

# GE\_GERICHTE C/4005/2015 vom 29. August 2018

GE Cour de justice, 2018-08-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_4005\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_4005_2015)

FR: GE\_GERICHTE C/4005/2015 du 29 août 2018

IT: GE\_GERICHTE C/4005/2015 del 29 agosto 2018

## Regeste

COPROPRIÉTÉ ; ACTION EN PARTAGE ; ACTION EN EXCLUSION DE LA COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES ; CONDITION(PRÉSUPPOSITION) ; IMMEUBLE ; FORME AUTHENTIQUE | CC.646.parss; CC.647; CC.650.al2; CC.649.al1.let1; CC.650.al1

## Erwägungen

### E. 3

Concernant les prétentions reconventionnelles de l'intimé, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que ce dernier était en droit de requérir le partage de la copropriété selon les règles ordinaires et que la convention du 25 avril 2001 ne pouvait pas s'appliquer pour régler les conditions de sortie de l'intimé, notamment pour déterminer le prix de rachat de sa part de copropriété par les appelants eux-mêmes.!

### E. 3.1

En vertu de l'art. 650 al. 1 CC, chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage, s'il n'est tenu de demeurer dans l'indivision en vertu d'un acte juridique, par suite de la constitution d'une propriété par étages ou en raison de l'affectation de la chose à un but durable. L'art. 650 al. 2 CC dispose que le partage peut être exclu par convention pour cinquante ans au plus; s'il s'agit d'immeubles, la convention doit, pour être valable, être reçue en la forme authentique et elle peut être annotée au registre foncier. Sauf si des restrictions ont été portées au "droit au partage", le principe est que chaque copropriétaire individuellement peut demander en tout temps - non inopportun - la dissolution de la copropriété. Le droit à la dissolution de la copropriété n'est toutefois pas absolu; la loi prévoit des situations où il ne peut être exercé et, avec certaines modalités, ce droit peut être supprimé ou limité par acte juridique (Perruchoud, op. cit., ad art. 650 n. 1 et 4). Par une formulation a contrario, l'art. 650 al. 2 CC confère aux copropriétaires la faculté de limiter, par une décision unanime, la possibilité de demander la dissolution. Comme cette limitation temporelle s'oppose frontalement au droit de demander la dissolution dans son principe, elle est nécessairement limitée à une durée de cinquante ans au plus. La durée peut être déterminée ou indéterminée, par exemple rattachée à la survenance d'un événement, dans la mesure où la durée maximale est respectée. La limitation temporelle d'interdiction de demander la dissolution est de nature contractuelle et son respect procède de l'adage *pacta sunt servanda* (Perruchoud, op. cit., ad art. 650 n. 16). L'interdiction temporelle de demander le partage peut être liée à une condition. Ainsi, il est possible de conférer au copropriétaire qui souhaite quitter la copropriété le droit d'exiger des autres partenaires qu'ils reprennent sa quote-part par acte onéreux ou gratuit, entre vifs ou pour cause de mort, à des conditions déterminées. Si la mise en œuvre de la condition ne se réalise pas, le copropriétaire pourra alors imposer la fin de la copropriété (Perruchoud, op. cit., ad art. 650

n. 17). Une suppression temporelle du droit à la dissolution ne requiert en principe aucune forme selon l'art. 11 CO. Toutefois, l'art. 650 al. 2 CC exige à peine de nullité la forme authentique pour les immeubles. L'affectation de la chose à un but durable n'exige pas de forme et peut même être convenue tacitement. Par contre, l'exigence de la forme authentique est la marque de la limitation temporelle pour les immeubles (Perruchoud, op. cit., ad art. 650 n. 20).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties sont copropriétaires de l'immeuble litigieux, au sens des art. 646 ss CC. Par acte du 25 avril 2001, dont la qualification exacte peut rester indécise, les parties ont notamment convenu de revendre cet immeuble après travaux et, en cas d'échec d'une revente immédiate, de conserver l'immeuble jusqu'à ce qu'une opportunité favorable se présente. Ce faisant, les parties ont manifestement entendu apporter une limitation temporelle au droit de chacune d'entre elles de demander la dissolution de la copropriété, au sens des principes rappelés ci-dessus. Cette limitation, dont la durée était en l'espèce circonscrite à la période précédant la revente de l'immeuble (laquelle ne devait manifestement pas excéder quelques années), avait notamment pour but de permettre une revente globale de l'immeuble à des conditions favorables. Simultanément, les parties ont entendu réserver à chacun des copropriétaires le droit de quitter prématurément la copropriété en revendant sa part de l'immeuble aux autres copropriétaires, à des conditions financières préalablement définies. Par ce biais, les parties ont aussi voulu soumettre l'interdiction temporaire de demander le partage à une condition qui, si elle n'était pas respectée par les copropriétaires restants, permettait au copropriétaire sortant de solliciter la dissolution de la copropriété, conformément aux principes rappelés ci-dessus. Le raisonnement qui précède est seul compatible avec les allégations des appelants, qui soutiennent aujourd'hui que l'intimé n'est pas fondé à requérir le partage de la copropriété litigieuse (limitation temporelle du droit au partage) et qu'il ne lui serait possible de quitter ladite copropriété qu'aux conditions prévues par la convention susvisée (condition posée à la limitation). Il n'est toutefois pas nécessaire d'examiner si la condition susvisée a été respectée, de sorte que l'intimé serait privé de la possibilité de demander le partage. En l'espèce, il est en effet constant que la convention du 25 avril 2001 a été conclue sous seing privé, et non en la forme authentique. Il s'ensuit qu'en tant qu'elle limite le droit de chaque propriétaire de demander le partage de l'immeuble litigieux, ladite convention ne respecte pas l'exigence de forme posée par l'art. 650 al. 2 CC. Elle est en conséquence frappée de nullité sur ce point (cf. art. 20 al. 2 CO), conformément aux principes rappelés ci-dessus, et ce indépendamment de son éventuelle caducité au regard de l'écoulement du temps ou d'une modification imprévisible des circonstances ( *clausula rebus sic stantibus*, admise - quoique sans la nommer - par le Tribunal).

### **E. 3.3**

Le droit de l'intimé de solliciter le partage ne saurait ainsi être limité par la convention susvisée. Les appelants ne soutiennent par ailleurs pas, ni ne démontrent, que le partage serait en l'espèce exclu pour un autre motif, soit notamment qu'il interviendrait en temps inopportun (cf. art. 650 al. 3 CC). Le jugement entrepris doit dès lors être confirmé, par substitution partielle de motifs, en tant qu'il a admis le droit de l'intimé de requérir le partage. Le Tribunal n'ayant statué que sur le principe du partage, la cause lui sera retournée afin qu'il statue sur les modalités du partage, conformément aux dispositions prévues à l'art. 651 CC (cf. Perruchoud, op. cit., Intro aux art. 650-651a, n. 8 et 9).

#### E. 4

Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 2'400 fr. au total (art. 13 et 36 RTFMC), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 105 al. 1, art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec les avances de frais de 1'200 fr. fournies par chacun des appelants, lesquelles demeurent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).> Les appelants seront condamnés, conjointement et solidairement, à verser à l'intimé la somme de 4'800 fr. à titre de dépens d'appel (art. 85, 87 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés le 14 septembre 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/9659/2017 rendu le 26 juillet 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4005/2015-20. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Retourne la cause au Tribunal afin qu'il soit statué sur les modalités du partage conformément à l'art. 651 CC. Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'400 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et de B\_\_\_\_\_ pour moitié chacun et les compense avec les deux avances de frais de 1'200 fr. chacune fournies par ceux-ci, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à payer à C\_\_\_\_\_ la somme de 4'800 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Mesdames Sylvie DROIN et Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière. La présidente : Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE La greffière : Jessica ATHMOUNI 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. 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.