



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4005/2015

ACJC/1158/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 29 AOÛT 2018

Entre

1) **Monsieur A**_____, domicilié _____ (GE), appelant et intimé d'un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 26 juillet 2017, comparant par Me Raphaël Reinhardt, avocat, rue de Hesse 16, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

2) **Monsieur B**_____, domicilié _____ (GE), autre appelant et intimé, comparant par Me Vanessa Schwab, avocate, rue Pierre-Fatio 15, case postale 3782, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

Monsieur C_____, domicilié _____ Genève, intimé, comparant par Me François Bellanger, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 septembre 2018 et au Tribunal de première instance par pli simple, le même jour.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/9659/2017 du 26 juillet 2017, notifié aux parties le 28 juillet 2017, le Tribunal de première instance, statuant sur décision incidente, a écarté les pièces n^s 34 à 40 produites par C_____ le 22 mai 2017 (ch. 1 du dispositif), débouté A_____ et B_____ de leurs conclusions en exclusion de C_____ de la copropriété qu'ils forment sur la parcelle n° 1_____ de la commune de D_____ (ch. 2), constaté que C_____ avait le droit de requérir le partage de ladite copropriété au sens de l'art. 650 CC (ch. 3), ordonné le partage de ladite copropriété (ch. 4), réservé la suite de la procédure (ch. 5), renvoyé à la décision finale le règlement des frais judiciaires et dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

Statuant préparatoirement, le Tribunal a dit qu'un délai serait fixé aux parties pour conclure sur les modalités du partage dès que le jugement susvisé serait définitif (ch. 8).

- B. a.** Par actes déposés au greffe de la Cour de justice le 14 septembre 2017, A_____ et B_____ appellent tous deux de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.

Principalement, ils concluent au prononcé de l'exclusion de C_____ de la communauté des copropriétaires de l'immeuble sis _____ à Genève, à la condamnation de C_____ à aliéner sa part de copropriété aux copropriétaires restants dans un délai d'un mois dès l'entrée en force de la décision à rendre, à ce que le prix d'aliénation soit fixé à 835'053 fr. avant déduction de la dette hypothécaire conformément à la convention du 25 avril 2001, à ce qu'il soit ordonné la vente aux enchères publiques de la part de C_____ au cas où l'aliénation entre copropriétaires ne devrait pas intervenir dans le délai indiqué ci-dessus, ainsi qu'à la condamnation de C_____ en tous les frais judiciaires et dépens.

Sur demande reconventionnelle, les appelants concluent au déboutement de C_____ des fins de l'action en partage qu'il a formée à leur encontre le 29 janvier 2016, avec suite de frais judiciaires et dépens.

b. Dans sa réponse, C_____ conclut au déboutement de A_____ et de B_____ de leurs appels respectifs, avec suite de frais judiciaires et dépens.

c. A_____ a déclaré appuyer les conclusions d'appel de B_____. Ce dernier a renoncé à répondre à l'appel formé par A_____.

d. A_____ et B_____ ont répliqué à la réponse de C_____, persistant dans leurs conclusions. C_____ n'a pas fait usage de son droit de dupliquer. A_____ a déclaré appuyer les conclusions de la réplique de B_____.

e. Les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger par pli du greffe du 8 mars 2018.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. A_____ est architecte. Il exploite en nom un bureau d'architecte et une agence immobilière.

B_____ est également architecte. Il est de longue date l'employé de A_____.

b. C_____ est ingénieur civil. Il est également actif dans l'investissement immobilier.

c. Au cours des années, A_____ et C_____ ont acquis ensemble plusieurs immeubles, soit en copropriété, soit par le biais de la société genevoise E_____ SA, dont ils détenaient chacun la moitié du capital-actions.

d. En 2000, A_____ s'est notamment vu proposer d'acheter à bas prix l'immeuble sis _____ à Genève (ci-après : l'immeuble), lequel se trouvait en mauvais état d'entretien.

Il a convenu de s'associer avec B_____ et C_____ pour en faire l'acquisition.

e. Le 25 avril 2001, A_____, C_____ et B_____ ont signé une convention sous seing privé intitulée "Convention de partenariat pour la résidence _____" (ci-après: la convention), dont le préambule énonçait notamment que les partenaires convenaient d'acheter l'immeuble avec l'intention de le transformer et de le rénover, dans le but de remettre sur le marché huit logements de trois et quatre pièces destinés à la location, ainsi qu'une arcade commerciale.

La convention stipulait en outre que :

- les parts seraient réparties entre les acquéreurs à raison d'un tiers chacun, moyennant un apport initial de 107'000 fr. par personne;
- les décisions relatives à la bonne marche de l'opération et sa revente ultérieure seraient prises à la majorité simple, chaque partenaire disposant d'une voix;
- un mandat de gestion de l'immeuble serait confié à l'agence immobilière exploitée par A_____ jusqu'à la revente de l'immeuble;

-
- les honoraires de gestion de l'immeuble s'élèveraient à 4% de l'état locatif annuel et à 500 fr. par appartement pour l'établissement du bail;
 - après travaux et relocation, l'immeuble serait revendu à un tiers en bloc, au minimum selon les conditions mentionnées en page 8 de l'étude financière jointe à la convention, qui arrêtaient un prix de vente global à 2'003'595 fr. et un produit net de vente à 1'670'107 fr. en se fondant sur les chiffres de 2001 et un calcul du rendement effectués sur la base de loyers bloqués par l'Etat durant cinq ans;
 - dans le cadre de la revente de l'immeuble, les partenaires tenteraient d'obtenir le meilleur prix, si possible supérieur à celui pronostiqué;
 - en cas d'échec de la revente, les partenaires conserveraient l'immeuble jusqu'à ce qu'une opportunité favorable se présente;
 - si un partenaire désirait se retirer prématurément, il était tenu de proposer prioritairement sa part aux partenaires restants afin qu'ils puissent la racheter;
 - les partenaires restants rachèteraient au partenaire sortant sa part majorée d'une marge de 50% par rapport à ce qui était pronostiqué en page 8 de l'étude financière jointe à la Convention.

f. Par acte authentique du 26 avril 2001, A_____, B_____ et C_____ ont acquis l'immeuble susvisé pour le prix de 580'000 fr.

Les acquéreurs ont été inscrits au Registre foncier en qualité de copropriétaires à raison d'un tiers chacun.

g. Simultanément, les copropriétaires ont ouvert un compte bancaire collectif auprès de F_____ SA, avec pouvoir de signature collectif à deux.

Ils ont contracté un emprunt hypothécaire et un crédit de construction leur permettant de financer l'acquisition de l'immeuble et la rénovation de celui-ci.

h. Au mois de janvier 2002, le prêt hypothécaire et le crédit de construction ont été consolidés en un seul emprunt. Chaque partenaire a récupéré une somme de 80'000 fr., réduisant le montant des apports à 27'000 fr. par personne.

i. A_____ s'est chargé de la gestion de l'immeuble dès son acquisition et jusqu'à fin 2010.

A compter de l'année 2011, il a confié cette gestion à la régie G_____ SA (ci-après : la régie G_____).

j. En 2012, les relations entre A_____ et C_____ se sont détériorées. Plusieurs procédures judiciaires ont été intentées en relation avec les immeubles que les prénommés détenaient en commun.

k. Le 23 octobre 2012, C_____ a écrit à A_____ afin de discuter des modalités de la séparation de leurs affaires. Il lui a demandé de lui envoyer une proposition chiffrée.

Par courrier du 27 novembre 2012, B_____ a informé C_____ de ce que A_____ et lui-même souhaitaient racheter sa part de copropriété de l'immeuble sis _____.

l. Au mois de mars 2013, à la demande de C_____, la régie H_____ a procédé à une estimation de l'immeuble. Elle a arrêté la valeur vénale de celui-ci à 3'600'000 fr., précisant ne pas s'être rendue sur les lieux mais considérer que les appartements étaient bien refaits à juger les autres bâtiments rénovés par A_____, avec notamment des cuisines équipées selon les plans. Elle a ajouté que les loyers de cet immeuble se situaient dans la fourchette supérieure des prix du marché dans ce quartier.

m. Le 8 avril 2013, C_____ a instruit F_____ SA d'établir la signature collective à trois sur le compte bancaire des copropriétaires de l'immeuble.

Les 25 avril et 15 mai 2013, A_____ a adressé à la copropriété deux factures pour ses honoraires de gestion, soit une facture de 24'409 fr. pour la période de 2002 à 2005 et une facture de 42'099 fr. 30 pour la période de 2006 à 2010.

Les 21 mai et 11 juin 2013, le gestionnaire du compte des copropriétaires auprès de F_____ SA a informé A_____ que C_____ avait refusé l'exécution des paiements de 24'409 fr. et 42'099 fr. 30 en sa faveur.

n. Par courrier du 25 octobre 2013, C_____ a avisé la régie G_____ de son refus de signer une procuration en faveur de celle-ci et lui a expressément interdit de le représenter dans le cadre d'un litige contre des locataires en demeure.

Le 29 octobre 2013, la régie G_____ a averti A_____ qu'elle ne pouvait pas agir à l'encontre desdits locataires en l'absence d'instruction commune des trois copropriétaires.

Le 26 août 2014, la régie G_____ a prévenu C_____ que les sommes impayées par les locataires s'élevaient à 12'127 fr.10 pour un des logements et à 24'978 fr. pour l'arcade située dans l'immeuble. Elle lui a demandé quelle était la suite à donner à cette affaire.

Par courriel du 5 décembre 2014, la régie G_____ a informé A_____ que la situation était bloquée faute de procuration signée par C_____ et que, malgré tous ses efforts, celui-ci ne souhaitait pas signer ce document permettant d'agir en évacuation des locataires en demeure.

o. Par courrier du 15 janvier 2014, C_____ a indiqué à la régie G_____ qu'il contestait les comptes établis au 31 décembre 2013, particulièrement les honoraires d'avocats mandatés par A_____ (17'280 fr.) ainsi que les factures de ce dernier liées à des rénovations d'appartements (22'183 fr. 20), au motif qu'il n'y aurait pas consenti.

p. Le 25 février 2015, C_____ a proposé à A_____ et B_____ de leur vendre sa part ou de racheter les leurs puisque la copropriété de l'immeuble ne pouvait plus être maintenue.

q. Par actes déposés au greffe du Tribunal de première instance le 14 septembre 2015, A_____ et B_____ ont agi en exclusion de C_____ de la copropriété de l'immeuble sis _____.

Ils ont simultanément conclu à la condamnation de C_____ à aliéner sa part de copropriété aux copropriétaires restants dans un délai d'un mois dès l'entrée en force du jugement à rendre, à ce que le prix d'aliénation soit fixé à 835'053 fr. avant déduction de la dette hypothécaire conformément à la convention du 25 avril 2001, et à ce qu'il soit ordonné la vente aux enchères publiques de la part de C_____ au cas où l'aliénation entre copropriétaires ne devrait pas intervenir dans le délai indiqué ci-dessus.

r. C_____ a conclu principalement au déboutement de A_____ et de B_____ de toutes leurs conclusions. Subsidiairement, si le Tribunal devait ordonner son exclusion, il a conclu à ce que le prix d'aliénation de sa part de copropriété soit fixé à 1'200'000 fr.

C_____ a formé une demande reconventionnelle tendant principalement à ce que son droit au partage de la copropriété soit constaté, à ce que la vente de l'immeuble soit ordonnée et à ce que le produit de la vente soit réparti et attribué par tiers entre les parties après remboursement du solde de la dette hypothécaire et de tous les frais.

s. Devant le Tribunal, A_____ a déclaré s'être beaucoup investi dans la transformation de l'immeuble puis dans sa gestion, s'occupant pendant près de treize ans de sa mise en location. C_____ avait toujours joué le rôle de « *sleeping partner* » dans la copropriété et ne s'était jamais intéressé ni aux locataires ni au fonctionnement de la copropriété. Un important conflit avec C_____ avait vu le jour en 2012 en raison du comportement préjudiciable de celui-ci en relation avec

un autre immeuble. C_____ avait alors souhaité sortir de la copropriété à ses propres conditions et non à celles prévues dans la convention, ce que B_____ et lui-même avaient refusé; C_____ avait alors décidé de bloquer le fonctionnement de la copropriété. Il n'y avait désormais plus de dette hypothécaire sur l'immeuble, de sorte que la part de C_____ serait nette, sous déduction d'un tiers de ses propres honoraires de gestion. La convention n'avait pas été signée dans le but de revendre l'immeuble rapidement, mais afin de régir les relations entre les parties durablement si elles restaient copropriétaires. Cette convention n'avait pas été résiliée par C_____.

B_____ a pour sa part déclaré qu'en raison du blocage de la copropriété imputable à C_____, il n'avait perçu aucun bénéfice depuis 2012, alors qu'il payait des impôts sur la fortune et le revenu locatif. La dette hypothécaire sur l'immeuble avait effectivement été entièrement remboursée. Lui-même ignorait la valeur actuelle de l'immeuble, mais son état locatif annuel s'élevait à 215'000 fr. Il souhaitait demeurer copropriétaire de l'immeuble, car il s'agit d'un placement pour sa retraite. La valeur de la part de C_____ s'élevait à 835'000 fr, dont il fallait déduire un tiers des honoraires de A_____. La Convention n'avait jamais été modifiée et aucun des copropriétaires n'avait effectué de démarches pour vendre l'immeuble. Le maintien de la copropriété n'avait à ses yeux pas de sens, vu la rupture du lien de confiance entre les copropriétaires.

C_____ a quant à lui déclaré avoir investi dans plusieurs immeubles avec A_____, car celui-ci avait besoin de lui pour obtenir les crédits hypothécaires. Il ne s'était jamais intéressé à ces copropriétés, faisant entièrement confiance à A_____, qui s'occupait de tout. La situation avec A_____ s'était dégradée à partir du moment où il lui avait indiqué qu'il souhaitait sortir des copropriétés en faisant un partage équitable. Les effets de la convention devaient selon lui se déployer durant cinq ans, dès lors que les copropriétaires envisageaient de vendre l'immeuble au bout de cette période. Ils avaient ensuite décidé de le conserver, mais les conditions de sortie prévues quinze ans auparavant ne pouvaient plus s'appliquer actuellement, vu l'évolution du marché immobilier. La valeur de l'immeuble se situait selon lui entre 4'500'000 fr. et 5'000'000 fr. Quant aux reproches qui lui étaient adressés, il ne s'était jamais opposé au partage du disponible ou du bénéfice annuel, mais, vu le conflit, les copropriétaires ne s'étaient jamais réunis pour prendre une telle décision. La régie G_____ défendait les intérêts de A_____, comme le montrait son absence d'explication quant aux sommes prélevées sur le compte de la copropriété pour payer l'avocat du prénommé. Sans réponse de la régie sur ce point, il avait refusé de signer la procuration de la régie dans la procédure d'expulsion de locataire, ce qui avait pu nuire aux intérêts de la copropriété; il avait cependant agi de la sorte afin de défendre ses droits. S'agissant des reproches de A_____ en lien avec une autre copropriété, ce dernier avait été mis au courant de ses activités dans un immeuble

voisin et ils s'étaient rendus ensemble dans les bureaux des architectes dudit immeuble. Lui-même n'avait pas résilié la convention et toutes les copropriétés avaient été bien gérées en termes financiers.

t. Le Tribunal a entendu plusieurs témoins.

t.a I_____, gestionnaire de l'immeuble depuis 2010 pour le compte de la régie G_____, a déclaré avoir connu des problèmes dans le cadre de cette gestion en raison de la mésentente entre les copropriétaires. Il avait notamment eu de la peine avec l'imputation de certaines factures, principalement les factures d'honoraires de A_____, qui se chargeait de la gestion technique et facturait périodiquement ses services. Ces factures étaient contestées par C_____. Il y avait toujours un doute sur l'acceptation des décisions par le troisième copropriétaire. Lui-même avait cependant réussi à gérer l'immeuble convenablement, sans que la mésentente ne cause de dommage à la copropriété, et actuellement le fonctionnement de cet immeuble était entièrement satisfaisant. Lorsque C_____ avait refusé de signer la proposition qui lui était soumise par la régie, ce dernier lui avait expliqué agir de la sorte afin de nuire financièrement aux deux autres copropriétaires. L'entente était en revanche parfaite entre A_____ et B_____. Pour les instructions ou autorisations nécessaires, il s'adressait toujours à A_____ et jamais à C_____, puisque l'accord de deux copropriétaires était suffisant pour mener à bien sa mission, sous réserve des deux situations où il avait eu besoin de l'accord du prénommé.

t.b. J_____, expert-comptable, a déclaré avoir eu A_____ comme client pendant vingt ans. Ce dernier avait pour but l'acquisition d'immeubles à long terme. Il cherchait à augmenter la valeur intrinsèque et la valeur locative de ses biens en rénovant les appartements après chaque changement de locataire et en remboursant au plus vite l'emprunt hypothécaire. Lui-même ignorait comment les copropriétaires s'organisaient entre eux; il avait eu connaissance des dissensions entre les copropriétaires, mais à son souvenir, celles-ci n'avaient pas eu d'impact sur les comptes de l'immeuble.

t.c. Employé de F_____ SA, K_____ a affirmé connaître les copropriétaires depuis l'ouverture de leur compte bancaire. Ils avaient signé une procuration générale et les co-titulaires avaient une signature collective à deux. Il n'y avait pas eu de problème particulier et, en 2013, C_____ avait demandé l'établissement de la signature collective à trois. Celui-ci avait refusé le paiement d'un montant en faveur de A_____, mais les paiements concernant l'immeuble s'effectuaient sans problème et le compte avait toujours été suffisamment approvisionné pour payer les charges courantes. La dette hypothécaire était effectivement éteinte et le taux d'intérêts précédemment appliqué à cette dette était avantageux.

t.d. L_____ a déclaré connaître les parties pour avoir été copropriétaire d'un immeuble à M_____ avec A_____ et C_____. Il avait quitté ladite copropriété lorsqu'il s'était rendu compte que A_____ ne respectait pas les règles d'éthique. C_____ était quant à lui un partenaire silencieux qui les laissait faire.

u. Les parties ont adressé leurs plaidoiries finales au Tribunal le 22 mai 2017, persistant dans leurs conclusions.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que les conditions préalables à l'exclusion d'un copropriétaire n'étaient pas réalisées, dès lors que A_____ et B_____ n'avaient pas convoqué une assemblée des copropriétaires afin de prendre une telle décision et que C_____ n'avait pas été convié à une réunion au cours de laquelle il aurait pu s'exprimer. Les conditions de fond d'une exclusion n'étaient pas non plus réunies, dès lors que les comportements reprochés à C_____, soit son refus de signer une procuration en faveur de la régie et d'autoriser certains paiements en faveur de A_____, n'avaient pas eu d'impact sur la gestion de l'immeuble, laquelle avait pu se dérouler de manière convenable, sans entraîner de dommage aux autres copropriétaires.

A_____ et B_____ ne pouvaient pas non plus exiger de racheter la part de copropriété de C_____ selon les termes de la convention du 25 avril 2001. Cette convention n'avait notamment pas pour objectif de régir les relations entre les copropriétaires de manière durable, mais seulement dans l'attente de la revente de l'immeuble. Le prix de revente des parts fixé dans la convention ne pouvait par ailleurs pas être appliqué tel quel, dès lors que ce prix se fondait sur un état locatif alors soumis au contrôle de l'Etat, ce qui n'était plus le cas actuellement, et que la valeur de l'immeuble avait augmenté avec l'évolution du marché immobilier à Genève. La seule extinction de la dette hypothécaire, à laquelle la convention ne se référait d'ailleurs pas, ne suffisait pas à compenser la plus-value découlant de l'évolution du marché et il était de surcroît douteux que les copropriétaires restants accepteraient de revendre leurs parts au prix prévu par la convention.

C_____ pouvait dès lors prétendre au partage de la copropriété en application des règles ordinaires. En l'absence de tout accord des parties sur les modalités du partage ainsi que sur la valeur vénale du bien, il convenait de poursuivre l'instruction de la cause et d'inviter les parties à se déterminer sur ces points une fois que le jugement ainsi rendu serait devenu exécutoire.

EN DROIT

1. 1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, le Tribunal a rendu une décision incidente et les conclusions des parties devant lui portent sur le partage d'une part de copropriété estimée à 835'000 fr. au moins. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Interjetés dans le délai utile de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, les appels formés par A_____ et B_____ sont tous deux recevables (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC).

Portant sur le même objet et contenant des conclusions identiques, il se justifie de les traiter dans un seul arrêt (cf. art. 125 CPC).

- 2.** Les appelants reprochent tout d'abord au Tribunal d'avoir considéré que les conditions leur permettant de solliciter l'exclusion de l'intimé de la copropriété litigieuse n'étaient pas réunies. Ils soutiennent notamment qu'il ne leur était pas nécessaire de réunir une assemblée des copropriétaires pour décider de requérir judiciairement cette exclusion.

2.1.1 Sauf pour les cas d'administration courante de l'art. 647a CC et pour les actes urgents de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC, la communauté des copropriétaires agit par expression de décisions sociales. Cependant, lorsque l'objet détenu en propriété collective est suffisamment circonscrit, la communauté fonctionne souvent de manière informelle et les décisions sociales sont prises par adhésion tacite. La protection essentielle que tout copropriétaire peut exiger est d'être informé de tout acte exigeant une décision sociale et de pouvoir demander une réunion formelle des partenaires où la décision sera prise en respectant les règles d'un fonctionnement démocratique (PERRUCHOUD, in Code Civil II, Commentaire romand, PICHONNAZ et al. [éd.], 2016, ad art. 647 n. 9).

2.1.2 En vertu de l'art. 649b al. 1 CC, un copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire. Si la communauté ne comprend que deux copropriétaires, chacun d'eux peut intenter action; dans les autres cas et sauf convention contraire, une autorisation votée à la majorité de tous les copropriétaires, non compris le défendeur, est nécessaire (art. 649b al. 2 CC).

De manière générale, l'art. 649b al. 2 CC exige - préalablement à l'introduction d'une action - un épuisement des mécanismes corporatifs. Si la copropriété ne comporte que deux partenaires, le copropriétaire qui considère pâtir du comportement de son partenaire peut directement saisir le juge. En tout état de cause, la tenue d'une réunion de deux copropriétaires sera souvent impossible, inadéquate et en principe infructueuse. La production des avertissements, sommations et autres injonctions est alors nécessaire à la lumière du principe de subsidiarité pour démontrer l'inefficacité de toute autre initiative. La même problématique peut se poser avec une communauté de trois copropriétaires où les deux premiers pouvant s'exprimer s'opposent, empêchant toute prise de décision

(PERRUCHOUD, in Code Civil II, Commentaire romand, PICHONNAZ et al. [éd.], 2016, ad art. 649b n. 14).

Lorsqu'une décision de nature sociale est nécessaire, celle-ci devra être prise de manière rigoureuse. Le demandeur devra ainsi pouvoir apporter la preuve que tous les copropriétaires ont été dûment conviés. La régularité de la séance sera démontrée, sinon par procès-verbal formel, à tout le moins par un document assimilable. La décision devra obtenir la majorité de tous les copropriétaires calculée par têtes, à l'exception de la personne du défendeur (PERRUCHOUD, op. cit., ad art. 649b n. 15).

Même si la situation semble irréversible, la décision de plaider ne doit pas se résumer à une simple formalité. En effet, une procédure judiciaire a des conséquences graves sur les relations des partenaires, surtout dans l'hypothèse où la demande d'exclusion est rejetée (PERRUCHOUD, op. cit., ad art. 649b n. 16). Par les termes "sauf convention contraire", l'art. 649 al. 2 CC fait de l'exigence de la majorité une norme dispositive, ce qui ouvre la voie à la controverse. Un allègement, voire une renonciation à une décision des copropriétaires paraissent admises par la doctrine. En vertu du principe de la subsidiarité et de l'objectif tendant à rasséréner les relations, une telle renonciation, qui pourrait être remplacée par une réunion informelle des copropriétaires dans le cadre d'une médiation collective, ne devrait pas être admise (PERRUCHOUD, op. cit., ad art. 649b n. 17 et les réf. citées).

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que la communauté des copropriétaires se compose de trois membres, soit les trois parties à la présente procédure. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, on ne se trouve cependant pas dans une situation où deux copropriétaires potentiellement restants, soit les appelants, s'opposent sur l'exclusion d'un copropriétaire potentiellement sortant, soit l'intimé, de sorte que la situation serait bloquée et qu'aucune décision sociale ne pourrait être prise sur l'exclusion de ce dernier, au sens des considérants rappelés ci-dessus. En l'occurrence, les appelants s'accordent sur le principe d'une exclusion de l'intimé; ils pouvaient clairement décider d'agir judiciairement en ce sens en respectant les mécanismes corporatifs usuels, soit en prenant, au su de tous les copropriétaires, une décision formelle à la majorité des voix pouvant s'exprimer, soit à l'unanimité de leurs deux voix. Le seul fait que le résultat d'une telle décision soit immédiatement prévisible, ou qu'il puisse paraître inutile à leurs yeux de tenir formellement une assemblée pour prendre une telle décision, ne dispensait pas les appelants de faire part à l'intimé de leur intention de requérir son exclusion de la copropriété, de l'inviter à leur communiquer sa position par écrit ou au cours d'une réunion formelle s'il le souhaitait, ni de lui communiquer ensuite formellement la teneur de leur décision, conformément aux principes rappelés ci-dessus. Or, en l'espèce, les appelants ne démontrent pas avoir pris de

telles mesures; à teneur de la procédure, aucune communication entre les parties n'est notamment intervenue entre le courrier du 25 février 2015, par lequel l'intimé a proposé de vendre sa part de copropriété aux appelants, et le dépôt par ces derniers, le 14 septembre suivant, de leur action tendant à exclure l'intimé de la copropriété litigieuse (en fait, consid. B.q. et B.r.). Les allégations des appelants selon lesquelles l'intimé aurait été informé à maintes reprises de leur volonté de l'exclure du cercle des copropriétaires ne sont établies ni par les pièces versées à la procédure, ni par les témoignages recueillis.

Rien n'indique par ailleurs que les copropriétaires auraient préalablement convenu de renoncer à la prise d'une décision formelle au cas où certains d'entre eux souhaiteraient agir en exclusion d'un autre copropriétaire. La convention de partenariat du 25 avril 2001, notamment, ne prévoit aucune disposition en ce sens. Le seul fait que la copropriété ait pu précédemment fonctionner de manière informelle, soit notamment que les copropriétaires n'aient pas tenu d'assemblée pour les décisions relatives à la gestion de l'immeuble ni n'aient consigné formellement par écrit leurs décisions communes, ne permet pas de retenir que les parties auraient valablement renoncé à respecter tout mécanisme corporatif pour les questions d'importance telles que la décision de requérir l'exclusion d'un membre de la copropriété. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, une telle décision ne peut en effet se résumer à une simple formalité, vu la gravité des conséquences potentielles pour le copropriétaire concerné comme pour la copropriété elle-même. Cas échéant, la renonciation à toute décision formelle sur ce point doit faire l'objet d'une convention préalable expresse et/ou ne laisser aucun doute quant à l'intention des parties, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Dès lors, considérant que les parties n'ont ni renoncé préalablement à prendre toute décision formelle en cas de nécessité d'agir en exclusion d'un de leurs membres, ni concrètement respecté les modalités impliquant que l'intimé soit préalablement informé de la prise d'une décision à ce sujet et qu'il ait la possibilité de solliciter la tenue d'une réunion formelle à cette fin, le Tribunal a retenu à bon droit que les conditions préalables permettant aux appelants de requérir judiciairement l'exclusion de l'intimé de la copropriété litigieuse n'étaient pas réalisées.

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il a débouté les appelants de leurs conclusions en ce sens. Il n'est pas nécessaire d'examiner en sus l'éventuel bien-fondé des motifs d'exclusion invoqués par les appelants.

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.

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 (PERRUCHOU, 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* (PERRUCHOU, 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 (PERRUCHOU, 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 (PERRUCHOU, op. cit., ad art. 650 n. 20).

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).

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. PERRUCHOU, op. cit., Intro aux art. 650-651a, n. 8 et 9).

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.