

GE_GERICHTE C/23486/2015 vom 7. April 2017

GE Cour de justice, 2017-04-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_23486_2015

FR: GE_GERICHTE C/23486/2015 du 7 avril 2017

IT: GE_GERICHTE C/23486/2015 del 7 aprile 2017

Regeste

GÉRANT(SENS GÉNÉRAL); PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES ;
RÉVOCATION(PERSONNE OU ORGANE) ; VALEUR LITIGIEUSE ; JUSTE MOTIF |
CO.712r;

Erwägungen

E. 1

Les requérants déposent à la fois un appel et un recours contre le jugement entrepris, en fonction de la valeur litigieuse à déterminer.

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance portant sur une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance est au moins égale à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 et 2 CPC). Le recours est quant à lui recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel, soit notamment les décisions portant sur un litige dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (art. 319 let. a CPC). 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. 2 CPC). Les décisions relatives à la nomination, respectivement à la révocation judiciaire d'un administrateur d'une propriété par étages est un litige de nature patrimoniale. La valeur litigieuse est déterminée en tenant compte de la durée du mandat de l'administrateur dont la révocation est demandée. Ainsi, si le mandat est d'une durée indéterminée, la valeur litigieuse correspondra aux honoraires annuels capitalisés pour une période illimitée, soit multipliés par vingt. En revanche, si le mandat est d'une durée déterminée, l'évaluation de la valeur litigieuse devra être arrêtée en conséquence et capitalisée en fonction de la durée concernée (arrêts du Tribunal fédéral 795/2012 du 21 février 2013 consid. 1 et les références citées; 8C_220/2010 du 18 octobre 2010 consid. 1.2).

E. 1.2

En l'espèce, l'administrateur a été nommé lors de l'assemblée générale ordinaire du 15 juin 2015 pour une période d'une année. Il s'agit, à l'instar de tous les derniers mandats, d'une nomination de durée déterminée d'une année. Ainsi, en cas de révocation, celle-ci ne déploiera des effets que jusqu'à la prochaine assemblée générale des copropriétaires, date à laquelle une nouvelle élection aura lieu, l'administrateur pouvant, cas échéant, se représenter. Partant, l'évaluation de la valeur litigieuse doit être opérée pour la période en considération. Les honoraires d'administrateur étant fixés à 3'000 fr. par an, la valeur litigieuse ne saurait être supérieure à ce montant. La valeur litigieuse étant ainsi inférieure à

10'000 fr., c'est la voie du recours qui est ouverte pour contester le jugement entrepris. L'appel sera dès lors déclaré irrecevable.

E. 1.3

L'action en révocation de l'administrateur étant régie par la procédure sommaire, le délai de recours est de 10 jours (art. 249 let. d ch. 4 et 321 al. 2 CPC). Interjeté en temps utile et selon la forme prescrite pour le surplus (art. 321 al. 1 CPC), le recours est recevable. Par économie de procédure, le sort de l'appel, qui s'avère irrecevable, sera traité dans le même arrêt (art. 125 CPC).

E. 1.4

Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 1.5

En matière de recours, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Les pièces déposées devant la Cour par l'intimée à l'appui de sa réponse ne seront donc pas prises en considération.

E. 2

Les recourants reprochent au Tribunal d'avoir procédé à une constatation manifestement inexacte des faits et à une violation de l'art. 712r CC en considérant que les agissements de l'administrateur n'étaient pas suffisamment graves pour justifier sa révocation.

E. 2.1

Selon l'art. 712r CC l'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels (al. 1). Si, au mépris de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au juge de prononcer la révocation (al. 2 CC). Constitue un juste motif au sens de l'art. 712r al. 2 CC tout événement ou comportement affectant la relation de confiance entre les parties au point de rendre intolérable, selon les règles de la bonne foi, une poursuite des relations contractuelles (ATF 127 III 534 consid. 3a; Wermelinger, *La propriété par étages*, 3e éd., 2015, nn. 39 s. ad art. 712r CC). Le juste motif ne doit pas forcément concerner l'ensemble des propriétaires d'étages. Une infraction assez grave de l'administrateur contre un seul propriétaire d'étage suffit à constituer un juste motif de révocation (Wermelinger, *op. cit.*, n. 41 ad art. 712r CC). Un juste motif de révocation existe lorsque l'administrateur viole gravement son devoir de fidélité. Plus précisément, lorsque l'administrateur ne remplit pas ses tâches, gère de manière négligente les fonds qui lui sont confiés, passe outre aux décisions de l'assemblée des copropriétaires, chicane ou insulte ces derniers, délègue ses tâches indûment à des tiers ou se comporte de manière contraire à l'honneur. Il ne peut s'agir que de motifs qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent plus d'exiger d'un ou de tous les copropriétaires de faire administrer la copropriété par l'administrateur contesté. En revanche, de légères violations des devoirs de l'administrateur ou la seule existence d'un risque abstrait d'une éventuelle violation du devoir de fidélité ne sauraient constituer des justes motifs de révocation (ATF 127 III 534 consid. 3a et 3c et les références citées). Le juge saisi d'une demande de révocation doit apprécier s'il y a de "justes motifs" en tenant compte de toutes les circonstances du cas d'espèce et rendre sa décision en droit et en équité conformément à l'art. 4 CC (ATF 126 III 177 consid. 2a).

E. 2.2

En l'espèce, reprenant pour l'essentiel leur argumentation de première instance, les recourants soulèvent plusieurs griefs à l'encontre de l'administrateur, qui justifieraient selon eux la révocation du mandat de ce dernier.

E. 2.2.1

En premier lieu, il est reproché à l'administrateur d'avoir confié, sans aucun mandat, le droit de vote des parties communes à la régie en charge de la gestion des immeubles, sans en prévenir les copropriétaires concernés. L'administrateur ne conteste pas avoir agi de la sorte. Il a néanmoins expliqué avoir agi en toute bonne foi, sans intention de porter préjudice aux intérêts des copropriétaires. Cette solution lui semblait en effet opportune dans la mesure où c'est la régie qui assurait la gestion de ces espaces. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 6 octobre 2015, la majorité des copropriétaires a confirmé que cela n'avait jamais posé de problème particulier et a maintenu les mandats confiés à la régie ainsi qu'à l'administrateur, sans lui en tenir rigueur, sous réserve des recourants. Le fait que la régie ait participé à sa propre réélection lors de l'assemblée ordinaire du 15 juin 2015 demeure sans incidence, dès lors que ce vote a été à nouveau soumis aux copropriétaires à l'assemblée extraordinaire du 6 octobre 2015, lesquels l'ont maintenue dans ses fonctions. Quant aux votes précédents, les recourants admettent que la régie a toujours suivi la volonté des copropriétaires majoritaires. Force est ainsi de constater que l'exercice irrégulier du droit de vote par la régie n'a au final pas porté à conséquence. Par ailleurs, dès qu'il a eu connaissance du fait que l'exercice du droit de vote par la régie constituait une violation du règlement de la PPE, l'administrateur a aussitôt entrepris les démarches pour remédier à la situation et se conformer au règlement. Il a exposé la situation à l'assemblée des copropriétaires lors de l'assemblée générale extraordinaire du 6 octobre 2015 en lui demandant en conséquence d'élire un délégué des parties communes, ce qui a été fait, avec la précision qu'il serait procédé à la réélection de ce représentant chaque année avant l'assemblée générale afin que les parties communes soient valablement représentées. L'attitude de l'administrateur dénote ainsi une volonté de corriger rapidement la situation et confirme sa volonté d'agir dans l'intérêt des copropriétaires, y compris ceux des recourants. Au vu de ce qui précède, le comportement adopté par l'administrateur en lien avec le droit de vote des parties communes n'est pas grave au point de constituer un juste motif de révocation.

E. 2.2.2

En deuxième lieu, les recourants reprochent à l'administrateur d'avoir modifié l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire du 6 octobre 2015 en y ajoutant unilatéralement les points 3 et 8, alors qu'il n'est pas copropriétaire. Par leur argumentation, les recourants perdent de vue qu'en sa qualité de personne en charge de la convocation des assemblées, l'administrateur était en droit de faire figurer à l'ordre du jour des points supplémentaires à ceux qu'ils avaient eux-mêmes requis (art. 712n CC). On ne saurait reprocher à l'administrateur d'avoir ajouté le point 3 concernant les parties communes dès lors que ce point visait précisément à pallier les manquements qui lui étaient reprochés. Cette initiative représente au contraire une gestion saine et efficace du mandat d'administrateur. Quant au point 8 tendant à la reconduction du comité de gestion de la copropriété, dont A_____ et B_____ étaient membres, aucun élément ne permet de retenir qu'il aurait été rajouté par l'administrateur dans l'unique but d'écarter les deux précités de leurs fonctions. Il ressort de la procédure que ce point figurait déjà sur la convocation établie et envoyée dans un premier

temps par la régie, si bien qu'on ne peut imputer la volonté d'inscrire ce point à l'administrateur. Au demeurant, ce fait ne saurait constituer une violation grave de son devoir de fidélité, rompant tout lien de confiance.

E. 2.2.3

Enfin, les recourants se plaignent de l'attitude adoptée par l'administrateur lors du vote relatif à sa révocation, considérant qu'il aurait dû céder la présidence de l'assemblée et quitter les lieux au moment du vote le concernant. Il ressort du procès-verbal de l'assemblée extraordinaire qu'à aucun moment il n'a été demandé à l'administrateur de céder la présidence, de quitter la salle ou même de s'abstenir lors des débats. Or, si les recourants avaient estimé nécessaire ou préférable que l'administrateur ne participe pas aux débats relatifs à sa révocation, ils avaient tout le loisir de formuler leur requête lors de la séance, au cours de laquelle ils étaient représentés par leur avocat. Dans ce contexte, on ne saurait reprocher a posteriori à l'administrateur d'avoir continué à occuper ses fonctions, alors qu'aucun copropriétaire - y compris les recourants - ne s'en sont plaints.

E. 2.3

Au vu de ce qui précède, les reproches adressés à l'administrateur, qu'ils soient pris isolément ou dans leur ensemble, ne sont pas constitutifs d'erreurs suffisamment graves ou répétées pour affecter la relation de confiance avec les recourants au point de rendre intolérable, selon les règles de la bonne foi, la poursuite de leur relation. Les autres griefs relatifs à la prétendue légèreté et désinvolture de l'administrateur dans sa gestion ne sont quant à eux plus remis en cause. Force est ainsi de constater qu'il n'existe aucun juste motif de révocation. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé sur ce point.

E. 3

Les recourants critiquent les dépens auxquels ils ont été condamnés en première instance.

E. 3.1

A teneur de l'art. 95 al. 1 et 3 CPC, les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens, ces derniers incluant les débours nécessaires et le défraiement d'un représentant professionnel. Selon le règlement fixant le tarif des frais en matière civile du canton de Genève (RTFMC – RSGE E 1 0.5.10), le défraiement d'un représentant professionnel est, en règle générale, proportionnel à la valeur litigieuse. Il est fixé d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé (art. 84 RTFMC). A teneur de l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur du litige est déterminée par les conclusions. 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. 2 CPC). A teneur de l'art. 85 al. 1 RTFMC, une valeur litigieuse allant jusqu'à 5'000 fr. donne lieu à un défraiement de base de 25% de la valeur litigieuse, auxquels s'ajoutent les débours (3%) et la TVA (8%) ainsi que le prévoient les art. 25 et 26 al. 1 LaCC. Le juge peut s'écarter du résultat obtenu de plus ou moins 10% pour tenir compte des éléments rappelés à l'art. 84 RTFMC. Pour les procédures sommaires, le défraiement est, dans la règle, réduit à deux tiers et au plus à un cinquième du tarif de l'art. 85 RTFMC. L'art. 23 LaCC prévoit en outre que lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès ou entre le taux applicable selon la loi et le travail effectif de l'avocat, la juridiction peut fixer un défraiement inférieur ou supérieur aux taux minimums et maximums prévus.

E. 3.2

En l'espèce, en fixant les dépens de première instance à 8'700 fr., le Tribunal a tenu compte d'une valeur litigieuse de 60'000 fr., telle qu'indiquée par les recourants dans leurs écritures introductives. Or, comme il en ressort du considérant relatif à la recevabilité du présent recours, la valeur litigieuse de la cause s'élève non pas à 60'000 fr. comme indiqué de manière erronée par les recourants, mais à 3'000 fr. (cf. consid. 1 supra). Par conséquent, il convient d'arrêter les dépens sur la base d'une telle valeur litigieuse. Le fait que les recourants aient eux-mêmes induit le Tribunal en erreur en indiquant une valeur litigieuse erronée n'y change rien. En effet, dans la mesure où ce point était déjà contesté en première instance, il appartenait au Tribunal d'examiner cette question et de déterminer lui-même la valeur litigieuse au lieu de se référer aux indications fournies. Ainsi, au vu de la valeur litigieuse de 3'000 fr., le montant des dépens s'élève à 750 fr. (3'000 fr. x 25%), somme à laquelle s'ajoutent 3% au titre des débours et 8% au titre de la TVA, soit un total en chiffre ronds de 850 fr. Cela étant, au vu de la demande initiale des recourants qui comporte près de 40 pages, déposée avec un chargé de 30 pièces, lesquels ont nécessité une réponse de l'intimée de 26 pages, il convient d'ajouter un montant de 3'000 fr. aux dépens de l'intimée afin de tenir compte du travail effectif de son conseil, conformément à l'art. 23 LaCC. Par conséquent, les dépens de première instance seront fixés à 3'850 fr., débours et TVA compris. Le point 3 du dispositif entrepris sera donc annulé et réformé en ce sens.

E. 4

Reste à statuer sur le sort des frais et dépens de seconde instance.

E. 4.1

Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). La partie qui se désiste, acquiesce ou se heurte à une décision d'irrecevabilité est considérée comme ayant succombé (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6908). L'art. 107 al. 1 let. f CPC prévoit que le Tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable

E. 4.2

Les frais relatifs à la procédure de recours et d'appel seront fixés à 1'500 fr. (art. 7, 26 et 38 RTFMC) et compensés avec les avances de frais fournies par les recourants, qui restent acquises à l'Etat à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC). Ces derniers succombent dans leurs conclusions principales et obtiennent en partie gain de cause sur la fixation des dépens de première instance. Cela étant, le montant des dépens alloués par le premier juge reposait sur leurs propres allégations, de sorte que la nécessité d'un recours sur ce point leur est imputable. Les intimés ne sont pas responsables du fait que les recourants ont modifié leur position en cours d'instance. Dans ce contexte, les frais seront laissés à la seule charge des recourants, en application de l'art. 107 al. 1 let. f CPC. Les Services financiers du Pouvoir judiciaire seront en conséquence invités à restituer le solde des frais en 800 fr. aux recourants. Les recourants seront en outre condamnés à verser, conjointement et solidairement, à l'intimée 2'000 fr. à titre de dépens d'appel et de recours (art. 85, 88 et 90 CPC et art. 23 LaCC). Il ne sera en revanche pas alloué de dépens en faveur de l'administrateur, dès lors qu'il comparait en personne et qu'il n'en a pas sollicité. Pour les mêmes motifs que ceux précédemment exposés, il ne se justifie pas d'allouer des dépens

aux recourants (art. 107 al. 1 let. c CPC). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :
A la forme : Déclare irrecevable l'appel interjeté par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTPI/12778/2016 rendu le 14 octobre 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/23486/2015-8 SCC. Déclare recevable le recours interjeté par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTPI/12778/2016 rendu le 14 octobre 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/23486/2015-8 SCC. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point : Condamne A_____, B_____ et C_____ à verser, conjointement et solidairement, à D_____ la somme de 3'850 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens de première instance. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de recours et d'appel à 1'500 fr., les compense avec les avances de frais fournies et les met à la charge, conjointe et solidaire, de A_____, B_____ et C_____. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer le solde de l'avance de frais en 800 fr. à A_____, B_____ et C_____. Condamne A_____, B_____ et C_____, pris conjointement et solidairement, à verser à D_____ la somme de 2'000 fr. à titre de dépens d'appel et de recours. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ 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.