

## **GE\_GERICHTE C/29716/2017 vom 6. September 2019**

GE Cour de justice, 2019-09-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_29716\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29716_2017)

FR: GE\_GERICHTE C/29716/2017 du 6 septembre 2019

IT: GE\_GERICHTE C/29716/2017 del 6 settembre 2019

### **Volltext**

Genf Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 06.03.2020 C/29716/2017 Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 06.03.2020 C/29716/2017 Ginevra Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 06.03.2020 C/29716/2017

C/29716/2017 ACJC/431/2020 du 06.03.2020 sur JTPI/12421/2019 ( OS ) , RENVOYE En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/29716/2017 ACJC/431/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du VENDREDI 6 MARS 2020 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_ , domicilié route \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), recourant contre un jugement rendu par la 2ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 6 septembre 2019, comparant en personne, et LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES B\_\_\_\_\_ , représentée par Régie C\_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me G\_\_\_\_\_, avocat, \_\_\_\_\_, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. a. Par jugement du 6 septembre 2019 ( JTPI/12421/2019 ) , communiqué aux parties pour notification le jour même, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure simplifiée, a déclaré irrecevable la demande en paiement formée par A\_\_\_\_\_ en date du 3 juillet 2018 (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à l'100 fr. mis à la charge de A\_\_\_\_\_ et compensé avec l'avance de frais fournie par lui en l'100 fr. (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ à verser à COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES B\_\_\_\_\_ le montant de l'600 fr. au titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4). En substance, le Tribunal a considéré que les décisions des assemblées des copropriétaires, après avoir relevé qu'elles n'étaient pas nulles, n'avaient fait l'objet d'aucune action en annulation dans les délais prévus par la loi, de sorte que A\_\_\_\_\_ était forclos à agir. Pour le surplus, les décisions de l'administrateur, respectivement du comité de gestion, prévues par le règlement de la copropriété entraient dans leurs compétences et avaient été ratifiées par les décisions de l'assemblée des copropriétaires à la majorité requise par le règlement de copropriété. Le Tribunal a en outre estimé que la "demande en rectification du décompte 2018 adressée au greffe le 9 avril 2019 sans essai préalable de conciliation, équivaut à une modification de la demande principale, voire à une prétention nouvelle" tardive et par conséquent irrecevable. b. Par acte déposé au greffe de la Cour le 16 septembre 2019, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre ledit jugement, concluant à la "révision de cette procédure", à la constatation de la recevabilité d'une nouvelle requête déposée par lui le 9 avril 2019 au greffe du Tribunal, déclarée irrecevable faute de conciliation préalable par le Tribunal, et le "respect de son droit réglementaire de revendiquer sa non-participation au financement de dépenses soit inutiles, discriminatoires, illicites ou surtout même très nettement illicites". Hormis la reprise de certains de ses arguments de première instance, le recourant ne critique pas le jugement attaqué, mais revendique sa non-participation au sens du règlement de copropriété à certains frais décidés par l'assemblée de celle-ci. En second lieu cependant, il critique le jugement en ce sens que sa requête du 9 avril 2019, déposée au greffe du Tribunal, était une

nouvelle requête pour laquelle il n'avait jamais reçu de nouvelles du Tribunal et que celle-ci ne devait pas être traitée dans le cadre de la procédure pendante, n'ayant pas de rapport avec elle, le premier juge ayant à tort statué à son propos. c. Par réponse succincte au recours du 1<sup>er</sup> novembre 2019, la B\_\_\_\_\_ s'en est rapportée à justice quant à la recevabilité de l'appel et a conclu à son rejet, considérant les conclusions prises par le recourant comme peu claires. d. En date du 22 novembre 2019, A\_\_\_\_\_ a fait usage de son droit à la réplique. Il a en outre complété son recours par huit nouveaux points et persisté dans ses conclusions. En date du 19 décembre 2019, la B\_\_\_\_\_ a dupliqué et persisté dans ses conclusions. La cause a été gardée à juger en date du 3 janvier 2020 par la Cour. B. R ressortent pour le surplus de la procédure les faits pertinents suivants : a. Les copropriétaires de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ route 1\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Genève, forment la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES B\_\_\_\_\_ (ci-après : "B\_\_\_\_\_") constituée en propriété par étages. A\_\_\_\_\_ est propriétaire de deux appartements, correspondant respectivement aux lots n° 2\_\_\_\_\_ et n° 3\_\_\_\_\_, ainsi que du box n° 4\_\_\_\_\_. Le lot n° 2\_\_\_\_\_ correspond à une quote-part de 45.04/1000 èmes, le lot n° 3\_\_\_\_\_ à 26.54/1000 èmes et le box n° 4\_\_\_\_\_ à 4.13/1000èmes. b. La B\_\_\_\_\_ est dotée d'un règlement d'administration et d'utilisation (ci-après : "RAU") mentionné au Registre foncier, dont la dernière version remonte à janvier 2001. Le règlement prévoit trois organes: l'assemblée des copropriétaires, l'administrateur et le comité de gestion. A teneur de l'art. 29 RAU, les frais et charges communs généraux comprennent notamment les dépenses nécessitées par l'entretien et le fonctionnement courant des parties et services communs de l'immeuble; les travaux de réparation des parties communes, les frais d'administration, de gérance et de contrôle. Les charges de la copropriété sont réparties selon la quote-part attribuée à chacun des copropriétaires, selon Annexe II au RAU (art. 30 RAU). Concernant A\_\_\_\_\_, sa quote-part des frais et charges pour le lot n° 2\_\_\_\_\_ est de 41.60/1000 pour les charges communes générales, 43.76/1000 pour les charges chauffage, eau et buanderie et 55.48/1000 pour les charges ascenseurs; pour le lot n° 3\_\_\_\_\_, elle est de 24.28/1000 pour les charges communes générales, 24.95/1000 pour les charges chauffage, eau et buanderie et 31.63/1000 pour les charges ascenseurs; quant au lot n° 4\_\_\_\_\_, elle est de 4.46/1000 pour les charges communes générales. S'agissant du règlement des frais, l'art. 33 RAU précise que chaque copropriétaire s'engage à acquitter la part des frais et charges communs lui incombant. Il doit verser les acomptes fixés par l'administrateur ou l'assemblée des copropriétaires. L'administrateur fait parvenir régulièrement à chaque copropriétaire son décompte annuel de frais et charges communs arrêté à la date du bouclage de l'exercice. Le solde dû est payable sans délai. Au titre des travaux dans les parties communes, l'art. 34 RAU stipule que la Communauté doit faire exécuter tous les travaux d'entretien, de réparation et de restauration des parties communes nécessaires à la conservation de la valeur de l'immeuble ainsi qu'à son utilisation. L'administrateur ordonne ces travaux et en surveille l'exécution. A défaut, l'assemblée en décide. Sont considérés au sens de l'art. 34 RAU comme travaux nécessaires, les travaux d'entretien et de réparation normaux des parties communes qu'exige le maintien de la valeur et de l'usage de l'immeuble, lesquels sont décidés par l'assemblée des copropriétaires présents ou représentés. Les travaux peu importants et courants sont du ressort de l'Administrateur respectivement du Comité de gestion. S'agissant des autres travaux, la décision de l'Assemblée générale doit être prise à la majorité simple des copropriétaires représentant 75% au moins des millièmes, exception faite des travaux d'embellissement pour lesquels l'intégralité des copropriétaires doit être d'accord. Selon l'art. 40 RAU, les copropriétaires sont réunis en assemblée au moins une

fois par an, au plus tard trois mois après le bouclage de l'exercice annuel. S'agissant du quorum, l'art. 41 RAU dispose que l'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires représentant en outre au moins la moitié des millièmes, sont présents ou représentés. Au sujet de l'exercice du droit de vote, les dispositions de l'art. 42 RAU stipulent que chaque copropriétaire dispose d'une voix aux assemblées des copropriétaires. Il peut se faire représenter par un tiers muni d'une procuration portant sa signature. L'assemblée des copropriétaires prend ses décisions et procède aux élections à la majorité simple des voix présentes ou représentées, sauf dans les cas où l'acte constitutif ou le présent règlement en dispose autrement. Les décisions de l'assemblée lient tous les copropriétaires; elles sont portées au procès-verbal, lequel est envoyé à tous les copropriétaires. Au rang des attributions de l'assemblée des copropriétaires, l'art. 44 RAU énumère en substance : - le règlement des affaires administratives ne relevant pas de la compétence de l'administrateur; - la nomination et la révocation de l'administrateur; - la désignation du comité de gestion auquel elle peut confier des tâches administratives, notamment celles de conseiller l'administrateur, contrôler sa gestion et soumettre à l'assemblée générale un rapport et les propositions à ce sujet; - l'approbation annuelle du devis des frais annuels, des comptes et de la répartition des frais entre les copropriétaires. Nommé par l'assemblée des copropriétaires qui détermine l'étendue de ses pouvoirs pour les cas non prévus au présent règlement, l'administrateur remplit conformément à l'art. 48 RAU notamment les tâches de mise en oeuvre du règlement, de représentation de la B \_\_\_\_\_ en procédure sommaire dans les litiges judiciaires, d'encaissement des charges dues par les copropriétaires, de règlement des frais et de tenue de la comptabilité. Quant au comité de gestion, il est composé de trois membres et a en particulier pour attribution la tâche de vérifier les comptes tenus par l'administrateur en vertu de l'art. 51 RAU. c. Le mandat d'administrateur de la B \_\_\_\_\_ a été exercé jusqu'en décembre 2014 par la REGIE D \_\_\_\_\_ SA, avant qu'il ne soit confié à partir de l'exercice 2015 à la REGIE C \_\_\_\_\_. Plusieurs procédures judiciaires ont été initiées par A \_\_\_\_\_. d. Concernant les charges pour les exercices des années 2008 à 2011, le Tribunal a déjà été appelé à trancher un litige opposant ce copropriétaire à la PPE. En substance, A \_\_\_\_\_ s'était opposé à payer les charges dues relatives aux exercices précités : lors de l'assemblée du 23 janvier 2012, décision avait été prise de requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur les parts de propriété par étages détenues par ce dernier, à concurrence du montant des charges impayées. Cette décision de l'assemblée générale avait été contestée par voie judiciaire en date du 20 février 2012 par A \_\_\_\_\_ devant le Tribunal. Statuant sur mesures superprovisionnelles sur requête de la B \_\_\_\_\_, le Tribunal avait ordonné l'inscription de l'hypothèque légale sollicitée par ordonnance du 27 novembre 2012. Cette mesure avait été validée par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 7 mars 2013 par la B \_\_\_\_\_, concluant à l'inscription définitive au registre foncier de l'hypothèque légale sur les parts de copropriété de A \_\_\_\_\_ et en paiement des arriérés de charges de copropriété pour les exercices 2008-2011. Débouté de sa demande en annulation de la décision de l'assemblée générale, A \_\_\_\_\_ avait fait appel dudit jugement. Dans son arrêt n° ACJC/373/2016 du 11 mars 2016, la Cour de justice avait annulé le jugement du 21 septembre 2015, au motif que le droit d'être entendu du copropriétaire avait été violé. A la suite de cet arrêt, la B \_\_\_\_\_ avait retiré ses conclusions en inscription définitive de l'hypothèque légale. Elle avait en revanche maintenu ses conclusions en paiement, pour lesquelles elle a obtenu gain de cause le 15 décembre 2016 : le Tribunal avait retenu que, faute de contestation selon les formes et dans les délais prévus par la loi et

faute de nullité, les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires étaient en force et s'imposaient à tous les copropriétaires, y compris A\_\_\_\_\_. Celui-ci avait été condamné à verser à la B\_\_\_\_\_ les sommes de : 1'530 fr. 25 plus intérêts à 5% l'an dès le 19 mars 2009, 62 fr. 45 plus intérêts à 5% l'an dès le 30 mars 2009, 1'205 fr. 50 plus intérêts à 5% l'an dès le 22 mars 2010, 1'588 fr. 10 plus intérêts à 5% l'an dès le 28 mars 2011 et 1'562 fr. 80 plus intérêts à 5% l'an dès le 22 mars 2012. Le recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement du 15 décembre 2016 avait été rejeté par la Cour de justice par arrêt du 23 juin 2017. e. Lors de l'assemblée générale de la B\_\_\_\_\_ du 25 mars 2013, les comptes de la PPE pour l'exercice 2012 établis par la REGIE D\_\_\_\_\_ et vérifiés par le comité de gestion, ont été approuvés à la majorité des copropriétaires présents et représentés. Pour cet exercice, les charges de copropriété ont été comptabilisées à 171'217 fr. 06 et les charges de chauffage à 34'733 fr. 50. Absent lors de l'assemblée générale, A\_\_\_\_\_ était représenté par E\_\_\_\_\_. Par lettre du 10 mai 2013 adressée à la REGIE D\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a contesté les comptes tels qu'acceptés par l'assemblée générale du 25 mars 2013. Il a refusé sa contribution pour les frais suivants : · 550 fr. (frais de repas), · 200 fr. (don paroisse protestante - décès M. F\_\_\_\_\_), · 305 fr. (G\_\_\_\_\_ -Frais hypothécaire A\_\_\_\_\_), · 1'000 fr. (G\_\_\_\_\_ -Procédure A\_\_\_\_\_). Il a expliqué son refus de s'acquitter les charges précitées pour les raisons suivantes : - les frais de repas du comité ne reposaient sur aucune base réglementaire dans la mesure où les fonctions de membre du comité étaient gratuites; - le don lié au décès de M. F\_\_\_\_\_ était purement facultatif et devait être pris en compte par les copropriétaires de l'immeuble dont le défunt était résident; - les autres frais avaient trait aux honoraires d'avocat dans les procédures judiciaires dans lesquelles il était lui-même une partie adverse. f. Etablis par la REGIE D\_\_\_\_\_, les comptes de la PPE de l'exercice 2013 ont été acceptés à la majorité des copropriétaires et millièmes présents et représentés à l'assemblée générale de la PPE du 27 mars 2014. Pour cet exercice, les charges de la copropriété s'élevaient à 156'775 fr. 26, les charges ascenseurs à 9'487 fr. 05, les charges buanderie/chaufferie à 2'205 fr. 14 et les charges télé-réseau à 7'966 fr. Absent lors de l'assemblée générale, A\_\_\_\_\_ y était représenté par E\_\_\_\_\_. Par courrier du 26 mai 2014 adressé à la REGIE D\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a derechef contesté certaines charges, soit : · 5'500 fr. (achat tondeuse), · 6'000 fr. (G\_\_\_\_\_ -Procédure A\_\_\_\_\_), · 1'000 fr. (G\_\_\_\_\_ -Procédure A\_\_\_\_\_), · 3'430 fr. (Procédure A\_\_\_\_\_). Il a estimé que l'achat de la tondeuse n'avait aucun rapport avec l'entretien courant de l'immeuble et que les autres frais concernaient les frais d'avocat intervenant dans les procédures judiciaires dans lesquelles il constituait lui-même la partie adverse. g. Les comptes de la PPE de l'exercice 2014, établis par la REGIE D\_\_\_\_\_, ont été approuvés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 14 avril 2015, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, malgré les oppositions des copropriétaires A\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ n'était pas présent en personne lors de l'assemblée générale, mais y était représenté par E\_\_\_\_\_. Par lettre du 20 avril 2015 envoyée à [la régie] C\_\_\_\_\_ SA, A\_\_\_\_\_ a contesté les frais suivants : · 442 fr. 60 (repas Comité), · 7'960 fr. 30 (Télé-réseau I\_\_\_\_\_ [GE]), · 3'330 fr. (K\_\_\_\_\_ : Procédure A\_\_\_\_\_), · 1'620 fr. (Régie D\_\_\_\_\_ : Procédure A\_\_\_\_\_). Il a refusé de payer sa quote-part de ces charges en expliquant que l'imputation des frais de repas aux copropriétaires n'était fondée sur aucune base réglementaire; que le télé-réseau avait été résilié en fin février 2012 et enfin que les autres frais concernaient les frais de procédure et d'avocat en lien avec les procédures judiciaires dans lesquelles il intervenait lui-même en qualité de partie adverse. h. Etablis par C\_\_\_\_\_ SA, les comptes de la PPE pour l'exercice 2015 ont été acceptés par l'assemblée

générale des copropriétaires du 30 mars 2016, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, en dépit des refus des propriétaires A\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ était représenté à cette assemblée générale par C\_\_\_\_\_ SA. Par courrier du 22 mars 2016, soit avant même la tenue de l'assemblée générale du 30 mars 2016, adressé à C\_\_\_\_\_ SA, A\_\_\_\_\_ a contesté le solde des arriérés de charges non payé. Il a refusé de prendre en charge les frais suivants : · 549 fr. 30 pour deux abonnements TV pour 2015 au motif qu'ils avaient été annulés auprès de l'opérateur respectivement en 2012 et en 2014. · 567 fr. pour le paiement des honoraires de son avocat dans l'une des procédures judiciaires l'opposant la B\_\_\_\_\_ au motif qu'il s'agissait d'une erreur de l'avocat de cette dernière (pièce 21 dem.). i. En date du 15 mars 2017, l'assemblée générale a accepté à la majorité des millièmes présents et représentés les comptes de la B\_\_\_\_\_ pour l'exercice 2016, lesquels ont préalablement été établis par C\_\_\_\_\_. Seuls A\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ les ont refusés. A\_\_\_\_\_ était représenté à l'assemblée générale par C\_\_\_\_\_ SA. Par courrier du 9 mars 2017 adressé à C\_\_\_\_\_, soit antérieurement à la tenue de l'assemblée générale du 15 mars 2017, A\_\_\_\_\_ s'est opposé aux frais suivants : · 640 fr. 20 pour deux abonnements TV pour les mêmes raisons invoquées ci-avant. · comptabilisation des honoraires d'avocat pour les procédures dans lesquelles il intervenait comme partie adverse. Il a en outre réclamé que lui soient remboursés avec intérêts les frais d'un montant de 3'490 fr. qu'il avait avancés pour l'inscription d'une hypothèque légale provisoire avant que celle-ci ne soit annulée ultérieurement par la Cour de justice. Selon un décompte établi par A\_\_\_\_\_ lui-même, la somme totale réclamée et portant sur les exercices 2012 à 2016 se monte à 5'698 fr. 25. Cette somme correspond aux frais et charges couverts par des acomptes effectués par lui, mais par la suite contestés. j. Par assignation déposée en conciliation le 18 décembre 2017, A\_\_\_\_\_ a introduit une demande en paiement contre la copropriété. Non conciliée à l'audience du 11 avril 2018, la cause a été portée le 3 juillet 2018 devant le Tribunal de première instance. A\_\_\_\_\_ a conclu en substance à ce que la B\_\_\_\_\_ soit condamnée à lui payer un montant total en capital de 5'698 fr. 25, correspondant aux charges régulièrement contestées auprès des administrateurs successifs de la copropriété, pour les exercices 2012 à 2016. Il a également requis la mainlevée de l'opposition formée par la B\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 4\_\_\_\_\_, sans toutefois verser à la procédure le commandement de payer y relatif. A l'appui de ses conclusions, A\_\_\_\_\_ fait essentiellement valoir que certaines dépenses contestées violent les dispositions réglementaires et/ou juridiques, pour le motif qu'elles se rapportent à des travaux d'embellissement pour lesquels le consentement de tous les copropriétaires est requis, sauf si la part des frais des opposants est prise en charge par la majorité acceptante. Elles sont illicites dès lors qu'il s'y est opposé et sa part de frais non imputée aux autres copropriétaires. Il affirme en outre que d'autres dépenses contestées résultent d'erreurs de comptabilité et sont par conséquent non fondées. En sus de l'illicéité, il invoque la nullité des décisions litigieuses, laquelle lui ouvre la possibilité de les attaquer en justice en tout temps. k. Dans ses écritures responsives du 15 novembre 2018, la B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_, sous suite de dépens. Elle a notamment fait valoir que ce dernier n'avait pas contesté dans les formes et délais prévus par l'art. 75 CC les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires à la base des différents frais et charges contestés. l. Lors de l'audience de débats d'instruction, débats principaux et premières plaidoiries du 8 mars 2019 du Tribunal, A\_\_\_\_\_ a persisté dans les termes de sa demande. Quant à la B\_\_\_\_\_, elle a derechef réitéré son opposition au paiement du montant réclamé par A\_\_\_\_\_. L'avocat de la B\_\_\_\_\_ a rappelé que les comptes avaient été vérifiés et

approuvés chaque année, et non contestés par A\_\_\_\_\_. Les parties n'ont pas sollicité de mesures d'instruction. C. A\_\_\_\_\_ a déposé le 9 avril 2019 au greffe du Tribunal de première instance, une nouvelle "requête en rectification de son décompte individuel 2018", concluant au paiement d'une somme de 5'206 fr. 90 que la B\_\_\_\_\_ aurait encaissée en trop pendant l'exercice 2018. Cette nouvelle demande, ne faisant aucune référence à une cause pendante, a été purement et simplement transmise au juge instruisant la cause d'ores et déjà pendante. Cette demande a été transmise sans autre par le juge en charge de la cause pendante à la partie adverse pour déterminations. En date du 18 avril 2019, la B\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de cette (nouvelle) requête dans la mesure où elle sortait du cadre des débats relatifs à la demande pendante en cours d'instruction. La cause a été gardée à juger dans un délai de 15 jours après transmission par le greffe des dernières déterminations des parties. Le 12 juillet 2019, A\_\_\_\_\_ s'est adressé au Tribunal pour connaître la suite donnée à sa nouvelle demande. Il le rendait attentif au fait qu'elle n'était pas en lien avec la cause pendante. Le 6 septembre 2019, le Tribunal a rendu son jugement dans la cause pendante.

EN DROIT 1. 1.1 La procédure porte sur une valeur litigieuse de moins de 10'000 fr. de sorte que l'appel n'est pas ouvert (art. 308 al. 2 CPC a contrario). Selon l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Au sens de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (a) ou constatation manifestement inexacte des faits (b). 1.2 Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours, écrit et motivé est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (...). Pour le recours, les exigences, quant à la motivation sont à tout le moins les mêmes que pour l'appel dont il résulte qu'un simple renvoi au dossier ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_247/2013 consid. 3, 5D\_65/2014 consid. 5.4.1). La motivation suppose en général une critique des points attaqués du jugement, c'est-à-dire une discussion substantielle de ces motifs, le recourant devant démontrer en quoi sa thèse est meilleure que celle du premier juge. Le recourant doit énoncer ses griefs de manière précise puis les discuter en démontrant en quoi le premier juge a violé le droit ou manifestement constaté inexactement les faits (not. JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile 2<sup>ème</sup> éd. 2019 n o 3 et ss ad 311 CPC). 1.3 En l'espèce, le recourant se contente de répéter la position qui était la sienne lors de la procédure par devant le Tribunal, sans mettre en exergue de grief à l'encontre de l'état de fait (auquel il se réfère expressément) du jugement ou d'erreur de raisonnement contenue dans celui-ci. Il ne résulte de son acte de recours en particulier aucune critique relative à l'établissement ou à l'appréciation des faits par le Tribunal, ni aucun reproche de violation de la loi (sauf ce qui suit), de sorte qu'il doit être déclaré irrecevable pour défaut de motivation. 2. Cela étant, le recours contient en outre un volet relatif à un déni de justice allégué. Par le seul grief précis formulé dans son acte de recours à l'égard du Tribunal, le recourant lui reproche d'avoir considéré une nouvelle demande adressée par lui à son greffe le 9 avril 2019 comme une modification de la demande pendante et de l'avoir déclarée irrecevable pour tardiveté, respectivement pour défaut de passage en conciliation, sans autre instruction. Le recourant expose avoir voulu, par ladite requête, tenter une nouvelle procédure, sans rapport avec la procédure pendante, et relative à une décision subséquente des organes de sa partie adverse pour une période comptable postérieure, de sorte que son courrier n'aurait pas dû être intégré à celle-ci mais la nouvelle cause convoquée en conciliation. 2.1 Selon l'art. 9 Cst. féd. (RS 120), toute personne a le droit d'être traitée par des organes de l'Etat sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi. Aux termes de l'art. 29 Cst. féd., toute personne a droit, dans une

procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable; les parties ont le droit d'être entendues (al. 1 et 2). Il y a déni de justice formel (art. 29 al. 1 Cst. féd.), notamment lorsque le juge refuse indûment de se prononcer sur une requête ou sur un moyen de droit qui lui est soumis alors que l'examen relève de sa compétence (ATF 125 III 440 consid. 2a). En outre, il y a déni de justice lorsqu'une autorité n'entre pas en matière sur une cause qui lui est soumise alors qu'elle doit en connaître (ATF 135 I 6 consid. 2.1). Le déni de justice peut faire en tout temps l'objet d'un recours lorsque les autorités demeurent inactives (TF 5A\_134/2012 consid. 4.4).

2.2 Dans le cas d'espèce, il ressort du dossier soumis à la Cour, qu'alors qu'était instruite la cause ayant fait l'objet du jugement querellé, portant sur la demande en paiement introduite le 3 juillet 2018 après l'échec de la tentative de conciliation du 18 décembre 2017, relative au montant réclamé par le recourant pour les exercices comptables 2012 à 2016 de la copropriété concernée, celui-ci a introduit par devant le même Tribunal, en date du 9 avril 2019, un acte intitulé "requête en rectification de mon compte individuel 2018 dirigée contre la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES B\_\_\_\_\_". Ce mémoire, qui ne se fondait pas sur les faits en cours d'instruction, ne faisait pas référence à la procédure pendante. Il ressort néanmoins du dossier qu'au lieu de soumettre cette requête à la tentative obligatoire de conciliation, comme toute nouvelle requête, le greffe du Tribunal l'a transmise purement et simplement au juge président la Chambre en charge de l'examen de la procédure pendante. Celui-ci s'est contenté de la verser à son dossier et de la transmettre à son tour à la partie adverse pour détermination, cette partie concluant à son irrecevabilité le 18 avril 2019, dans la mesure où elle sortait, précisément, du cadre des débats de la cause pendante. La feuille d'audience du Tribunal ne dit par ailleurs pas mot sur ces échanges. Le jugement du Tribunal expose que celui-ci a ensuite gardé la cause à juger à 15 jours après transmission au recourant de ces déterminations. La feuille d'audience du Tribunal n'en fait pas mention non plus. Or, en date du 12 juillet 2019, le recourant s'est adressé au juge président la Chambre instruisant la présente cause pour relever que son écriture du 9 avril 2019 était bien une nouvelle demande qui devait être traitée comme telle et non pas une modification de la demande pendante. Ce courrier n'a été suivi d'aucun effet. Dans son jugement querellé prononcé le 6 septembre 2019, le Tribunal a déclaré irrecevable, sans reprendre cette décision dans son dispositif, ladite nouvelle demande, lui reprochant d'une part de ne pas avoir été soumise à l'essai préalable de conciliation (sic) et d'autre part d'être tardive. Son dispositif ne statue que sur la demande de laquelle il était saisi et à l'instruction de laquelle il avait procédé. Il résulte de cette situation singulière, qu'alors qu'une procédure était pendante entre le recourant et l'intimée et qu'une nouvelle procédure était introduite par celui-ci contre la même intimée, cette seconde procédure, sur laquelle le Tribunal n'est jamais entré en matière, n'a en réalité pas été traitée. Le Tribunal a par ailleurs reproché au recourant son manquement propre de ne pas avoir transmis cette nouvelle requête en conciliation. Cette situation est contraire aux dispositions des art. 9 et 29 Cst féd. citées précédemment et relève d'un déni de justice, respectivement de la violation du droit à obtenir l'accès à la justice. Il en découle que le recours doit être admis en tant qu'il vise la constatation de la commission d'un déni de justice et concerne une procédure, relative aux comptes de copropriété 2018, qui n'a pas été introduite et instruite par la suite d'une erreur du Tribunal et de son greffe. La Cour renverra dès lors au Tribunal la requête déposée le 9 avril 2019 à son greffe par A\_\_\_\_\_ en l'enjoignant de traiter ladite requête selon les normes usuelles. Il fixera sans délai une audience de conciliation, après paiement de l'avance de frais requise pour ce faire, s'il y a lieu.

3. Vu l'issue du recours, les frais

judiciaires arrêtés à 800 fr. seront mis à la charge de A\_\_\_\_\_ par moitié dans la mesure où il succombe sur son recours relatif au jugement attaqué mais obtient gain de cause dans son recours pour déni de justice. Les frais mis à sa charge seront compensés par l'avance de frais versée, à due concurrence. Le solde d'avance de frais en 400 fr. lui sera restitué. Vu l'issue du recours déposé spécifiquement contre le jugement attaqué en tant qu'il concerne la cause pendante, et dans la mesure où il succombe, le recourant supportera des dépens en faveur de l'intimée fixés à 800 fr. \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : Déclare irrecevable le recours déposé le 16 septembre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/12421/2019 rendu le 6 septembre 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/29716/2017-2. Admet ledit recours en tant qu'il conclut à la constatation d'un déni de justice. Retourne le dossier au Tribunal en lui enjoignant de donner la suite procédurale légale à la requête déposée le 9 avril 2019 au greffe dudit Tribunal par A\_\_\_\_\_. Fixe les frais de la procédure de recours à 800 fr. et les met à la charge du recourant par moitié. Les compense à hauteur de 400 fr. avec le montant de l'avance de frais d'ores et déjà versé, qui reste acquise à l'Etat à due concurrence. Les laisse à la charge de l'Etat pour le surplus. Ordonne la restitution à A\_\_\_\_\_ du solde de l'avance de frais en 400 fr. Condamne A\_\_\_\_\_ a des dépens en 800 fr. en faveur de COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES B\_\_\_\_\_. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD et Madame Paula CAMPOMAGNANI, juges; Madame Christel HENZELIN, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL La greffière : Christel HENZELIN 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.