

## **GE\_GERICHTE C/25655/2016 vom 19. Oktober 2018**

GE Cour de justice, 2018-10-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_25655\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25655_2016)

FR: GE\_GERICHTE C/25655/2016 du 19 octobre 2018

IT: GE\_GERICHTE C/25655/2016 del 19 ottobre 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 19**

septembre 2006, suite à recours. A partir du 1er juin 2013, ladite arcade a été remise à bail par A\_\_\_\_\_ SA à K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ aux fins qu'ils l'exploitent à l'usage exclusif de bar à vin et petite restauration. Un important différend oppose les copropriétaires F\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ SA, respectivement aux exploitants de l'arcade, portant, en substance, sur l'usage fait de cette dernière. La PPE expose en particulier que le locataire de l'arcade utiliserait plus de la moitié du local à poubelles de l'immeuble en y entreposant ses propres containers, lesquels, outre qu'ils seraient utilisés pour des déchets issus d'une activité économique, auraient abîmé la porte dudit local en raison de leur taille hors normes. Lors de l'assemblée générale ordinaire de la PPE du 22 avril 2016, il a été donné instruction à la E\_\_\_\_\_, gérante de l'immeuble, de faire poser une serrure avec clé sécurisée sur la porte du local à poubelles de l'immeuble. Malgré l'opposition de A\_\_\_\_\_ SA adressée par pli du 6 juin 2016 à la E\_\_\_\_\_, la serrure du local à poubelles a été changée. La recourante a déposé le 13 juin 2016 une action en constatation de la nullité d'une assemblée générale d'une PPE et des décisions prises, subsidiairement en annulation des décisions de l'assemblée générale d'une PPE. Par courrier du 14 juin 2016, A\_\_\_\_\_ SA a requis de la E\_\_\_\_\_ qu'elle lui remette une clé du local à poubelles. Les échanges subséquents de courriers entre les parties n'ont pas permis de résoudre ce différend, de sorte que la clé du local n'a jamais été remise à A\_\_\_\_\_ SA. En date du 23 août 2016, A\_\_\_\_\_ SA a requis le prononcé de mesures provisionnelles, demande rejetée par ordonnance du 25 novembre 2016 du Tribunal. Par acte déposé en conciliation le 19 décembre 2016 et introduit le 27 mars 2017, A\_\_\_\_\_ SA a formé une action à l'encontre de la PPE, concluant à ce qu'il soit ordonné à cette dernière, sous suite de frais et sous la menace de l'art. 292 CP, de lui remettre - subsidiairement qu'elle ordonne à la E\_\_\_\_\_ de lui remettre - dans un délai de 5 jours dès l'entrée en force du jugement, la clé du local à poubelles de l'immeuble, et à ce qu'il soit dit que, faute d'exécution dans ce délai, la PPE sera condamnée, sur requête, à une amende d'ordre de 1'000 fr. par jour d'inexécution. Elle propose l'audition en qualité de témoin de L\_\_\_\_\_, restaurateur. Par mémoire réponse du 2 août 2017, la PPE a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions, sous suite de frais. Par ordonnance du 15 août 2017, le Tribunal a déclaré irrecevables des déterminations écrites spontanées reçues de l'appelante le 10 août 2017 et les lui a retournées, lesdites déterminations ayant été finalement déposées lors de l'audience de débats d'instruction, de premières plaidoiries et de débats principaux du Tribunal du 11 septembre 2017, acceptées avec la précision que ne sont retenues "que les strictes déterminations à l'exclusion que tout autre élément". La PPE a déposé au cours de l'audience une liste de témoins. Admettant une omission de sa part, la recourante a fait parvenir au Tribunal une liste de témoins le 21 septembre 2018. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 5 décembre 2017 du Tribunal, la PPE a persisté dans ses conclusions

et, à titre subsidiaire, conclu à ce qu'une clé du local à poubelles soit remise à A\_\_\_\_\_ SA pour autant qu'elle s'engage à ne pas la remettre à son locataire, sous la menace de la peine prévue à l'article 292 CP. A\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions et refusé d'acquiescer à la conclusion subsidiaire de la PPE. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de ladite audience et prononcé le jugement attaqué. EN DROIT 1. 1.1 Selon l'art. 308 al. 1 CPC l'appel est recevable contre les décisions finales et décisions incidentes de première instance (let a.) (...). Au sens de l'alinéa 2 de cette disposition, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Les causes relevant des droits réels sont en principe des causes patrimoniales (Diggelmann, ZPO Kommentar, 2e édition, 2016 n° 35 et ss ad art. 91 CPC). 1.2 En l'espèce, l'action vise la remise par l'intimée d'une clé du local poubelles de la copropriété, respectivement l'entrave à l'utilisation d'une partie commune. A défaut de toute motivation et de tout autre examen par l'appelante de la question de la valeur litigieuse de son action, la Cour retiendra que la valeur litigieuse de 10'000 fr. au moins, prescrite par l'art. 308 al. 2 CPC pour admettre la recevabilité d'un appel n'est pas atteinte, la valeur d'une clé ou la valeur de l'utilisation du local poubelles n'atteignant pas ce montant, de sorte que l'appel est irrecevable. 1.3 Selon l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales (...) de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Selon l'art. 320 CPC le recours est recevable pour violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits. 1.4 Dans le cas d'espèce, l'acte déposé par A\_\_\_\_\_ SA, qualifié d'appel, sera dès lors traité comme un recours. Introduit dans les forme et délai prévus par la loi (art. 321 al. 1, 145 al. 1 CPC) par devant l'instance compétente, le recours est recevable. 2. Dans un premier grief, la recourante considère que son droit d'être entendue a été violé par le Tribunal dans le sens où celui-ci lui a retourné ses déterminations écrites spontanées qu'elle a redéposées lors d'une audience du Tribunal mais qui n'ont été acceptées que sous la réserve que ne seront "retenues que les strictes déterminations à l'exclusion de tout autre élément". 2.1 Le droit d'être entendu est une garantie de caractère formel dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours au fond. Toutefois, une violation, pas particulièrement grave, du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie si l'intéressé peut s'exprimer devant une instance de recours ayant libre pouvoir d'examen en fait comme en droit. Même en cas de violation grave du droit d'être entendu, la cause peut ne pas être renvoyée à l'instance précédente, si et dans la mesure où ce renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à un jugement rapide de la cause (ATF 135 I 279 consid.2.6.1, JT 2010 I 255 ). 2.2 Dans le cas d'espèce, la Cour de céans qui statue sur recours dispose d'une pleine cognition en droit mais pas d'une pleine cognition en fait, de sorte qu'en cas de constatation d'une violation du droit d'être entendu par le Tribunal, la cause devrait être retournée à celui-ci, sans que ne soit examiné le fond de l'affaire. Tel n'est pas le cas toutefois. En effet, les règles de procédure sont précisément là pour guider de manière ordonnée le déroulement de la procédure. Dans le cadre de la procédure ordinaire, le Tribunal ordonne le premier échange d'écritures, puis le cas échéant, lorsque les circonstances le justifient, un second échange d'écritures (art. 225 CPC). S'il n'y a pas eu de second échange d'écritures ni de débats d'instruction, les faits et moyens de preuve nouveaux sont admis à l'ouverture des débats principaux (art. 229 al. 2 CPC). Dans le cas présent le Tribunal aurait dû accepter l'écriture spontanée même si aucun second

échange d'écriture n'avait été ordonné en vertu du droit de réplique (ATF 148 III 48 consid. 4.1). Cela étant, indépendamment de ce qui précède, la recourante a eu la possibilité de faire valoir son point de vue et ses arguments en temps opportun lors de l'une des audiences appointées par le Tribunal, ce qu'elle a fait. Son droit d'être entendue n'a dès lors pas été violé, de sorte que ce premier grief doit être rejeté. 3. La recourante reproche en outre au Tribunal de l'avoir déboutée faute de légitimation active de son action fondée sur l'art. 641 al. 2 CC, respectivement de ne pas avoir appliqué d'office les droits du voisinage permettant aux copropriétaires d'agir à l'encontre de la Communauté. 3.1 Selon l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation (action négatoire). Selon l'art. 679 al. 1 CC, celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit, peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écarter le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts. L'art. 684 al. 1 CC stipule quant à lui que le propriétaire est tenu dans l'exercice de son droit (...) de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin. Le propriétaire d'étage, comme tout propriétaire foncier ordinaire, dispose des actions conférées par ces dispositions de même que celles déduites de l'art. 641 al. 2 CC à l'encontre aussi bien des tiers que des autres copropriétaires d'étages qui troublent son droit d'utilisation de ses parties exclusives (arrêt du Tribunal fédéral 5P\_225/2006 consid. 2.2). Est contestée la question de savoir si le propriétaire d'étage dispose des mêmes droits s'agissant des parties communes, à savoir s'il dispose de la légitimation active pour se plaindre des agissements d'un tiers ou d'autres copropriétaires relativement à son droit d'utilisation des parties communes. Fondé sur un arrêt du Tribunal fédéral 5A\_198/2014, le Tribunal a nié la légitimation active du copropriétaire d'étage dans ces cas. Dans l'arrêt cité, le Tribunal fédéral a soutenu que pour les parties communes, les actions tirées de la propriété, ainsi que du droit du voisinage, appartiennent à la communauté des propriétaires d'étages, le propriétaire d'étage ne pouvant agir seul que dans la mesure où les articles 647 et ss CC l'y autorisent, à savoir principalement en cas d'urgence. Dans un autre arrêt toutefois (6B\_880/2013 consid. 3), le Tribunal fédéral a jugé que l'action négatoire pouvait être intentée tant par la communauté des copropriétaires que par le propriétaire d'étage lui-même que ce soit contre d'autres copropriétaires ou contre un tiers lorsqu'il s'agissait de parties communes (in casu places de parc). Dans le même sens, le Tribunal cantonal des Grisons avait reconnu la légitimation active du copropriétaire d'étage pour une action fondée sur l'art. 641 al.2 CC concernant une partie commune d'une copropriété (PKG 1994 s.19, cité par Wermelinger, Zürcher Kommentar 2010 n°146 ad. art. 712e CC). Ce point de vue est repris par AMOOS PIGUET (in CR CC II, 2016 n°14 ad art. 712e CC), citant l'arrêt du Tribunal fédéral mentionné ci-dessus 6B\_880/2013. 3.2 Une telle conception doit être approuvée. En effet, il est admis que les prérogatives de la communauté des copropriétaires relèvent essentiellement de la gestion de la copropriété, financière ou quotidienne, pour lesquelles elle dispose selon l'art. 712e CC de la possibilité d'agir, d'être actionnée, de poursuivre ou d'être poursuivie (al. 2). Pour le reste, indépendamment du fait de l'existence de la copropriété, il n'en demeure pas moins que les propriétaires des parts, titulaires des droits de propriété, sont les copropriétaires personnellement. Ce sont donc eux, comme la jurisprudence et la doctrine l'admettent unanimement pour les parties exclusives, qui disposent du droit d'agir, fondé sur les dispositions du droit de la propriété ou du droit du voisinage. On ne voit pas quelle autre action pourrait tenter un propriétaire d'étage, ni qui d'autre pourrait le faire, à l'encontre d'autres copropriétaires, respectivement de la communauté ou de tiers pour faire respecter

son droit de propriété comprenant l'utilisation des parties communes. Si certes, le Tribunal fédéral, dans l'arrêt 6B\_880/2013 cité, semble reconnaître également à la copropriété la légitimation pour intenter l'action négatoire visant des parties communes, la reconnaissance de cette légitimation au copropriétaire lui-même, concurrente ou primaire, découle de ce qui précède, en particulier si la copropriété se refuse à agir ou que c'est précisément elle qui est la source du conflit. Par conséquent, dans la mesure où l'action a été rejetée par le Tribunal pour défaut de légitimation active de la recourante, le jugement attaqué sera annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur le fond au sens des considérants et après instruction le cas échéant. 4. Les frais de la procédure de recours arrêtés à 2'000 fr. seront mis à la charge de la PPE C\_\_\_\_\_ qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ce montant est compensé en totalité avec l'avance de frais à hauteur de 2'000 fr. versée par la recourante, qui reste acquise à l'Etat. L'intimée sera condamnée à payer la somme de 2'000 fr. à la recourante en remboursement de l'avance effectuée. Dans la mesure où elle agit en personne il n'y a pas lieu de fixer des dépens en faveur de la recourante. \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours déposé par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/4863/2018 rendu le 27 mars 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25655/2016-9. Au fond : L'admet et annule le jugement attaqué. Retourne la procédure au Tribunal de première instance pour qu'il statue au sens des considérants. Sur les frais : Fixe les frais d'appel à 2'000 fr., les met à la charge de la PPE C\_\_\_\_\_ et les compense en totalité avec l'avance de frais effectuée par A\_\_\_\_\_ SA qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne la PPE C\_\_\_\_\_ à payer en conséquence à A\_\_\_\_\_ SA la somme de 2'000 fr. en remboursement de cette avance. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Sandra MILLET, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL La greffière : Sandra MILLET Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. 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.