

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1278/2014

ACJC/1426/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 20 NOVEMBRE 2015

Entre

A_____, ayant son siège c/o _____, Genève, recourante contre un jugement rendu par la 7^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 22 juin 2015, comparant en personne,

et

B_____, ayant son siège _____, Genève, intimée, comparant par Me Daniel Peregrina, avocat, 5, rue Pedro-Meylan, 1208 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.11.2015.

EN FAIT

A. **a.** A_____ est une société sise à Genève dont le but est l'acquisition, la vente et la mise en location de locaux commerciaux, industriels et artisanaux. J_____ en est l'administrateur et président, avec signature individuelle.

b. A_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____, soit la B_____ (ci-après B_____), sont propriétaires de la parcelle _____, feuille _____ de la commune de Genève, section Eaux-Vives, _____, sur laquelle est érigé un immeuble.

D_____ est l'administrateur de la B_____ et H_____ en est la gérante.

c. A_____ est propriétaire depuis le 14 juin 2004 du lot _____, représentant 127/1000 de la parcelle _____. Ce lot lui donne un droit exclusif sur une arcade commerciale de 86 m2 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____.

Par contrat du 21 juillet 2011, A_____ a loué l'arcade à I_____ à l'usage d'un bar à vin et petite restauration (tapas), du 15 août 2011 au 31 août 2021. Le 3 mai 2013, les locataires précités ont transféré leur bail à J_____ à compter du 1er juin 2013.

d. Par courrier recommandé du 25 novembre 2013, H_____ a convoqué une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la B_____ pour le 6 décembre 2013 à 14h00.

L'ordre du jour était le suivant :

1. Approuver le constat que A_____ n'a jamais demandé ni obtenu l'autorisation de la B_____, Genève, à pouvoir changer son arcade commerciale en café-bar-restaurant et que cette installation s'est faite contre le gré de la communauté.

2. Approuver le constat-résumé du 25.11.2013 des problèmes rencontrés par la B_____, avec l'exploitation du lot PPE _____, propriété de A_____.

3. Ratifier en tant que de besoin, toutes les démarches entreprises au nom de la B_____ auprès des autorités compétentes et à l'encontre de A_____.

4. Approuver, en tant que de besoin, l'ordre à A_____ d'enlever les meubles à l'arrière-cour de l'immeuble et le container du restaurant du local des poubelles, ainsi que la ventilation extérieure installée sans autorisation et, en tant que besoin, ordonner à A_____ de cesser d'exploiter son café-bar-restaurant, jamais autorisé.

5. Autoriser la B_____, à intenter l'action en exclusion de A_____ de la communauté.

e. L'assemblée générale extraordinaire du 6 décembre 2013 a été tenue sous la présidence de K_____.

Tous les copropriétaires étaient présents ou représentés et les points 1 à 5 de l'ordre du jour ont été acceptés à la majorité des copropriétaires.

Le procès-verbal de l'assemblée générale a été adressé aux copropriétaires le 9 décembre 2014.

f. Par demande déposée en conciliation devant le Tribunal de première instance le 17 janvier 2014, A_____ a conclu principalement à la nullité de l'assemblée générale extraordinaire du 6 décembre 2013 et des décisions prises lors de cette assemblée, subsidiairement, à leur annulation.

Elle a également conclu à ce que le Tribunal condamne la B_____ à lui payer l'ensemble des frais que lui aura facturés J_____ pour le travail effectué dans la présente cause, mais au minimum la somme de 17'500 fr.

Elle a notamment fait valoir que l'assemblée générale n'avait pas été convoquée ni présidée valablement par son administrateur, que la convocation était incomplète au regard des pièces qui auraient dû être produites et qu'elle n'avait pas pu se prononcer contre les attaques dirigées contre elle.

g. Par courrier recommandé du 10 mars 2014, H_____ a convoqué les copropriétaires de la B_____ à une assemblée générale ordinaire pour le 26 mars 2014 à 14h00.

L'ordre du jour mentionnait sous chiffre 1 : *Procès-verbaux des dernières assemblées générales ordinaires et extraordinaires.*

Lors de cette assemblée ordinaire, tenue sous la présidence de D_____, tous les copropriétaires étaient présents ou représentés. Le président a informé l'assemblée qu'une audience de conciliation avait été fixée par le Tribunal dans le cadre de l'action que A_____ avait intentée le 17 janvier 2014, en soutenant essentiellement que l'assemblée du 6 décembre 2013 n'avait pas été tenue conformément aux dispositions du règlement de la PPE. Il a dès lors proposé l'approbation du procès-verbal de l'assemblée extraordinaire du 6 décembre 2013, afin de valider en tant que de besoin ladite assemblée et toutes les décisions prises à cette occasion. Cette approbation a été votée par cinq copropriétaires contre A_____.

h. Lors de l'audience de conciliation du 10 avril 2014, le Tribunal a délivré à A_____ l'autorisation de procéder dans la présente cause.

i. Par acte déposé en conciliation le 9 mai 2014, A_____ a formé une action en constatation de la nullité de l'assemblée générale du 26 mars 2014 et des décisions

qui y ont été prises. Cette procédure est pendante devant le Tribunal et porte le n° C/_____.

j. Le 13 mai 2014, A_____ a porté la présente cause devant le Tribunal.

k. Par courrier recommandé du 5 juin 2014, l'administrateur de la B_____ a convoqué une nouvelle assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la B_____ pour le 16 juin 2014 à 14h00.

L'ordre du jour était identique à celui pour l'assemblée générale du 6 décembre 2013.

Cette assemblée générale extraordinaire du 16 juin 2014 a été tenue sous la présidence de D_____.

Tous les copropriétaires étaient présents ou représentés et les points 1 à 5 de l'ordre du jour ont été acceptés à la majorité des copropriétaires.

l. Par acte déposé en conciliation le 14 juillet 2014, A_____ a formé une action en constatation de la nullité de l'assemblée générale du 16 juin 2014 et des décisions qui y ont été prises. Cette procédure est pendante devant le Tribunal et porte le n° C/_____.

m. Dans sa réponse du 30 septembre 2014 au Tribunal, dans le cadre de la présente procédure, la B_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'action, avec suite de frais et dépens, A_____ n'ayant aucun intérêt digne de protection à l'annulation de l'assemblée générale du 6 décembre 2013, laquelle avait été "remplacée et répétée" le 16 juin 2014, de sorte qu'elle ne déployait plus aucun effet juridique.

n. Lors de l'audience du 28 novembre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Le Tribunal a limité la procédure à la question de la recevabilité de la demande.

o. Dans ses écritures du 23 décembre 2014, A_____ a conclu à la recevabilité de sa demande et, en toute hypothèse, à la condamnation de sa partie adverse aux frais et dépens de la procédure. Par acte du 9 janvier 2015, la B_____ a persisté dans ses conclusions.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal après transmission des écritures aux parties le 23 janvier 2015.

B. Par jugement JTPI/7293/2015 du 22 juin 2015, reçu le 26 juin 2015 par les parties, le Tribunal a déclaré irrecevable l'action formée par A_____ en constatation de la nullité de l'assemblée générale du 6 décembre 2013 et des décisions qui y ont été prises (chiffre 1 du dispositif), a arrêté les frais judiciaires à 2'200 fr. (ch. 2), a mis ceux-ci à la charge de A_____ et les a compensés avec

l'avance fournie (ch. 3), a condamné A_____ à verser à B_____ la somme de 2'000 fr. à titre de dépens (ch. 4) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

Le Tribunal a considéré que A_____ ne pouvait se prévaloir d'aucun intérêt digne de protection. En effet, afin de remédier aux irrégularités formelles soulevées par celle-ci, l'administrateur de la copropriété par étages avait convoqué une nouvelle assemblée générale le 16 juin 2014, lors de laquelle toutes les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée du 6 décembre 2013 avaient été à nouveau soumises au vote des copropriétaires et avaient fait l'objet de nouvelles décisions qui s'étaient substituées à celles votées lors de l'assemblée générale du 6 décembre 2013.

- C. a.** Par acte expédié le 21 juillet 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ recourt contre le jugement précité. Elle requiert l'annulation des chiffres 3 et 4 du dispositif et conclut, avec suite de frais et dépens du recours, principalement, à ce que les frais et dépens de première instance soient mis à la charge de la B_____, subsidiairement, à ce que les frais judiciaires de première instance soient mis à la charge de chacune des parties par moitié et à ce que chaque partie supporte ses propres dépens de première instance. Plus subsidiairement, la recourante conclut au renvoi de la cause au Tribunal, pour qu'il statue à nouveau dans le sens des considérants.

Elle forme des allégués nouveaux au sujet d'une procédure C/_____ opposant les mêmes parties, pendante devant le Tribunal.

- b.** B_____ conclut au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

Elle produit une pièce nouvelle concernant la procédure C/_____.

- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, en persistant dans leurs conclusions.

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie du recours est ouverte pour critiquer la répartition des frais et dépens (art. 110 CPC).

Interjeté dans la forme et le délai prescrits (art. 321 al. 1 CPC), le recours est recevable.

1.2 Le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

- 2.** En matière de recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables, sauf dispositions spéciales de la loi (art. 326 CPC).

La pièce nouvelle de l'intimée et les allégations nouvelles des parties sont donc irrecevables.

- 3.** La recourante ne conteste pas que l'intimée a obtenu gain de cause. Elle reproche au Tribunal de ne pas avoir appliqué l'art. 107 al. 1 let. b et f CPC et mis les frais et dépens à la charge de l'intimée, qui, à la suite de son action déposée le 17 janvier 2014, avait fait voter à nouveau le 26 mars 2014 les points de l'ordre du jour votés le 6 décembre 2013. L'intimée fait valoir qu'elle a préféré "organiser une nouvelle assemblée générale en respectant les formes demandées par la recourante plutôt que de se lancer dans plusieurs années de procédure dans le but d'obtenir la confirmation du caractère abusif des requêtes formelles" de la recourante.

3.1 Les frais et dépens sont répartis entre les parties en application des art. 106 et 107 CPC, la règle étant que les frais sont en principe mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Le tribunal est toutefois libre de s'écarter de ces règles et de les répartir selon sa libre appréciation, en statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3), dans les hypothèses prévues par l'art. 107 CPC, notamment lorsqu'une partie a intenté le procès de bonne foi (art. 107 al. 1 let. b CPC) et lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (art. 107 al. 1 let. f CPC).

Il résulte du texte clair de l'art. 107 CPC que cette disposition est de nature potestative. Le tribunal dispose d'un large pouvoir d'appréciation non seulement quant à la manière dont les frais seront répartis, mais également quant aux dérogations à la règle générale de l'art. 106 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_816/2013 du 12 février 2014 consid. 4.1).

3.2 Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 CPC), notamment que si le demandeur ou le requérant a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

Selon les règles en matière de répartition de frais judiciaires et dépens, la partie succombante est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière sur une demande ou une requête (art. 106 al. 1, 2^{ème} phrase CPC).

3.3 En l'espèce, le Tribunal a déclaré irrecevable l'action portée devant lui le 13 mai 2014, en considérant que la recourante n'avait pas un intérêt digne de protection à ce qu'il soit statué sur celle-ci. Les frais de la procédure devaient ainsi être mis à la charge de la recourante.

Toutefois, c'est au motif que toutes les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 6 décembre 2013 avaient été à nouveau soumises au vote

des copropriétaires le 16 juin 2014 et avaient fait l'objet de nouvelles décisions qui s'étaient substituées à celles votées le 6 décembre 2013, que le Tribunal n'est pas entré en matière sur l'action. Ce point du jugement n'est pas remis en question par les parties. En particulier, l'intimée admet qu'elle a convoqué de nouvelles assemblées générales, afin de "répondre aux objections de pure forme soulevées par la recourante". Elle reconnaît que la constatation de la nullité de la décision prise le 6 décembre 2013 n'est plus d'aucune utilité pratique pour la recourante, dès lors que l'intimée "peut agir dans le sens qu'elle le souhaite sur la simple base des décisions adoptées le 26 mars 2014, respectivement le 16 juin 2014".

Dans la mesure où le Tribunal a considéré que la recourante avait perdu l'intérêt à agir en raison d'actes de l'intimée survenus après l'introduction de l'action, l'équité commandait de répartir les frais judiciaires par moitié entre les parties et de dire que chaque partie supportait ses propres dépens.

Le recours sera ainsi partiellement admis et les ch. 3 et 4 du dispositif du jugement attaqué seront réformés dans le sens précité.

4. Les frais judiciaires du recours seront arrêtés à 800 fr. (art. 17 et 38 du règlement fixant le tarif des frais en matière civile - RTFMC). La recourante n'obtient pas gain de cause sur ses conclusions principales. Ainsi, compte tenu du sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC), les frais judiciaires seront répartis par moitié entre les parties. Ils seront compensés avec l'avance fournie par la recourante (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera condamnée à verser 400 fr. à la recourante.

Dans la mesure où aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, chaque partie supportera ses propres dépens de la procédure de recours (art. 95 al. 3 et 106 al. 2 CPC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement JTPI/7293/2015 rendu le 22 juin 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1278/2014-7.

Au fond :

Annule les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ces points :

Met les frais judiciaires de première instance à la charge de chacune des parties par moitié et les compense avec les avances fournies par A_____.

Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 1'100 fr.

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires du recours à 800 fr., les compense avec l'avance effectuée et les met à la charge de chacune des parties par moitié.

Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 400 fr.

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens de recours.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Ivo BUETTI, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Marie NIERMARÉCHAL, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Marie NIERMARÉCHAL

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.