REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15853/2021 **ACJC/405/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 14 MARS 2022

Entre

La PPE A_____, pour adresse c/o B_____ SA, _____ [GE], recourante d'une ordonnance rendue par la 24ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 9 décembre 2021 et intimée, représentée par son administrateur, C_____, et

Monsieur D_____, domicilié _____, Grande-Bretagne, recourant et intimé, comparant par Me Xavier-Romain RAHM, avocat, CieLex Sàrl, place d'Armes 19, 1227 Carouge GE, en l'Étude duquel il fait élection de domicile, et

Madame E_____, domiciliée _____ [GE], intimée, comparant par Me Alain BERGER, avocat, BERGER RECORDON & de SAUGY, boulevard des Philosophes 9, 1205 Genève, en l'Étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 mars 2022, ainsi qu'au Tribunal de première instance.

EN FAIT

A. Par ordonnance OTPI/934/2021 du 9 décembre 2021, reçue par les parties le 14 décembre 2021, le Tribunal, statuant par voie de mesures provisionnelles, a déclaré irrecevable la requête d'inscription provisoire d'une hypothèque légale formée le 17 août 2021 par C_____ au nom de la PPE A_____ (ch. 1 du dispositif), laissé à la charge de celle-ci les frais judiciaires en 800 fr. (ch. 2), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 3) et rayé la cause du rôle (ch. 4).

B. **a.a** Le 17 décembre 2021, la PPE A_____ a formé appel de cette ordonnance, concluant à ce que la Cour inscrive l'hypothèque légale requise devant le Tribunal, et lui impartisse un délai pour valider cette inscription, avec suite de frais et dépens.

a.b E_____ s'en est rapportée à justice sur le sort de l'appel et a conclu à la compensation des dépens.

a.c. D_____ a indiqué dans la motivation de sa réponse à l'appel que celui-ci devait être rejeté au motif que la décision du Tribunal était fondée. Dans ses conclusions, il a indiqué qu'il s'en rapportait à justice sur le sort de l'appel, concluant à ce que les frais et dépens de celui-ci soient mis à charge de la PPE A_____.

b.a Le 22 décembre 2021, D_____ a formé recours contre le ch. 3 du dispositif de l'ordonnance du 9 décembre 2021, concluant principalement à ce que la Cour l'annule et condamne la PPE A_____ à lui verser 1'556 fr. 35 au titre de dépens de première instance. Subsidiairement, il a conclu à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision sur la question des dépens, le tout avec suite de frais et dépens de recours.

b.b La PPE A_____ a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens. Elle a déposé une pièce nouvelle.

b.c E_____ ne s'est pas déterminée sur le recours.

c. Les parties ont été informées le 23 février 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

d. D_____ a déposé une réplique et une pièce le 23 février 2022.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. Le bien-fonds n° 1_____ de la commune de F_____ [GE] est soumis au régime de la propriété par étages (la PPE A_____).

D_____ et son épouse E_____, qui vivent séparément et s'opposent dans le cadre d'une procédure de mesures protectrices de l'union conjugale, sont copropriétaires, à raison d'une moitié chacun, de la part de copropriété n° 1_____/2_____, représentant 30/1000èmes.

b. Par acte adressé au Tribunal de première instance le 17 août 2021, la PPE A_____, représentée par son administrateur C_____, a requis l'inscription provisoire d'une hypothèque légale en garantie des charges de copropriété sur la part de copropriété de D_____ et E_____.

Elle a exposé être créancière à l'encontre de ces derniers d'un montant de 9'817 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2020, composé des charges PPE courantes en 4'581 fr. 50 et des arriérés pour l'année précédente en 4'136 fr. 30.

A l'appui de sa requête, elle a notamment produit le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires s'étant tenue le 20 mai 2021, lors de laquelle les comptes de l'exercice 2020 ont été approuvés et décharge donnée à l'administrateur pour sa gestion de l'exercice 2020. Le mandat de C_____ en tant qu'administrateur a en outre été renouvelé.

c. E_____ a conclu à ce que le Tribunal lui donne acte de ce qu'elle ne s'opposait pas à la requête, dépens compensés.

d. D_____ s'en est rapporté à justice, concluant à ce que la PPE A_____ soit condamnée aux frais.

e. Le Tribunal a gardé la cause à juger à une date qui ne ressort pas du dossier.

EN DROIT

1. **1.1** Dans la mesure où la décision litigieuse a été rendue dans une affaire dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte en l'espèce (art. 308 et 319 CPC). L'appel de la PPE A_____, qui respecte les conditions de recevabilité du recours, sera converti d'office en recours et déclaré recevable (art. 321 CPC).

1.2 Le recours formé par D_____, lequel ne porte que sur la question des frais et dépens, est également recevable (art. 110 et 321 CPC). L'avocat du recourant est en effet au bénéfice d'une procuration valable, contrairement à ce qu'allègue la PPE A_____.

La pièce nouvelle déposée par cette dernière avec sa réponse au recours est irrecevable, conformément à l'art. 326 al. 2 CPC.

Au vu des considérants qui suivent, il n'est pas nécessaire de trancher la question de la recevabilité de la réplique spontanée déposée par D_____.

2. Le Tribunal a considéré que la requête formée par la recourante était irrecevable au motif que l'administrateur de celle-ci n'avait pas produit de décision de l'assemblée générale des copropriétaires l'autorisant à introduire une procédure contre les intimés.

2.1 Selon l'art. 712i al. 1 CC, pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté des copropriétaires d'étage peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel. L'administrateur ou, à défaut d'administrateur, chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge, ainsi que le créancier en faveur duquel la contribution est saisie peuvent requérir l'inscription (al. 2). Pour le reste, les dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs s'appliquent par analogie (al. 3).

L'art. 712i al. 2 CC autorise l'administrateur à requérir l'inscription d'une hypothèque légale même sans décision de l'assemblée des propriétaires d'étage. Il s'agit là d'une compétence légale qui lui est attribuée. Il ne doit pour cela pas se faire accorder des pouvoirs particuliers. Cette compétence légale de l'administrateur existe pour la procédure extra judiciaire en inscription ainsi que pour une éventuelle procédure sommaire subséquente, par exemple pour l'inscription provisoire. En revanche, lorsqu'il s'agit d'obtenir, par voie de procédure ordinaire ou simplifiée, l'inscription définitive de l'hypothèque légale, l'administrateur doit obtenir une autorisation de l'assemblée des propriétaires d'étage (WERMELINGER, La propriété par étages, 2021, n. 14 ad art. 712i CC; PIGUET, Commentaire romand, n. 5 ad art. 712i CC).

2.2 En l'espèce, il résulte de ce qui précède que C_____, administrateur de la recourante, avait le pouvoir de requérir l'inscription provisoire de l'hypothèque légale litigieuse par voie de procédure sommaire sans qu'il soit nécessaire qu'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires ne l'y autorise expressément.

Le recours doit dès lors être admis.

La décision querellée sera par conséquent annulée.

Dans la mesure où le Tribunal ne s'est pas prononcé sur le fond de la requête, la cause lui sera renvoyée pour nouvelle décision (art. 318 al. 1 let. c); arrêt du Tribunal fédéral 5A_424/2018 du 3 décembre 2018 consid. 4.2 et 4.3).

Il lui incombera de statuer sur les frais et dépens de première instance dans la nouvelle décision qu'il rendra sur le fond.

3. Dans la mesure où le ch. 3 du dispositif de l'ordonnance querellée, seul objet du recours formé par D_____, est annulé, ce dernier devient sans objet, ce qui sera constaté dans le dispositif de la présente décision.

4. **4.1** Les frais judiciaires relatifs au recours formé par la PPE A_____ seront laissés à charge de l'Etat de Genève puisque l'intervention de l'autorité supérieure a été rendue nécessaire du fait de la décision erronée du Tribunal, qui a déclaré la requête irrecevable, alors qu'aucune des parties n'avait pris de conclusions en ce sens (art. 107 al. 1 CPC).

L'avance de 960 fr. versée par la recourante lui sera restituée.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à la recourante, qui plaide en personne et qui n'a pas effectué de démarches justifiant leur allocation, ni à E_____, qui n'en a pas réclamé (art. 95 al. 3 let. c CPC).

Pour des raisons d'équité, D_____ gardera également ses dépens de recours à sa charge, étant précisé qu'il a indiqué dans sa réponse qu'il estimait que la décision litigieuse devait être confirmée, même si ses conclusions mentionnent qu'il s'en rapporte à justice (art. 107 al. 1 let. f CPC). A cela s'ajoute que des dépens ne peuvent être mis à la charge de l'Etat en application de l'art. 107 al. 2 CPC (ATF 140 III 385 consid. 4.1, 4.2 et 5, JdT 2015 II 128).

4.2 Les frais judiciaires du recours formé par D_____ seront également laissés à la charge de l'Etat de Genève, pour des motifs d'équité, compte tenu de l'issue du litige (art. 107 al. 1 let. c CPC).

L'avance de 300 fr. versée par le recourant lui sera dès lors restituée.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de recours au recourant, dans la mesure où, d'une part, le recours est devenu sans objet en raison de l'admission du recours de sa partie adverse auquel il n'a pas acquiescé et, où d'autre part, il n'obtient pas gain de cause sur ses conclusions principales (art. 106 CPC).

Aucun dépens de recours ne sera alloué à la PPE A_____ qui plaide en personne et qui n'a pas effectué de démarches justifiant leur allocation, ni à E_____, qui n'a pas répondu au recours (art. 95 al. 3 let. c CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevables les recours interjetés par la PPE A_____ et par D_____ contre l'ordonnance OTPI/934/2021 rendue le 9 décembre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/15853/2021-24 SP.

Au fond :

Admet le recours de la PPE A_____ et annule l'ordonnance querellée.

Renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision au sens des considérants.

Dit que le recours de D_____ est devenu sans objet.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais du recours formé par la PPE A_____ :

Arrête les frais judiciaires de recours à 960 fr. et les met à la charge de l'Etat de Genève.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à la PPE A_____ l'avance de 960 fr. qu'elle a versée.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens.

Sur les frais du recours formé par D_____ :

Arrête les frais judiciaires de recours à 300 fr. et les met à la charge de l'Etat de Genève.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à D_____ l'avance de 300 fr. qu'il a versée.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :	La greffière :
Pauline ERARD	Mélanie DE RESENDE PEREIRA

<u>Indication des voies de recours</u> :

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.