

## **GE\_GERICHTE ACJC/904/2015 vom 5. August 2015**

GE Cour de justice, 2015-08-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_acjc\\_904\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_904_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/904/2015 du 5 août 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/904/2015 del 5 agosto 2015

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

La Cour examine d'office si les conditions de recevabilité d'un recours sont réunies (art. 60 CPC; JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 9 ad art. 312 CPC).

L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles; 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; ATF 139 III 86 consid. 1.1.1; STUCKI/PAHUD, Le régime des décisions superprovisionnelles et provisionnelles du code procédure civile, in SJ 2015 II 1, p. 22).

- 7/13 -

C/4833/2014

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; ATF 108 II 77 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_386/2009 du 31 juillet 2009 consid. 5.1). 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 étage et non celui du copropriétaire contestant la décision (ATF 140 III 571 consid. 1.1; ATF 108 II 77 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_386/2009 du 31 juillet 2009 consid. 5.1).

Si, sur la base d'une indication erronée des voies de droit, le demandeur - même assisté d'un avocat - introduit un recours qui ne correspond pas à la voie de droit ouverte, ce recours irrecevable pourra être converti en (l'autre) recours recevable, pour autant que l'on ne puisse reprocher une négligence grossière au recourant (ATF 135 III 375 consid. 1.2.2, in SJ 2009 I 358; arrêt de l'Obergericht de Zurich RB110008-O/U du 2 novembre 2011, consid. 2.3). L'intitulé erroné d'un recours ne nuit pas à son auteur, pour autant que les conditions de recevabilité du recours qui aurait dû être interjeté soient réunies (ATF 134 III 339 consid. 1.2; ATF 131 I 291 consid. 1.3; ATF 126 II 506 consid. 1b p. 509). Le recours doit pouvoir être converti dans son ensemble, une conversion étant exclue si certains griefs relèvent de la voie de droit choisie alors que d'autres devaient être soulevés dans un autre recours (ATF 134 III 339 consid. 1.2; ATF 131 III 268 consid. 6 p. 279).

## **E. 1.2**

En l'espèce, la décision querellée a été rendue sur mesures provisionnelles et 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. La valeur litigieuse sera donc arrêtée à 16'200 fr., soit le coût estimé de l'étude de faisabilité qui pourrait être réalisée en exécution de la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires du 16 octobre 2014. Par conséquent, en application de l'art. 308 al. 2 CPC, l'ordonnance du 14 janvier 2014 est susceptible d'appel et non de recours, l'indication erronée des voies de droit n'y changeant rien. Déposé dans les formes prescrites par la loi et dans le délai de 10 jours applicable en procédure sommaire (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1, et 314 al. 1 CPC), le "recours" formé par l'appelante est recevable.

- 8/13 -

C/4833/2014

## **E. 2**

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

Les mesures provisionnelles étant soumises à la procédure sommaire (art. 271 lit. a CPC), avec administration restreinte des moyens de preuve (la preuve étant généralement apportée par titre, art. 254 CPC), la cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; ATF 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5.1). Ainsi, il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 715 consid. 3.1; ATF 130 III 321 consid. 3.3, cité par HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, p. 325 n. 1773).

## **E. 3**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : ils sont invoqués ou produits sans retard (lit. a) et ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (lit. b).

En l'espèce, l'ensemble des pièces nouvelles produites par l'intimée sont postérieures à l'ordonnance entreprise. Dès lors, elles sont recevables, étant toutefois relevé qu'elles ne sont pas décisives pour l'issue du litige.

## **E. 4**

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir prononcé la mesure provisionnelle sollicitée, dans la mesure où si l'étude de faisabilité litigieuse était réalisée, cela aurait pour conséquence de porter atteinte à ses droits dans la procédure C/4833/2014, puisque cette dernière pourrait devenir sans objet.

### **E. 4.1**

Celui qui requiert des mesures provisionnelles doit rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte - ou risque de l'être -, et qu'il s'expose de ce fait à un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). Il s'agit là de conditions cumulatives (BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté,

BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 3 ad art. 261).

Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il est titulaire d'un droit matériel existant contre la partie citée et que le procès au fond a des chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2; STUCKI/PAHUD, op. cit., pp. 2 s.). Le préjudice difficilement réparable est une notion indéterminée, comprenant tout préjudice, de nature patrimoniale ou immatérielle. Cette condition est remplie même si le dommage peut être réparé en argent, s'il est difficile à évaluer ou à

- 9/13 -

C/4833/2014 démontrer ou que la décision serait difficilement exécutée (Message du CPC ad art. 257, p. 6961). Un dommage irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 lit. a LTF n'est pas nécessaire et un dommage aisément réparable n'est pas suffisant. Entre ces deux extrêmes, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (STUCKI/PAHUD, op. cit., p. 4). Cette notion s'examine à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise sans l'ordonnance provisionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 1; 4P.85/2004 du 14 juin 2004 consid. 2.3 et 4P.5/2002 du

#### **E. 4.2**

Les propriétaires d'étages contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leur part (art. 712h al. 1 CC). Constituent notamment de tels charges et frais les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections de l'ascenseur du bâtiment (art. 712h al. 2 ch. 1 CC; WERMELINGER, La propriété par étages, 2015, n. 8 ss ad 712h CC). L'obligation pour les propriétaires d'étages de contribuer aux frais et charges communs constitue une obligation réelle ou propter rem envers la communauté des propriétaires d'étages. En d'autres termes, le débiteur est désigné par le droit réel qu'il détient sur la chose (WERMELINGER, op. cit., n. 6 et 39 ss ad 712h CC; BÖSCH, Basler Kommentar - ZGB II, 2011, n. 4 ad art. 712h CC). Si l'un des propriétaires d'étages paie plus que ce qu'il doit en fonction de la clé de répartition interne applicable, il a un recours contre les autres propriétaires d'étages (ATF 119 II 404 consid. 4 = JdT 1995 I 180).

#### **E. 4.3**

Sont notamment des travaux utiles au sens de l'art. 647d CC, la construction d'un spa (avec piscine, wellness, fitness) dans un apparthôtel de quatre étoiles, la rénovation du chauffage central, alors que celui-ci fonctionne encore, le nivellement du terrain pour l'adapter au niveau de la terrasse et la construction d'un deuxième accès au bâtiment (WERMELINGER, op. cit., n. 131 ad art. 712a CC et réf. cit., notamment Praxis des Kantonsgerichts Graubünden, 1996 pp. 32 ss).

- 10/13 -

C/4833/2014 Sont notamment des travaux somptuaires au sens de l'art. 647e CC, la construction d'une fontaine intérieure, l'installation d'un ascenseur dans un bâtiment de deux étages, la construction d'une piscine et la décoration du hall d'entrée au moyen d'une mosaïque (WERMELINGER, op. cit., n. 137 ad art. 712a CC et les références citées). Dans le cadre de travaux d'envergure, il peut arriver de devoir d'abord analyser l'état concret du bâtiment et qu'il soit, ensuite, nécessaire de procéder à une planification d'une certaine importance, avant de pouvoir soumettre un projet plus concret aux propriétaires d'étages. En

fonction des coûts occasionnés par ces préalables et en fonction de la formulation du contrat entre l'administrateur et la communauté, une première assemblée des propriétaires d'étages doit alors libérer un crédit de planification, avant de pouvoir adopter, lors d'une deuxième assemblée, les travaux de construction concrets (WERMELINGER, op. cit., n. 120 ad art. 712a CC et les références citées). La décision concernant la planification des travaux, qui détermine déjà concrètement l'étendue de ceux-ci, doit être soumise au même quorum que la décision concernant les travaux de construction eux-mêmes (GERBSTER/CZOK, Rechtsfragen bei der Renovation von Stockwerkeigentum, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011, 2011, p. 105).

#### **E. 4.4**

En l'espèce, la mesure provisionnelle sollicitée vise la décision des copropriétaires du 16 octobre 2014, mais cette dernière est matériellement liée à la décision des copropriétaires du 13 février 2014. En effet, cette dernière prévoit l'exécution de travaux, soit le remplacement de l'ascenseur existant et la création d'un douzième niveau, ainsi que la réalisation d'une phase préparatoire, soit la mise en œuvre d'une étude tendant à vérifier la faisabilité de la création de ce douzième niveau. La décision du 16 octobre 2014, quant à elle, prévoit la réalisation de l'étude déjà prévue par la première décision. Il convient donc de tenir compte de ces deux décisions pour déterminer si la mise en œuvre de l'étude de faisabilité pourrait causer un dommage difficilement réparable à l'appelante. Les décisions des 13 février et 16 octobre 2014, en ce qu'elles concernent des travaux portant sur une partie commune, sont chacune susceptibles de faire naître une dette propter rem dans le patrimoine de l'appelante, cette dernière ayant l'obligation d'y contribuer si l'une de ces décisions était exécutée. De ce fait, elle a un intérêt à ce que les frais précités soient encourus sur la base de décisions prises en conformité avec les prescriptions légales et statutaires, les art. 75 et 712m CC lui garantissant la sauvegarde procédurale de ses prétentions matérielles. La question de savoir si l'appelante est titulaire d'une prétention matérielle dans le cas d'espèce semble principalement dépendre du caractère utile ou somptuaire des travaux litigieux. Sans préjuger de la décision que le juge du fond sera appelé à

- 11/13 -

C/4833/2014 prendre sur cette question, la Cour retient ce qui suit. Il n'est pas contesté que les installations électriques et mécaniques de l'ascenseur sont vétustes et que, depuis la mise en service de l'ascenseur il y a plus de 40 ans, son coût a été amorti. En outre, il semble que la majorité des problèmes rencontrés avec cette installation, qui dessert onze étages, sont dus aux portes palières. Dans ces circonstances, en vertu du large pouvoir d'appréciation dont elle dispose sur mesures provisionnelles, la Cour tient pour vraisemblable que le remplacement de l'ascenseur améliorera la valeur et le rendement de l'immeuble conformément à l'art. 30 du règlement de copropriété et, partant, doit être qualifié de mesure utile. Il en va de même pour la création d'un douzième niveau, puisque l'amélioration que ces travaux sont susceptibles d'apporter à l'immeuble est similaire à celle que constitue la création d'un deuxième accès à l'immeuble. Par conséquent, l'adoption à la double majorité des décisions des 13 février 2014 et 16 octobre 2014 ne semble pas, à ce stade, violer une prescription légale ou statutaire. A ce stade, il paraît donc douteux que la prétention dont l'appelante se prévaut dans les procédures C/4833/2014 et C/22927/2014 soit fondée. S'agissant du préjudice difficilement réparable, la réalisation de l'étude de faisabilité, bien qu'elle constitue une mise en œuvre partielle de la décision du

## **E. 8**

avril 2002 consid. 3b). La condition du préjudice difficilement réparable vise à protéger le requérant du dommage qu'il pourrait subir s'il devait attendre jusqu'à ce qu'une décision soit rendue au fond (ATF 139 III 86 consid. 5; 116 Ia 446 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_901/2011 du 4 avril 2012 consid. 5; 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4).

L'urgence qui dicte l'octroi des mesures provisionnelles est relative par rapport à la durée du procès au fond; il y a urgence lorsque le requérant risquerait de subir un dommage difficile à réparer au point que l'efficacité du jugement rendu à l'issue de la procédure ordinaire au fond en serait compromise (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_629/2009 du 25 février 2010 consid. 4.2; 4P.5/2002 du 8 avril 2002 consid. 3b).

## **E. 13**

février et 16 octobre 2014. Dans ces circonstances, on ne voit pas que

- 12/13 -

C/4833/2014 l'efficacité du jugement que le Tribunal rendra sur le fond à l'issue des procédures ordinaires précitées puisse être compromise. Compte tenu de ce qui précède, c'est à raison que le Tribunal a rejeté la mesure provisionnelle sollicitée. Partant, l'appel sera rejeté et l'ordonnance confirmée. 5. L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais d'appel, lesquels comprennent ceux relatifs à l'arrêt sur effet suspensif, (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à l'200 fr. (art. 23, 26 et 37 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile, RTFMC - E 1 05.10) et qui seront compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera également condamnée à s'acquitter des dépens d'appel de l'intimée, lesquels seront arrêtés à 740 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC et art. 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/4833/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance OTPI/32/2015 rendue le 14 janvier 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4833/2014-20 SCC. Au fond : Confirme cette ordonnance. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à l'200 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser le montant de 740 fr. à la B\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière. Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Céline FERREIRA

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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.

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