



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/17540/2017

ACJC/857/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 11 JUIN 2019**

Entre

- 1) **Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée rue \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (VS),
- 2) **Madame B**\_\_\_\_\_, domicilié chemin \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève,
- 3) **Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié chemin \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève,

appelants tous trois d'un jugement rendu par la 15<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 15 novembre 2018, comparant par Me François Bellanger, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**D**\_\_\_\_\_,  
sise c/o Monsieur E\_\_\_\_\_ et Monsieur F\_\_\_\_\_, administrateurs, chemin \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
Genève, intimée, comparant par Me Yannick Fernandez, avocat, rue de Jargonnant 2, case  
postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 juin 2019.

---

**EN FAIT**

**A. a.** La parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la Commune de G\_\_\_\_\_, située au chemin 2\_\_\_\_\_, est constituée en copropriété par étages, formée de dix parts exprimées en millièmes.

C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ sont chacun propriétaire d'une part de copropriété représentant respectivement 155.87 millièmes, 86.06 millièmes et 84.16 millièmes de l'ensemble.

**b.** La copropriété est régie par un règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété, qui prévoit notamment ce qui suit :

- lorsqu'une double majorité est exigée par la loi ou les dispositions du présent règlement, les décisions ne peuvent être prises que si les copropriétaires formant la majorité des voix exprimées [...] possèdent en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Doivent notamment être prises à la majorité double les décisions qui visent à procéder à des actes d'administration importants, conformément à l'art. 647b du Code civil suisse" (art. 37 let. c);
- le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour [...] créer ou modifier un droit d'usage exclusif sur une partie commune (art. 38 let. d).

**c.** C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ sont titulaires de servitudes d'usage sur deux places de parking extérieures.

**d.** Le 24 juin 2016, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a constaté que cette affectation n'était pas conforme à l'autorisation de construire, selon laquelle ces places de parking étaient des places visiteurs, et a ordonné la radiation des servitudes d'usage inscrites au Registre foncier.

Par jugement rendu le 30 mars 2017 sur recours de C\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, le Tribunal administratif de première instance a annulé cette décision en tant qu'elle ordonnait la radiation des servitudes d'usage.

**e.** Dans l'intervalle, plusieurs assemblées générales ont été tenues pour résoudre la question de ces places de parking.

**f.** Le 29 juin 2017, une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires, représentant la totalité des dix parts de copropriété, a eu lieu à la demande de C\_\_\_\_\_, de B\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_.

Ces derniers ont proposé de déplacer leurs places de stationnement, pour affecter aux visiteurs les places litigieuses. Leur proposition a été refusée.

---

Par décision prise à la double majorité, à sept voix contre les trois oppositions de C\_\_\_\_\_, de B\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_, représentant ensemble 326.11 millièmes, l'assemblée générale a décidé d'entreprendre toutes démarches administratives et/ou judiciaires en vue de radier les servitudes d'usage des places de parking dont sont titulaires C\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ (point 5) et de mandater l'étude I\_\_\_\_\_ pour représenter la copropriété dans ces démarches (point 6).

- B. a.** Par demande déposée le 31 juillet 2017, C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont demandé au Tribunal de première instance de constater la nullité, subsidiairement d'annuler les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires le 29 juin 2017 d'entreprendre les démarches administratives et/ou judiciaires en vue de radier les servitudes d'usage de places de parking extérieures et de mandater l'étude I\_\_\_\_\_ à cet effet, sous suite de frais et dépens.

Ils considèrent que ces décisions, qui tendent à la radiation de servitudes d'usage, sont nulles dès lors qu'elles n'ont pas été prises à l'unanimité des copropriétaires.

**b.** Dans sa réponse, la communauté des copropriétaires a conclu au rejet de la demande.

**c.** Le Tribunal a tenu une audience de débat d'instruction, de débats principaux et de plaidoiries finales le 9 octobre 2018, lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

- C. a.** Par jugement rendu le JTPI/17903/2018 rendu le 15 novembre 2018, le Tribunal de première instance a débouté C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ des fins de leur demande en constatation de la nullité et en annulation des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (ch. 1 du dispositif), a arrêté les frais judiciaires à 1'440 fr., qu'il a mis à la charge de C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ (ch. 2), condamné ces derniers, conjointement et solidairement, à verser 4'000 fr. à la Communauté des copropriétaires d'étages des immeubles sis 2\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, parcelle 1\_\_\_\_\_ la somme de 4'000 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

Le Tribunal a retenu que les décisions prises par la communauté des copropriétaires le 29 juin 2017 d'entreprendre des démarches administratives et/ou judiciaires en vue de radier les servitudes d'usage et de mandater une étude d'avocats genevoise à cet effet avaient été prises à la double majorité. Elles étaient ainsi valables sans qu'il y ait besoin de trancher la question de savoir si la décision d'entreprendre un procès consistait en un acte d'administration courant ou en un acte plus important. L'unanimité des copropriétaires n'était pas exigée dès lors que la décision d'intenter un procès n'entraînait pas *de facto* la radiation des servitudes.

**b.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 27 décembre 2018, C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ appellent de ce jugement, qu'ils ont reçu le 19 novembre 2018. Ils concluent à son annulation, et, cela fait, à la constatation de la nullité, subsidiairement à l'annulation des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires le 29 juin 2017, sous suite de frais et dépens.

**c.** Dans sa réponse, la Communauté des copropriétaires conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé, sous suite de frais et dépens.

**d.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

### **EN DROIT**

- 1.** L'appel est recevable contre une décision finale rendue dans une cause présentant une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

L'action en contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages est une action civile de nature patrimoniale (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_729/2009 du 26 mars 2010 consid. 1.1; 5C.105/2004 du 29 juin 2004 consid. 1.2, ATF 108 II 77 consid. 1b).

En l'espèce, le jugement entrepris est une décision finale. La valeur litigieuse de l'action en contestation des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires le 29 juin 2018 d'entreprendre des démarches administratives et/ou judiciaires en vue de radier les servitudes d'usage des places de parking extérieures et de confier ces démarches à une étude d'avocats à Genève est indéterminée. Elle sera retenue comme étant à tout le moins supérieure à 10'000 fr. au regard de l'intérêt des appelants à pouvoir continuer à bénéficier desdites servitudes. La voie de l'appel est en conséquence ouverte.

L'appel a été déposé en temps utile (art. 143 al. 2, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite (art. 130 et 131 CPC). Il est ainsi recevable.

- 2.** La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).
- 3.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires d'entreprendre des démarches administratives et/ou judiciaires en vue de radier les servitudes d'usage de places de parking extérieures et de mandater une étude d'avocats genevoise à cet effet étaient valables. Ils estiment que ces décisions auraient dû être prises à l'unanimité des copropriétaires.

---

**3.1.1** Tout copropriétaire est autorisé de par la loi à attaquer en justice, dans le mois à compter du jour où il en a eu connaissance, les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent les dispositions légales ou statutaires (art. 75 et 712m al. 2 CC).

Les art. 646 ss CC, respectivement 712a ss CC, prévoient trois types de majorité auxquelles les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages peuvent être soumises: la majorité des propriétaires d'étages - applicable pour toutes les décisions pour lesquelles ni la loi, ni le règlement d'administration et d'utilisation ne prévoient une majorité qualifiée déterminée -, la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts et l'unanimité des propriétaires d'étages (ATF 131 III 459 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_79/2017 du 17 novembre 2017, consid. 4.2.3).

Le concours de tous les copropriétaires est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard (art. 648 al. 2 CC).

Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, est nécessaire pour les actes d'administration plus importants, notamment les changements de culture ou d'utilisation, la conclusion ou la résiliation de baux à loyer et à ferme, la participation des améliorations du sol et la désignation d'un administrateur dont les attributions ne seront pas limitées aux actes d'administration courante (art. 647b al. 1 CC).

La question de savoir à quelle majorité est soumise la décision d'entreprendre un procès ou d'y résister est controversée. Certains auteurs considèrent que cette décision doit être prise à la majorité simple des propriétaires d'étages, car il s'agit d'un acte d'administration courante. Pour d'autres en revanche, cet acte est un acte d'administration plus important (art. 647b CC) qui doit être décidé à la majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts, parce qu'un procès est susceptible de risques importants pour les parties (PICCININ, La propriété d'étages en procès, 2015, p. 114).

**3.1.2** La Communauté des copropriétaires a repris la teneur de ces dispositions légales dans son règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété adopté en 2011, qui prévoit notamment ce qui suit :

- le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour aliéner ou constituer des droits réels sur les parties communes, ainsi que pour créer ou modifier un droit d'usage exclusif sur une partie commune (art. 38 let. b et e);

- lorsqu'une double majorité est exigée par la loi ou les dispositions du présent règlement, les décisions ne peuvent être prises que si les copropriétaires formant la majorité des voix exprimées [...] possèdent en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose; doivent notamment être prises à la majorité double les décisions qui visent à procéder à des actes d'administration importants, conformément à l'art. 647b du Code Civil suisse" (art. 37 let. c).

**3.2** En l'espèce, lors de son assemblée générale extraordinaire tenue le 29 juin 2017 en présence de l'ensemble des dix copropriétaires ou leurs représentants, la communauté des copropriétaires a décidé d'entreprendre des démarches administratives et/ou judiciaires en vue de radier les servitudes d'usage de places de parking extérieures et de mandater une étude d'avocat genevoise à cet effet. Ces décisions ont été prises à sept voix, représentant ensemble 673.89 millièmes contre les trois oppositions des appelants, représentant ensemble 326.11 millièmes de la copropriété, soit à la double majorité des têtes et des quotes-parts de la copropriété. Elles satisfont, partant, aux exigences prévues par la loi et le règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété, et ce tant pour les actes d'administration courante que pour les actes plus importants.

Les appelants soutiennent que ces décisions doivent être prises à l'unanimité des copropriétaires d'étages dès lors qu'elles portent sur la radiation des servitudes d'usage des places de parking. Leur argumentation ne saurait être suivie. L'unanimité des copropriétaires est certes exigée pour consentir à la constitution, à la modification ou à l'aliénation d'un droit réel ou d'un droit d'usage exclusif sur une partie commune. Dans les décisions contestées, la communauté des copropriétaires n'a toutefois pas consenti ou ordonné la radiation des servitudes d'usage, ni n'a d'aucune autre manière disposé desdites servitudes. Elle n'a, au contraire, qu'exprimé sa volonté d'engager des démarches en vue de la radiation des servitudes d'usage requise par les autorités administratives. Ses décisions ne constituent ainsi pas des actes de disposition des servitudes ou droits d'usage exclusifs litigieux, et ne requièrent, partant, pas l'unanimité prévue aux articles 648 al. 2 CC et 38 let. b et e du règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété.

Si l'on devait suivre l'argumentation des appelants, la communauté des copropriétaires se trouverait dans l'impossibilité d'engager des démarches judiciaires puisque l'unanimité des copropriétaires serait alors requise tant pour disposer d'un droit réel que pour soumettre un litige s'y rapportant à un juge. Tel n'est manifestement pas l'intention du législateur.

Le grief tiré par les appelants de la nullité des décisions prises par la communauté des copropriétaires le 29 juin 2017 est en conséquence infondé. Il y a, partant, lieu de confirmer le jugement entrepris.

4. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 95 al. 2, 96 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge des appelants, solidairement entre deux, dès lors qu'ils succombent dans leur appel (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance qu'ils ont fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les appelants seront condamnés, solidairement entre eux, à verser à l'intimée la somme de 1'600 fr. à titre de dépens (art. 95 al. 3 et 106 al. 1 CPC; art. 84, 85 et 90 RTFMC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/17903/2018 rendu le 15 novembre 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17540/2017-15.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à l'200 fr. et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Les met à la charge de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

Condamne A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à verser à la Communauté des copropriétaires des immeubles 2\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, la somme de l'600 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente :

La greffière :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

Camille LESTEVEN

**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 : cf. considérant 1.*