

GE_GERICHTE C/15829/2017 vom 8. Dezember 2020

GE Cour de justice, 2020-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15829_2017

FR: GE_GERICHTE C/15829/2017 du 8 décembre 2020

IT: GE_GERICHTE C/15829/2017 del 8 dicembre 2020

Regeste

CPC.74

Volltext

Genf Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 08.12.2020 C/15829/2017 Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 08.12.2020 C/15829/2017 Ginevra Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 08.12.2020 C/15829/2017

C/15829/2017 ACJC/1789/2020 du 08.12.2020 sur JTPI/5592/2020 (OS) Normes : CPC.74 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/15829/2017 ACJC/1789/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile DU MARDI 8 DECEMBRE 2020 Entre Monsieur A_____, domicilié _____[GE], appelant d'un jugement rendu par la 3ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 15 mai 2020, comparant par Me Nicolas Jeandin, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile, et 1) Madame B_____, domiciliée _____[GE], intimée, comparant par Me Jacques Roulet, avocat, rond-point de Plainpalais 2, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, 2) COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES "C_____" , représentée par la Régie D_____ SA, chemin _____, _____ (GE), autre intimée, comparant par Me Guillaume Francioli, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTPI/5592/2020 rendu le 15 mai 2020, notifié le 18 mai 2020 à B_____ et à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES "C_____" (ci-après : la Communauté), alors seules parties à la procédure, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a annulé la décision prise sous chiffre 10.4 de l'ordre du jour de l'assemblée générale du 12 juin 2017 de la Communauté (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 6'600 fr., mis à la charge de la Communauté et les a compensés avec les avances fournies par les parties, condamné la Communauté à payer à B_____ 4'100 fr. à titre de remboursement de son avance (ch. 2), condamné la Communauté à payer à B_____ 17'388 fr. à titre de dépens (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4). B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 19 juin 2020, A_____ a formé appel de ce jugement et requis son intervention accessoire à la procédure. Il a produit une pièce nouvelle. b. La Cour a invité la Communauté et B_____ à se déterminer sur la requête en intervention accessoire. c. La Communauté a pris acte de l'appel et de la requête en intervention accessoire et s'en est rapportée à justice. d. B_____ a conclu au rejet de la requête en intervention accessoire de A_____ et à ce que la Cour déclare irrecevable son appel, sous suite de frais et dépens. Elle a produit des pièces nouvelles. e. A_____ a répliqué et persisté dans ses conclusions. f. La Communauté s'est rapportée à justice. g. B_____ a dupliqué et persisté dans ses conclusions. h. Par avis du 16 novembre 2020, la

Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger sur la recevabilité de l'appel et la requête d'intervention accessoire. C. Les faits pertinents pour la question de l'intervention accessoire et de la recevabilité de l'appel sont les suivants : a. B_____ est propriétaire d'étage d'un appartement au 3^{ème} étage de l'immeuble de logement " C_____ " sis 1/2/3_____ route _____ [GE] à Genève; l'ensemble du 1^{er} étage du bâtiment appartient à A_____, lui aussi membre de la Communauté. b. Le litige porte sur la rénovation des fenêtres en façade du 1^{er} étage de l'immeuble précité et sur la question de savoir si dite rénovation porte sur une partie privée ou commune. c. Le 12 juin 2017 s'est tenue l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'immeuble à laquelle 21 copropriétaires sur 29, dont B_____ et A_____, étaient présents ou représentés. Lors de cette assemblée, le point 10.4 de l'ordre du jour, intitulé " Rénovation de la façade-rideau du 1^{er} étage (budget : Fr. 243'000.-) " - portant de facto sur le remplacement intégral, aux frais de tous les copropriétaires, des fenêtres en façades du 1^{er} étage - a été disputé car : - certains copropriétaires, avec le tiers administrateur de la copropriété, considéraient les fenêtres en façades du 1^{er} étage comme une partie commune de l'immeuble, et le remplacement de toutes ses fenêtres comme des travaux nécessaires de mise en conformité aux normes d'isolation ; - d'autres considéraient ces fenêtres en façades comme une partie privée rattachée au seul 1^{er} étage de l'immeuble et, en sus, le remplacement de toutes ses fenêtres comme des travaux non nécessaires, en tout état à la charge exclusive de A_____. Soumis au vote, le point 10.4 de l'ordre du jour a recueilli une majorité simple en sa faveur, E_____ ayant voté pour et B_____ contre. Il a donc été adopté. d. Par demande du 11 juillet 2017, non conciliée le 4 octobre 2017 et introduite le 11 octobre 2017 au Tribunal, B_____ a conclu à l'annulation de la décision de l'assemblée générale du 12 juin 2017 d'adopter le point 10.4 de son ordre du jour. e. Par réponse du 8 février 2018, la Communauté a conclu au rejet de la demande. f. Lors de l'audience d'instruction du 14 mai 2018, le Tribunal, à la demande des parties, a limité dans un premier temps la procédure à la question, interlocutoire, de la qualification comme parties privées ou communes des façades principales vitrées du 1^{er} étage, à trancher selon le cas par un jugement partiel ou définitif. g. Dans leurs plaidoiries écrites finales respectives du 31 octobre 2019, limitées à la seule question interlocutoire précitée, sur laquelle la cause a ensuite été gardée juger : - B_____ a persisté dans sa demande d'annulation de la décision querellée, motif pris de ce que les vitrages en façade du 1^{er} étage sont des parties privées; - la COMMUNAUTE a persisté à conclure au déboutement de son adversaire des fins de sa demande, motif pris de ce que les vitrages en façade du 1^{er} étage sont des parties communes. D. a. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a qualifié de partie privée les fenêtres du 1^{er} étage appelées à la rénovation et annulé en conséquence la décision litigieuse de la Communauté. b. Le jugement a été communiqué aux membres de la Communauté par courrier de la régie administrant la propriété daté, manifestement par erreur, du 8 mai 2020, les copropriétaires étant invités à voter en faveur ou en défaveur de l'introduction d'un appel. A l'issue de ce vote, la Communauté a renoncé à faire appel. c. Par courrier du 15 septembre 2020, la régie administrant la copropriété a exposé que " l'objectif de la Communauté [par la prise de la décision litigieuse, puis la procédure judiciaire subséquente] était de faire trancher définitivement la qualification juridique de cette partie du bâtiment afin d'éviter tout litige sur le débiteur des travaux de rénovation qui devront être réalisés à court ou moyen terme ". EN DROIT 1. 1.1 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 par étages est une action civile de nature patrimoniale (ATF 140 III 571 consid. 1.1). 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 étages et non celui du copropriétaire contestant la décision (ATF 140 III 571 consid. 1.1; 108 II 77 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_386/2009 du 31 juillet 2009 consid. 5.1).

1.2 En l'espèce, la décision de l'assemblée générale des copropriétaires litigieuse porte sur la rénovation de fenêtres pour un montant supérieur à 200'000 fr. Il s'ensuit que l'assemblée des copropriétaires dispose d'un intérêt appréciable en argent supérieur à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 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). Reste à déterminer si l'appel a été déposé par une personne ayant qualité pour ce faire.

1.4 Par souci de clarté, B _____ sera ci-après seule désignée comme intimée.

1.5 Les pièces nouvelles produites par les parties sont recevables, ainsi que les faits qui s'y rapportent, dans la mesure où elles sont postérieures à la clôture de la procédure de première instance (art. 317 al. 1 CPC), tel en va ainsi de toutes les pièces nouvelles produites en appel. Il en va ainsi même de la pièce n° 23 produite par l'intimée, dans la mesure où cette pièce se rattache à des faits invoqués pour la première fois par l'appelant en appel et ne pouvait donc être produite en première instance, même si l'intimée avait fait preuve de la diligence requise.

2. L'appelant n'a pas participé à la procédure de première instance, mais il a formé une requête d'intervention accessoire, simultanément à son appel.

2.1 2.1.1 Tout copropriétaire d'étage 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). L'action en annulation des décisions prises par l'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages est de nature formatrice et déploie un effet erga omnes, soit à l'encontre de tous ses membres (Martin, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages : organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, 2019, § 870). Le jugement rendu au terme de cette procédure est cassatoire et a des effets ex tunc et erga omnes (Amoos Piguët, Commentaire Romand - CC II, 2016, n. 16 ad art. 712m CC). En d'autres termes, le juge ne peut qu'annuler la décision et laisser la communauté - alors liée par les considérants du renvoi - prendre une nouvelle décision (Wermelinger, La propriété par étages, 3^{ème} éd. 2015, n. 235 ad art. 712m CC). Seul le propriétaire qui n'a pas adhéré à la décision a qualité pour agir; la communauté des copropriétaires ayant la qualité pour défendre (Amoos Piguët, loc. cit.).

2.1.2 Aux termes de l'art. 74 CPC, qui règle l'intervention accessoire (Nebenintervention), quiconque rend vraisemblable un intérêt juridique à ce qu'un litige pendant soit jugé en faveur de l'une des parties peut en tout temps intervenir à titre accessoire et présenter au tribunal une requête d'intervention à cet effet. Par définition, l'intervenant accessoire ne fait donc pas valoir des prétentions propres, mais soutient les conclusions d'une des parties principales, qu'il a intérêt à voir triompher (arrêt du Tribunal fédéral 5A_603/2013 du 25 octobre 2013 consid. 4.2). Il doit rendre vraisemblable un intérêt juridique à ce que la partie aux côtés de laquelle il veut intervenir ait gain de cause. (ATF 142 III 40 consid. 3.2.1). Il existe deux types

d'intervention accessoire : l'intervention accessoire dépendante et l'intervention accessoire indépendante (Martin, op. cit. , § 874; Heinzmann / Demierre, Petit Commentaire CPC, 2020, n. 16 et suivantes ad art. 76). L'intervention accessoire dépendante est celle réglée par les art. 74 et suivants CPC exclusivement. L'intervenant accessoire dépendant ne peut pas contredire la partie principale qu'il soutient (art. 76 al. 2 CPC; Martin, op. cit. , § 875; Halde, Commentaire Romand - CPC, 2019, n. 5 ad art. 75 CPC). Il ne peut en particulier pas introduire un recours, lorsque la partie principale s'oppose au recours ou a accepté le jugement, en manifestant expressément ou par actes concluants le refus de déposer un acte de recours (ATF 142 III 271 consid. 1.3; 138 III 537 consid. 2.2.2). L'intervention accessoire dépendante entre en considération si le jugement est uniquement exécutable entre les parties principales, mais n'a qu'un effet réflexe envers l'intervenant accessoire, qui se le verra opposer dans une procédure ultérieure (ATF 142 III 629 consid. 2.3.3). Quant à l'intervention accessoire indépendante (" streitgenössische Neben-intervention ", " unabhängige Nebenintervention "), elle n'est pas prévue par le Code de procédure civile, mais est admise par la doctrine et la jurisprudence (Martin, op. cit. , § 877 et suivants). Elle résulte du droit matériel et est pour le surplus elle aussi réglée par les art. 74 et suivants CPC (Heinzmann / Demierre, op. cit. , n 19 ad art. 76 CPC). La particularité de l'intervenant accessoire indépendant est de pouvoir agir à l'encontre de la volonté de la partie qu'il soutient, car le jugement touche directement sa situation juridique de manière importante (ATF 142 III 629 consid. 2.3.4; Heinzmann / Demierre, op. cit. , n. 17 ad art. 76 CPC). Un cas typique d'intervention accessoire indépendante se présente lorsque l'actionnaire de la société anonyme est touché directement par une décision de l'assemblée générale des actionnaires. Dans ce cas, le jugement a un effet direct sur la situation de l'actionnaire (ATF 142 III 629 consid. 2.3.4). Ce cas doit être transposé aux copropriétaires d'étages qui agissent dans le cadre de l'action formatrice en annulation d'une décision et se trouvent dans la même situation (Martin, op. cit. , § 881).

2.1.3 L'intervenant peut requérir sa participation et se joindre à la procédure en tout état de cause, tant que celle-ci est pendante, donc aussi en appel ou dans le recours limité au droit (ATF 143 III 140 consid. 4.1.1). Certains auteurs admettent également que l'intervention accessoire soit formée durant le délai de recours si elle est doublée d'un recours ou d'un appel interjeté en temps utile (Göksu, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, 2 ème éd. 2016, n. 22 ad art. 74 CPC; Domej, Kurzkommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2 ème éd. 2014, n. 3 ad art. 76 ZPO).

2.2 En l'espèce, l'appelant affirme disposer d'un intérêt juridique à l'issue de la présente procédure, puisque, selon que les fenêtres du premier étage seront qualifiées de parties communes ou non, les frais de rénovation seront pris en charge par la Communauté ou, respectivement, par lui seul. Une telle situation est assimilable à celle de l'actionnaire confronté à une décision de l'assemblée générale des actionnaires qui le touche directement dans sa situation juridique. En effet, le jugement entrepris, en se prononçant sur la validité de la décision prise par la Communauté, tranche matériellement et définitivement par la négative la question de savoir si les fenêtres du premier étage du bâtiment sont des parties communes. La Communauté, à supposer que ce jugement entre en force, serait, pour l'avenir, liée par cette qualification. Il s'ensuit que l'appelant voit sa situation juridique directement modifiée par le jugement. Avant celui-ci, la décision de la Communauté qualifiait de parties communes les fenêtres en question. L'appelant n'avait donc aucune raison de s'opposer à cette décision et n'aurait, d'ailleurs, pas pu le faire judiciairement, puisqu'il avait voté en ce sens lors de l'assemblée. Le jugement renverse cette situation en qualifiant les fenêtres de parties privées lui appartenant. Dans une constellation comme en l'espèce, le caractère cassatoire du jugement

de première instance se double d'un caractère matériellement réformateur. Une partie de l'immeuble est soit commune, soit privée, sans troisième alternative possible. Ainsi, le jugement qui dénie le caractère commun d'une partie de l'immeuble (in casu les fenêtres du premier étage) leur confère implicitement un caractère privé qui lie la Communauté. Il est donc apparent que le statut de propriétaire de l'appelant est directement modifié par le résultat du jugement. Or, la Communauté a un intérêt moindre à appeler de cette décision, qui signifie que des éventuels frais supplémentaires de rénovation ne seront pas à sa charge. Ce point de vue est confirmé par le fait que la Communauté entendait, par la procédure, uniquement trancher la qualification desdites fenêtres, sans donc se soucier directement de l'issue du litige. D'ailleurs, les arguments de l'intimée, qui prétend que l'appelant ne serait pas contraint en l'état de rénover et ne serait donc qu'hypothétiquement impacté par le jugement entrepris, ne portent pas, puisque, comme elle l'expose elle-même, le jugement a pour conséquence de mettre à la charge de l'appelant tous les frais de rénovation ultérieurs. Il est donc incontestable que la situation juridique matérielle de l'appelant est changée par le jugement entrepris. Il est irrelevant que l'appelant ait ou non eu connaissance de la procédure antérieurement, puisqu'il n'est nullement exigé de l'intervenant d'agir aussitôt que possible. Un intérêt juridique de l'appelant, en tant qu'intervenant accessoire, est donc rendu vraisemblable.

2.3 Au vu de ce qui précède, notamment du fait que l'appelant est touché directement dans ses droits par la décision entreprise, l'intervention accessoire est indépendante. Il s'ensuit que la question de savoir si les actes de l'appelant sont en accord avec ceux de la Communauté n'a pas à être tranchée, car, même à supposer qu'ils soient contraires, ils seraient admissibles en raison du caractère indépendant de l'intervention accessoire.

2.4 Enfin, il sied de reconnaître à l'appelant le droit de former appel contre le jugement, simultanément à sa demande d'intervention accessoire. En effet, comme cela a déjà été évoqué, le fait que la décision de la Communauté soit favorable à l'appelant, puis que le Tribunal la casse et la modifie, rend nécessaire d'autoriser l'appelant, ou tout copropriétaire placé dans sa situation, à requérir une intervention accessoire postérieurement au jugement entrepris et à former appel. Sans cela, il lui serait impossible de faire valoir son point de vue, nonobstant le fait que la décision le touche directement, dès lors qu'il ne serait pas autorisé à procéder en première instance pour avoir voté favorablement à la décision litigieuse, puis que la Communauté pourrait refuser de faire appel, le jugement ne la touchant pas aussi intensément que l'appelant.

3. Ainsi, l'intervention accessoire de l'appelant sera admise et son appel sera déclaré recevable. Dès lors que l'intimée et la Communauté n'ont pas encore été invités à répondre à l'appel, un délai de 30 jours dès réception du présent arrêt leur sera imparti pour ce faire. Il sera statué sur les frais et dépens avec l'arrêt au fond (art. 104 al. 3 CPC). * * * * * PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile : Statuant sur requête d'intervention accessoire et sur la recevabilité de l'appel : Déclare recevable la requête d'intervention accessoire formée par A_____ le 19 juin 2020 dans la cause C/15829/2017-3. L'admet. Déclare recevable l'appel formé par A_____ le 19 juin 2020 contre le jugement JTPI/5592/2020 rendu le 15 mai 2020 par le Tribunal de première instance dans la même cause Fixe un délai de 30 jours dès la réception du présent arrêt à B_____ et à COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES "C_____" pour répondre à l'appel sur le fond. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit qu'il sera statué sur les frais et dépens de la présente décision avec l'arrêt sur le fond. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière. La présidente : Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE La

greffière : Jessica ATHMOUNI 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.