

GE_GERICHTE ACJC/872/2022 vom 28. Juni 2022

GE Cour de justice, 2022-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_872_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/872/2022 du 28 juin 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/872/2022 del 28 giugno 2022

Erwägungen

E. 1.1

L'ordonnance querellée a été rendue sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC) et selon la forme prévue par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), l'appel est recevable.

- 6/12 -

C/19743/2021

E. 1.3

La maxime des débats (art. 55 CPC et art. 255 CPC a contrario) et le principe de disposition (art. 58 CPC) sont applicables.

E. 2

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale étant soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. d et 249 let. d ch. 5 CPC), l'autorité peut toutefois s'en tenir à la vraisemblance des faits allégués et à un examen sommaire du droit (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb, in JdT 2002 I 352; arrêt du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 2.2).

E. 3

et 6 à 8 du dispositif de l'ordonnance querellée auxquels elle conclut expressément, sollicite aussi l'annulation du chiffre 1 dudit dispositif en tant qu'il visait l'irrecevabilité de sa requête s'agissant des charges de copropriété 2019, ce que l'intimée semble également admettre. En effet, l'acte d'appel porte uniquement sur ce point.

E. 4

L'appelante fait grief au premier juge de ne pas avoir ordonné l'inscription provisoire d'une hypothèque légale s'agissant des charges de copropriété 2019. A cet égard, elle fait valoir que son administratrice n'avait pas besoin d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires pour requérir une telle inscription. De plus, le premier juge n'était pas fondé à retenir l'existence d'une litispendance préexistante, non établie et non alléguée par les parties.

4.1.1 Aux termes de l'art. 712h al. 1 CC, les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de

leurs parts.

Selon l'art. 712i al. 1 CC, pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté des copropriétaires d'étages peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel. L'administrateur ou, à défaut d'administrateur, chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge, ainsi que le créancier en faveur duquel la contribution est saisie peuvent requérir l'inscription (al. 2). Pour le reste, les dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs s'appliquent par analogie (al. 3).

- 7/12 -

C/19743/2021

L'alinéa 2 susvisé autorise l'administrateur à requérir l'inscription d'une hypothèque légale même sans décision de l'assemblée des propriétaires d'étage. Il s'agit là d'une compétence légale qui lui est attribuée. Il ne doit pour cela pas se faire accorder des pouvoirs particuliers. Cette compétence légale de l'administrateur existe pour la procédure extra judiciaire en inscription, ainsi que pour une éventuelle procédure sommaire subséquente, par exemple pour l'inscription provisoire. En revanche, lorsqu'il s'agit d'obtenir, par voie de procédure ordinaire ou simplifiée, l'inscription définitive de l'hypothèque légale, l'administrateur doit obtenir une autorisation de l'assemblée des propriétaires d'étage (WERMELINGER, La propriété par étages, 2021, n° 14 ad art. 712i CC; PIGUET, Commentaire romand CC II, 2016, n° 5 ad art. 712i CC).

Les éléments suivants doivent être réunis pour l'obtention d'une inscription provisoire d'une hypothèque légale au sens de l'art. 712i CC: l'existence d'une propriété par étages; l'existence de contributions impayées par un ou des propriétaires d'étages (les frais et charges communs concernant au plus les trois dernières années échues); l'absence de sûretés suffisantes (BOHNET, Actions civiles, Volume I: CC et LP, 2019, n° 27 à 30 ad art. 712i CC).

Le paiement des rentes du droit de superficie fait partie des charges communes des copropriétaires; la communauté des copropriétaires d'étages a la capacité d'être partie et d'ester en justice dans les litiges qui ont pour objet ce paiement (ATF 117 II 40 consid. 1).

Conformément à l'art. 961 al. 3 CC, applicable à l'hypothèque légale de la copropriété par étages, le juge prononce après une procédure sommaire et permet l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. L'inscription provisoire est accordée à des conditions plus larges que la simple vraisemblance: l'inscription provisoire ne doit être refusée que s'il apparaît clairement que le droit n'existe pas ou qu'il est peu vraisemblable; en cas de doute, elle doit être ordonnée et la décision sur l'existence du droit invoqué doit être prise par le juge ordinaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_102/2007 du 29 juin 2007 consid. 2.1; MOOSER, Commentaire romand CC II, 2016, n° 9 et 11 ad art. 961 CC; BOHNET, op. cit., n° 18 ad art. 712i CC).

4.1.2 L'absence de litispendance préexistante est une condition de recevabilité (art. 59 al. 1 et al. 2 let. d CPC), qui doit être examinée d'office (art. 60 CPC).

L'examen d'office de la recevabilité porte sur les questions juridiques, ce qui suppose que, dans les causes où la maxime des débats est applicable - comme en l'espèce -, il incombe aux parties d'alléguer et de prouver la réalisation, respectivement l'absence des faits

permettant de considérer la demande comme recevable ou non (ATF 141 III 294 consid. 6.1; 139 III 278 consid. 4.3). Il n'appartient pas au tribunal de rechercher les faits justifiant la recevabilité de la

- 8/12 -

C/19743/2021 demande; il incombe aux parties d'alléguer et de prouver ces faits (HALDY, Commentaire romand CPC, 2019, n° 18 ad art. 55 CPC). En effet, l'obligation d'examiner d'office les conditions de recevabilité n'implique pas que dans les procès soumis à la maxime des débats, le tribunal doit rechercher de son propre chef les faits qui ont trait à la recevabilité de la demande (ATF 139 III 278 consid. 4.3).

Le juge n'est pas autorisé non plus à pallier les carences d'une partie, par exemple en attirant l'attention de celle-ci sur des faits qu'elle n'a pas allégués, pas plus qu'il ne peut l'aider à mieux défendre sa cause ou lui suggérer des arguments (ATF 142 III 462 consid. 4.3).

4.1.3 De jurisprudence constante, le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours au fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2, 2.3.2 et 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 5A_699/2017 du 24 octobre 2017 consid. 3.1.3).

La violation du droit d'être entendu peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen. Une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée. Cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 145 I 167 consid. 4.4; 142 II 218 consid. 2.8.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_31/2020 du 6 juillet 2020 consid. 3.1).

4.2.1 En l'espèce, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il est établi que B_____ SA, administratrice de l'appelante, a le pouvoir de requérir, pour le compte de celle-ci, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale concernant les charges de copropriété 2019.

En effet, dès lors qu'il s'agit d'une procédure sommaire, il n'est pas nécessaire que l'administratrice obtienne au préalable une autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires pour requérir une telle inscription.

4.2.2 Par ailleurs, le premier juge a, à tort, tenu pour vraisemblable l'existence d'une litispendance préexistante, motif pris de ce que la COOPERATIVE F_____, ancienne administratrice de l'appelante, avait déjà introduit une procédure judiciaire concernant les charges de copropriété 2019, selon le procès-verbal de l'assemblée général du 15 avril 2021.

- 9/12 -

C/19743/2021

En effet, les parties n'ont pas allégué l'existence d'une telle procédure. L'appelante s'est limitée à verser le procès-verbal susvisé à l'appui d'allégués, selon lesquels les comptes 2020 et le budget 2021 avaient été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

De plus, l'intimée, assistée d'un conseil, n'a pas conclu à l'irrecevabilité de la requête, au motif qu'une procédure judiciaire aurait été déjà pendante s'agissant des charges de copropriété 2019, à laquelle elle aurait été partie.

A défaut d'allégations, le Tribunal n'était pas fondé à rechercher lui-même des faits justifiant l'irrecevabilité de la requête en ce qui concernait les charges de copropriété 2019, ni, au demeurant, retenir ces faits sans donner l'occasion aux parties de s'exprimer sur ceux-ci, afin de garantir leur droit d'être entendues, en particulier lors de l'audience du 6 décembre 2021.

4.2.3 Dès lors que la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen en droit, le renvoi de la cause au premier juge pour violation du droit d'être entendu des parties constituerait une vaine formalité.

En effet, à ce jour, l'intimée ne s'est vraisemblablement pas acquittée de ses contributions aux charges 2019, lesquelles s'élèvent à 169'480 fr. 75 selon les pièces produites par l'appelante. Elle ne prétend d'ailleurs pas le contraire dans sa réponse à l'appel, se limitant à émettre un doute sur le statut d'administratrice de B_____ SA. En outre, elle a approuvé le budget 2019 lors de l'assemblée générale du 11 décembre 2018. Elle ne critique pas non plus le fait que le premier juge a considéré que les investigations nécessaires pour déterminer quels postes de charges et frais pouvaient lui être imputés, au motif notamment qu'elle n'utilisait pas les infrastructures correspondantes, devaient être menées par le juge du fond. Enfin, l'intimée ne soutient pas avoir fourni les sûretés suffisantes à cet égard.

Il s'ensuit que le droit à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale s'agissant des charges de copropriété 2019 paraît exister. Partant, les chiffres 1 et 3 du dispositif de l'ordonnance entreprise seront annulés et il sera statué à nouveau sur ces points dans le sens qu'une telle inscription sur les unités de propriété d'étages appartenant à l'intimée sera ordonnée.

Le dies a quo des intérêts moratoires sera fixé au 11 février 2020, date à laquelle l'appelante a mis l'intimée en demeure de lui verser les charges dues selon les comptes 2019 (art. 102 et 104 CO).

E. 5.1

Lorsque l'autorité d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

- 10/12 -

C/19743/2021

En l'espèce, la quotité des frais judiciaires de première instance, arrêtée à 1'500 fr. conformément aux règles applicables (art. 95, 96, 104 al. 1 et 105 CPC; art. 26 RTFMC), n'est pas remise en cause par les parties, de sorte qu'elle sera confirmée.

Compte tenu de l'issue du litige, l'appelante obtient finalement gain de cause s'agissant des charges de copropriété 2019 et 2020, mais pas pour celles 2021. Il se justifie donc de répartir les frais judiciaires de première instance à raison d'un tiers à charge de cette dernière, soit 500 fr., et de deux tiers à charge de l'intimée, soit 1'000 fr. (art. 106 al. 2 CPC), de sorte que le chiffre 6 du dispositif de l'ordonnance entreprise sera annulé et modifié en conséquence.

Aucune des parties ayant obtenu entièrement gain de cause, le premier juge n'a pas alloué de dépens, ce qui n'est pas critiquable. D'ailleurs l'appelante ne motive aucun grief à cet égard. Le chiffre 7 du dispositif de l'ordonnance attaquée sera donc confirmé.

E. 5.2

Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (106 al. 1 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à l'200 fr. et compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC; art. 26, 35 et 37 RTFMC). L'intimée sera par conséquent condamnée à rembourser ce montant à l'appelante.

L'intimée sera également condamnée à verser l'500 fr. à l'appelante à titre dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 85, 88 et 90 RTFMC), étant relevé qu'une seule écriture a été déposée par celle-ci devant la Cour. * * * * *

- 11/12 -

C/19743/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 février 2022 par la A_____ contre les chiffres 1, 3 et 6 à 8 du dispositif de l'ordonnance OTPI/36/2022 rendue le 26 janvier 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/19743/2021-25 SP.

Au fond : Annule les chiffres 1, 3 et 6 du dispositif de l'ordonnance entreprise et, statuant à nouveau sur ces points: Ordonne, aux risques et périls de la A_____, au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder, au bénéfice de cette dernière, à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale à l'encontre de C_____ SA à concurrence de 169'480 fr. 75, avec intérêts à 5% dès le 11 février 2020, sur les unités de propriété d'étages n° PPE D_____/1_____ sur 2_____, propriété de cette dernière. Condamne C_____ SA à verser l'000 fr. à la A_____ à titre de remboursement partiel de l'avance de frais. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à l'200 fr., les met à la charge de C_____ SA et les compense avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat de Genève. Condamne C_____ SA à verser l'200 fr. à la A_____ à titre de remboursement de l'avance de frais.

Condamne C_____ SA à verser l'500 fr. à la A_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

- 12/12 -

C/19743/2021 Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière. La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA

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.