

GE_GERICHTE ACJC/868/2016 vom 24. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_868_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/868/2016 du 24 juin 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/868/2016 del 24 giugno 2016

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la

- 9/17 -

C/10307/2010 décision entreprise. Comme il s'agit en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la procédure d'appel, contrairement à la procédure de première instance régie par l'ancienne procédure civile genevoise, est régie par le nouveau droit de procédure.

E. 1.2

Selon l'art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, 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, la décision entreprise est une décision finale et la valeur litigieuse de la contestation d'une décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires portant sur des restrictions conventionnelles du droit exclusif des copropriétaires de l'immeuble constitué en propriété par étages est indéterminée, mais à tout le moins supérieure à 10'000 fr. L'appel a été déposé en temps utile (art. 143 al. 2 et 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite (art. 130 et 131 CPC). Il est ainsi recevable. Sont également recevables l'écriture responsive de l'intimé (art. 312 al. 1 et 2 CPC) ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

E. 1.3

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

E. 2.1

Les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 6 ad art. 317 CPC). La Cour examine, d'office la recevabilité des faits et les moyens de preuve nouveaux en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2013, n° 26 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante répond à l'intimée, qui demande que les pièces 7 à 9 soient déclarées irrecevables, qu'il s'agit de faits notoires puisque les extraits du Registre foncier sont accessibles au public de même que le cahier de répartition des locaux. Elle en conclut que les pièces en question sont recevables.

Ce raisonnement ne saurait être suivi. En effet, les pièces 7 à 9 produites par l'appelante pouvaient l'être en première instance. Il ne s'agit pas de moyen de

- 10/17 -

C/10307/2010 preuve nouveaux qui n'étaient pas connus de l'appelante lorsque l'instance était pendante devant le Tribunal. Le fait que les renseignements figurant sur les pièces en question soient accessibles au public ou notoires n'y change rien. De surcroît, les pièces en question ne sont pas directement accessibles sur internet de sorte que les faits qu'elles mentionnent ne sauraient être considérés comme des faits notoires.

Il en résulte que ces pièces sont irrecevables de sorte que la Cour de céans les écartera de la procédure.

E. 3.1

L'art. 316 al. 3 CPC habilite l'instance d'appel à administrer des preuves, en particulier à accueillir des offres probatoires rejetées par l'autorité de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4).

La preuve de faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC), susceptibles d'influer sur le sort de la cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 précité), peut être rapportée par témoignage (art. 169 et ss CPC).

L'instance d'appel renoncera, en règle générale, à procéder elle-même à des vérifications et renverra la cause au premier juge lorsque l'instruction menée par ce dernier est incomplète sur des points essentiels, par exemple parce qu'il n'a pas donné suite à une offre de preuve pertinente pour l'issue du litige (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_939/2012 du 8 mars 2013 consid. 4.2.1; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante n'a pas sollicité un acte d'instruction précis. Elle a cependant conclu, à titre subsidiaire, au renvoi de la cause au Tribunal "en l'invitant à instruire plus avant la présente affaire".

Quoiqu'il en soit, la cause est suffisamment instruite et est en état d'être jugée. L'instance d'appel n'a pas à ordonner l'administration de preuves en l'occurrence.

E. 4.1

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que ni le règlement PPE antérieur à l'assemblée des copropriétaires du 12 avril 2010 ni le Registre foncier ne prévoyaient d'affectation particulière pour le lot 1 _____ situé au sous-sol. Elle lui reproche aussi d'avoir retenu que la mention "dépôt" figurant dans l'acte de vente figurant sous ce lot était une description de l'utilisation de la part au moment de l'acquisition et non une affectation.

L'appelante soutient que si les copropriétaires n'avaient pas souhaité restreindre l'utilisation du lot 1 _____ situé au sous-sol, ils n'auraient pas fait la distinction avec les autres lots qualifiés de "local commercial" dans le cahier de répartition des locaux. La Cour relève qu'il

s'agit-là d'une allégation qui a été écartée en tant qu'elle se rapportait à la pièce 7, laquelle a été déclarée irrecevable, de sorte que ce grief doit être rejeté.

- 11/17 -

C/10307/2010

L'appelante plaide qu'en vertu de l'art. 970 al. 4 CC, nul ne peut se prévaloir de ce qu'il n'a pas connu une inscription portée au Registre foncier. L'intimée ne pouvait de ce fait invoquer de bonne foi que le lot 1 _____ n'avait aucune affectation. De surcroît, le changement d'affectation du lot en question avait été sollicité à deux reprises par les anciens propriétaires et chaque fois l'assemblée des copropriétaires l'avait refusé sans que ces décisions ne soient valablement contestées.

E. 4.2

L'intimée soutient que la modification du règlement la prive de son droit exclusif légal de copropriétaire. Elle rappelle que le lot du sous-sol a déjà été utilisé comme dépôt d'une société exerçant une activité commerciale, ce qui constitue à ses yeux une affectation commerciale du local. Les plans de l'immeuble montrent que le sous-sol de l'immeuble abrite des locaux commerciaux. A son avis, le fait d'aménager les locaux autrement qu'en dépôt, soit de les destiner à l'exploitation d'un spa, ne constitueraient ni un changement de destination, ni une nuisance supplémentaire. C'était donc à bon droit que le Tribunal avait annulé la modification du 12 avril 2010 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE en tant qu'elle stipulait en son nouvel art. 10 let. e que "l'affectation du lot privé au sous-sol est celle d'un dépôt".

L'intimée estime par ailleurs que l'appelante est malvenue de soutenir qu'elle est de mauvaise foi, dans la mesure où elle tente elle-même de soutenir que les mentions du cahier de répartition, purement descriptives, ont une portée valant limitation d'usage de la chose.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 712a CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (al. 1); le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (al. 2). Tout comportement qui empêche des propriétaires d'étages de jouir paisiblement de leur appartement ou qui perturbe l'exploitation d'un commerce est proscrit par l'art. 712a al. 2 CC. Même sans disposition réglementaire, il est interdit, par exemple, d'exploiter un night-club dans une maison d'habitation ainsi que de provoquer des immissions olfactives ou auditives (WERMELINGER, La propriété par étages, Rothenburg, 2015, n. 51 ad art. 712a CC). Ainsi, le règlement d'administration et d'utilisation peut comprendre des restrictions dans l'affectation ou la destination des unités d'étage. Certaines activités commerciales peuvent être interdites. Il est admis d'exclure les activités commerciales à l'origine de nuisances réelles pour les propriétaires d'étages

- 12/17 -

C/10307/2010 comme celles qui occasionnent des immissions auditives (bar, night-club), olfactives (boulangerie, fromagerie) ou psychologiques (salon de massage, salon de jeu)

ainsi que les activités qui, de façon générale, attirent un grand nombre de personnes dans une propriété par étages (WERMELINGER, op. cit., n. 80 et 82 ad art. 712a CC), soit les activités qui contreviennent aux intérêts des autres membres de la propriété par étage (ATF 111 II 330 = JdT 1986 I 165 = RNR 1988 p. 374). En revanche, il n'est pas possible d'exclure les affectations nouvelles des parties exclusives qui ne portent atteinte ni à la destination du bâtiment, ni à l'utilisation uniforme des parties communes, ni à l'utilisation des unités d'étages, de telles restrictions étant abusives et violant le contenu minimal du droit exclusif (ATF 111 II 330 consid. 8 et 9). Les propriétaires d'étages peuvent préciser conventionnellement - notamment dans le règlement prévu à l'art. 712g al. 3 CC, mais également dans l'acte constitutif de la propriété par étages, dans le règlement de maison ou dans une décision ad hoc de la communauté - leurs droits sur les parties de l'immeuble faisant l'objet d'une utilisation exclusive. Ils peuvent ainsi prévoir que les locaux doivent être utilisés dans un certain but, par exemple qu'il est interdit d'y exploiter un commerce ou un restaurant (ATF 139 II 1 consid. 4.3.1; 111 II 330 consid. 7; arrêt du Tribunal fédéral 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.2; STEINAUER, Les droits réels, Berne, 2012, n. 1241a; MEIER-HAYOZ/REY, Commentaire bernois, n. 42 ad art. 712a CC).

E. 5.2

Chaque copropriétaire peut exiger qu'un règlement d'administration et d'utilisation, valable dès qu'il a été adopté par la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts, soit établi et mentionné au registre foncier; même si le règlement figure dans l'acte constitutif, il peut être modifié par décision de cette double majorité (art. 712g al. 3 CC). Comme la propriété par étages est établie en principe pour une longue durée et que la communauté des copropriétaires d'étages peut compter un grand nombre de membres, le législateur a voulu faciliter l'adoption et la modification des règlements (ATF 103 Ib 76 = JdT 1977 I 339 consid. 2). Cette double majorité s'applique même si le règlement d'administration et d'utilisation figure dans l'acte constitutif qui a été adopté à l'unanimité (WERMELINGER, op.cit., n. 144 ad. 712g CC). Au vu de la teneur de l'art. 712g al. 3 CC, il semble exclu d'aggraver la condition de majorité. Le Tribunal fédéral a cependant laissé ouverte cette question (ATF 130 III 450 = JdT 2004 I 177 consid 4.2; WERMELINGER, op. cit., n. 145 ad. 712g CC).

E. 5.3

Les activités provoquant des nuisances sonores et olfactives, ainsi que celles portant atteinte à la bonne réputation de l'immeuble - en particulier un café, bar,

- 13/17 -

C/10307/2010 restaurant, salon de massage, spa, salon de bien être, ainsi que tout genre d'activité assimilée au négoce du sexe, selon la législation en vigueur - constituent des activités qui portent atteinte aux droits des autres copropriétaires de jouir paisiblement de leur part de copropriété et qui peuvent dès lors être interdites par le règlement d'utilisation. Il en va de même de l'interdiction des activités «para-hôtelières» qui tend à protéger les copropriétaires d'allées et venues d'un grand nombre de personnes inconnues dans l'immeuble, étant rappelé que celui-ci se trouve dans le quartier des Pâquis, haut lieu de la prostitution à Genève. On relèvera que les unités d'étage étaient d'ores et déjà clairement affectées à l'habitation, ce qui exclut en soi leur utilisation pour des activités «para-hôtelières» qui constituent une activité commerciale. Par conséquent, la modification du règlement, adoptée le 12 avril 2010 en assemblée générale extraordinaire interdisant

certaines activités, est conforme à la loi, sous réserve de ce qui suit.

E. 6

L'appelante critique l'annulation par le Tribunal de la modification du 12 avril 2010 du RAU en tant qu'il stipule à son art. 10 let. e) que l'affectation du lot privé au sous-sol est celle d'un dépôt.

E. 6.1

Le droit d'utilisation conféré par l'art. 712a al. 2 CC permet au propriétaire d'utiliser ses parties exclusives comme il l'entend. Cette liberté est présumée. Elle peut toutefois être limitée par des restrictions légales et des restrictions conventionnelles. Les propriétaires d'étages peuvent ainsi convenir de restrictions à leur liberté d'utilisation de leurs parties exclusives dans l'acte constitutif de la propriété par étages, dans le règlement prévu à l'art. 712g al. 3 CC, dans le règlement de maison ou dans une décision ad hoc de la communauté (ATF 139 II 1 consid. 4.3.1; 111 II 330 consid. 2 et 7; arrêts du Tribunal fédéral 5A_816/2012 du 15 avril 2013 consid. 2.3.2; 5A_499/2010 précité consid. 8.2 et les références; 5A_428/2008 et 429/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.3.1; 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.1 et 4.2 publié in: Revue du notariat et du registre foncier [RNRF] 2004 433 ss). Les restrictions conventionnelles doivent respecter les limites générales de l'ordre juridique (art. 2, 27 CC, 19-20 CO), ainsi que celles qui découlent de l'institution même de la propriété par étages. Les intérêts divergents et convergents des propriétaires d'étages doivent ainsi s'équilibrer, de façon que chacun d'eux puisse exercer ses droits le plus librement possible, tout en permettant à la communauté de fonctionner comme une entité (ATF 139 III 1 consid. 4.3.2; 111 II 330 consid. 2 et 7; arrêts du Tribunal fédéral 5A_499/2010 précité consid. 8.2.1; 5A_428/2008 et 429/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.3.2; WERMELINGER, op. cit., n. 70 ad art. 712a CC; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 44 ad art. 712a CC).

- 14/17 -

C/10307/2010 De graves restrictions au droit exclusif du propriétaire d'étage ne peuvent cependant être prises qu'à l'unanimité ou, du moins, avec l'accord du propriétaire concrètement concerné par la restriction (ATF 139 III 1 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_428/2008 et 429/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.3.2). Si les copropriétaires ont adopté des restrictions conventionnelles admissibles, en particulier s'ils ont convenu de soumettre l'immeuble à une certaine affectation, l'accord de tous les copropriétaires est nécessaire pour un changement dans la destination de l'immeuble ou d'une part d'étage (ATF 139 III 1 consid. 4.3.3; 111 II 330 consid. 2, arrêt du Tribunal fédéral 5A_499/2010 précité consid. 8.2.2). Le Tribunal fédéral a retenu que si un propriétaire d'étage utilise sa part contrairement au règlement, mais sans mettre en danger la destination de l'immeuble en PPE, sans porter atteinte ni à l'utilisation uniforme des parties commune ni à celle des unités d'étages, il faut autoriser ce propriétaire à donner à sa part une affectation nouvelle mais dont les effets, notamment en ce qui touche les immissions, sont similaires à ceux de l'affectation antérieure (ATF 110 II 330 consid. 8 in JdT 1986 I 165).

E. 6.2

Dans son arrêt ACJC/1150/2014 du 29 septembre 2014 au sujet du dépôt en question, la Cour de justice a retenu que le local sis en sous-sol de l'immeuble était une part d'étage privée qui n'avait reçu aucune affectation à la création de la PPE, de sorte qu'imposer à sa

propriétaire que son utilisation soit limitée à un dépôt avait pour conséquence de restreindre son droit d'utiliser librement sa propriété, à moins qu'il n'y consente.

La Cour avait cependant débouté les appelants parce que ceux-ci n'étaient plus propriétaires du local litigieux.

E. 6.3

Dans le cas d'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée soit propriétaire exclusif du local en question.

A l'instar du Tribunal, la Cour retient que le règlement d'utilisation antérieur à l'assemblée des propriétaires du 12 avril 2010 ne prévoit pas d'affectation particulière pour cette part. La mention "dépôt" figurant dans l'acte authentique par lequel l'intimée a acquis le bien ne signifie pas que ce bien ne pouvait être utilisé que comme dépôt. Il ne s'agit pas d'une affectation mais d'une description de l'utilisation au moment de l'acquisition. En voulant limiter cet usage au seul dépôt par une modification du règlement d'aménagement et d'utilisation, l'appelante a cherché à restreindre gravement le droit de son propriétaire.

Or, de graves restrictions au droit exclusif du propriétaire PPE ne peuvent être prises qu'à l'unanimité ou avec l'accord du propriétaire concrètement concerné par la restriction (cf. jurisprudence précitée).

- 15/17 -

C/10307/2010

En retenant que l'accord du propriétaire, soit de l'intimée, était nécessaire pour adopter l'art. 10 let. e) nouveau RAU in fine, le Tribunal n'a pas violé la loi. Sa décision d'annuler la modification du 12 avril 2010 du RAU en tant qu'il stipule à son art. 10 let. e) que l'affectation du lot privé au sous-sol est celle d'un dépôt n'est donc pas critiquable.

On ne voit pas par ailleurs en quoi l'intimée commettrait un abus de droit en s'opposant à la modification du RAU voulue par l'appelante.

E. 6.4

Il en résulte que l'appel doit être rejeté, étant infondé. Le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé sera donc confirmé.

E. 7

Les autres chiffres du dispositif du jugement entrepris n'ont pas fait l'objet d'un appel.

E. 8

L'appelante sera condamnée aux frais de la procédure d'appel dès lors qu'elle succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 2'000 fr. (art. 17 et 38 RTFMC) et partiellement compensés avec l'avance déjà versée.

L'appelante sera également condamnée aux dépens de l'intimée, arrêtés à 2'500 fr. (art. 86 RTFMC). * * * * *

- 16/17 -

C/10307/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGE DE L'IMMEUBLE A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTPI/12549/2015

rendu le 27 octobre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10307/2010-18. Au fond : Confirme le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'000 fr., les met à la charge de COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGE DE L'IMMEUBLE A_____ et dit qu'ils sont partiellement compensés avec l'avance de frais de 1'000 fr. déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne en conséquence COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGE DE L'IMMEUBLE A_____ à verser 1'000 fr. à l'Etat de Genève. Condamne COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGE DE L'IMMEUBLE A_____ à verser à C_____ AG 2'500 fr. à titre de dépens. Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président : Jean-Marc STRUBIN

La greffière : Anne-Lise JAQUIER

- 17/17 -

C/10307/2010 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.

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