité des têtes et des quotes-parts de la copropriété. Elles satisfont, partant, aux exigences prévues par la loi et le règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété, et ce tant pour les actes d'administration courante que pour les actes plus importants.

Les appelants soutiennent que ces décisions doivent être prises à l'unanimité des copropriétaires d'étages dès lors qu'elles portent sur la radiation des servitudes d'usage des places de parking. Leur argumentation ne saurait être suivie. L'unanimité des copropriétaires est certes exigée pour consentir à la constitution, à la modification ou à l'aliénation d'un droit réel ou d'un droit d'usage exclusif sur une partie commune. Dans les décisions contestées, la communauté des copropriétaires n'a toutefois pas consenti ou ordonné la radiation des servitudes d'usage, ni n'a d'aucune autre manière disposé desdites servitudes. Elle n'a, au contraire, qu'exprimé sa volonté d'engager des démarches en vue de la radiation des servitudes d'usage requise par les autorités administratives. Ses décisions ne constituent ainsi pas des actes de disposition des servitudes ou droits d'usage exclusifs litigieux, et ne requièrent, partant, pas l'unanimité prévue aux articles 648 al. 2 CC et 38 let. b et e du règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété.

Si l'on devait suivre l'argumentation des appelants, la communauté des copropriétaires se trouverait dans l'impossibilité d'engager des démarches judiciaires puisque l'unanimité des copropriétaires serait alors requise tant pour disposer d'un droit réel que pour soumettre un litige s'y rapportant à un juge. Tel n'est manifestement pas l'intention du législateur.

Le grief tiré par les appelants de la nullité des décisions prises par la communauté des copropriétaires le 29 juin 2017 est en conséquence infondé. Il y a, partant, lieu de confirmer le jugement entrepris.

- 7/8 -

C/17540/2017

E. 4

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 95 al. 2, 96 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge des appelants, solidairement entre deux, dès lors qu'ils succombent dans leur appel (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance qu'ils ont fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les appelants seront condamnés, solidairement entre eux, à verser à l'intimée la somme de 1'600 fr. à titre de dépens (art. 95 al. 3 et 106 al. 1 CPC; art. 84, 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 8/8 -

C/17540/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTPI/17903/2018 rendu le 15 novembre 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17540/2017-15. Au fond : Confirme ce jugement. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'200 fr. et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Les met à la charge de A_____, B_____ et C_____, solidairement entre eux. Condamne A_____, B_____ et C_____, solidairement entre eux, à verser à la Communauté des copropriétaires des immeubles 2_____, _____ Genève, la somme de 1'600 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. La présidente : Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière : Camille LESTEVEN

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 1.

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