REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8243/2023 **ACJC/1370/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 4 OCTOBRE 2023

Entre

COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DE LA PPE A_____, sise p.a. B_____, _____ [GE], appelante contre un ordonnance rendue par le Tribunal de première instance de ce canton le 22 juin 2023, représentée par Me Jean-Philippe FERRERO, avocat, FERRERO DE LUCIA AVOCATS, boulevard des Philosophes 13, 1205 Genève,

et

Madame C_____, domiciliée _____ [GE], intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties ainsi qu'au Registre foncier par plis recommandés du 19 octobre 2023.

EN FAIT

A. Par ordonnance OTPI/418/2023 du 22 juin 2023, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné, aux risques et périls de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PPE A_____, au Conservateur du Registre Foncier de Genève de procéder, à l'encontre de C_____, à l'inscription provisoire au profit de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PPE A_____ d'une hypothèque légale à concurrence de 6'479 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 24 février 2023, sur la part de copropriété n° COP 1_____-16-1, parcelle de base n° 1_____ de la commune de Genève-D_____, propriété de C_____ (ch. 1 du dispositif), a rejeté la requête pour le surplus (ch. 2), a imparti à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PPE A_____, un délai de 30 jours dès la notification de l'ordonnance pour faire valoir son droit en justice (ch. 3), l'ordonnance déployant ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties (ch. 4).

Les frais judiciaires, arrêtés à 800 fr., compensés avec l'avance de frais fournie, ont été mis à la charge de C_____ (ch. 5 à 7), condamnée à les rembourser à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PPE A_____ (ch. 8) et à payer à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PPE A_____ le coût de l'inscription provisoire et les droits d'enregistrement et d'inscription au Registre foncier (ch. 9) ainsi que 400 fr. à titre de dépens (ch. 10).

Les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 11).

Le Tribunal a d'abord retenu que seul l'appartement était immatriculé au Registre foncier. Il a ensuite considéré que les charges de copropriété relatives aux exercices 2020-2021 et 2021-2022 n'avaient pas été versées par C_____. Celles-ci étaient rendues vraisemblables à concurrence d'un total, pour l'appartement et le parking, de 6'479 fr, selon le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 novembre 2022. Il se justifiait dès lors d'ordonner l'inscription d'une hypothèque légale provisoire, mais uniquement sur la part de copropriété n° 1_____-16-1, les deux parts de copropriété (16-1 et 16-2) correspondant au même lot, admettre le contraire revenant à grever deux fois le lot de propriété par étage en garantie de la même créance.

B. **a.** Par acte déposé le 4 juillet 2023 à la Cour de justice, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PPE A_____ (ci-après : la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES) a formé appel de cette ordonnance, sollicitant l'annulation du chiffre 1 de son dispositif en tant qu'il ordonne l'inscription provisoire d'une hypothèque légale sur la part de copropriété COP-1_____-16. Elle a conclu, principalement, à ce que la Cour modifie ledit chiffre 1 en ce sens que l'inscription provisoire porte sur "la part de copropriété COP-1_____-16-1" et condamne

C_____ à lui payer le coût de l'inscription provisoire ainsi que des droits d'enregistrement et d'inscription au Registre foncier liés à cette modification, sous suite de dépens.

Elle a produit deux pièces.

b. C_____ n'a pas répondu à l'appel dans le délai fixé à cet effet.

c. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 10 août 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Le bien-fonds n° 1_____ de la commune de Genève-D_____ est soumis au régime de la propriété par étages (la PPE DU A_____ (ci-après la "PPE")).

b. B_____ en est l'administratrice.

c. Les exercices de la PPE courent du 1er juillet au 30 juin de chaque année.

Selon l'art. 21 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, l'administrateur fait parvenir à chaque copropriétaire son décompte annuel des charges et frais communs dans les deux mois suivant l'approbation des comptes par l'assemblée des copropriétaires. Le solde dû par le copropriétaire est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte.

d. C_____ est propriétaire, au sein de la PPE, de deux demi-parts de copropriété enregistrées sous COP 2_____/1_____-16-1 et COP 2_____/1_____-16-2 au Registre foncier, lui donnant l'usage exclusif d'un appartement de quatre pièces sis au 2ème étage de l'immeuble sis rue 3_____ no. _____, ainsi que d'une place de parking n° 4_____.

e. Plusieurs mises en demeure ont été adressées à C_____ entre les mois de juin et novembre 2021 relatives au non-paiement des charges et acomptes du 1er au 30 juin 2021 respectivement du 1er février au 31 décembre 2021.

La mise en demeure du 16 novembre 2021 faisait état d'une dette totale relative aux charges et acomptes de chauffage, du 1er février au 31 décembre 2021, de 5'760 fr. 15, soit 6'193 fr. de charges et acomptes de chauffage sous déduction de 432 fr. 85 versés.

f. C_____ a accumulé, au 11 avril 2023, les arriérés suivants:

- Acomptes de charges et provisions chauffage en lien avec l'appartement :

° du 1er janvier au 30 juin 2021: 3'378 fr.

° du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022: 6'753 fr.

- Solde de décompte chauffage en lien avec l'appartement :

° au 30 juin 2021: 799 fr. 40

° au 30 juin 2022: 825 fr. 75

sous déduction de deux paiements intervenus en 2021 totalisant 995 fr.

- Acomptes de charges en lien avec le parking :

° du 1er janvier au 30 juin 2022: 141 fr.

g. Lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la PPE du 23 novembre 2022, les comptes clos au 30 juin 2022 ont été approuvés.

L'assemblée générale a par ailleurs autorisé l'administrateur à entreprendre les démarches nécessaires à l'inscription d'une hypothèque légale en garantie des charges impayées par C_____, l'arriéré à la date de clôture des comptes s'élevant à 6'479 fr.

h. Le 24 avril 2023, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES, représentée par son administratrice, a requis du Tribunal l'inscription provisoire d'une hypothèque légale en garantie des charges de copropriété de 15'124 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2021, sur l'appartement propriété de C_____ enregistré au Registre foncier sous n° COP 2_____/1_____-16-1, et de 435 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2021, sur le parking propriété de C_____ enregistré au Registre foncier sous n° COP 2_____/1_____-16-2. Elle a en outre conclu à la condamnation de C_____ à lui payer le coût de l'extrait cadastral, de l'extrait du Registre foncier, de l'inscription provisoire ainsi que des droits d'enregistrement et d'inscription du Registre foncier, ainsi qu'aux frais.

Le coût de l'émolument de l'extrait du Registre foncier s'est élevé à 50 fr.

i. C_____ n'a pas déposé de réponse dans le délai fixé à cet effet.

j. A l'audience du Tribunal du 19 juin 2023, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES a persisté dans ses conclusions, précisant qu'aucun paiement n'était intervenu.

C_____ n'était ni présente, ni représentée.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

k. Par courrier du 27 juin 2023, l'Office du registre foncier, faisant suite à la transmission de l'ordonnance sur mesures provisionnelles rendue par le Tribunal,

présentement querellée, a informé le conseil de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES de ce que ladite ordonnance devait être modifiée dès lors qu'elle n'ordonnait pas l'inscription sur le feuillet 1_____-16 de C_____ mais uniquement sur une part de copropriété, correspondant à la moitié de la part de l'intéressée.

l. Le 27 juin 2023, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES a saisi le Tribunal d'une requête en rectification du chiffre 1 de l'ordonnance querellée, en ce sens que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale devait être ordonnée sur la totalité de la part de copropriété de C_____ et non sur la seule moitié de celle-ci.

m. Le 3 juillet 2023, le greffe du Tribunal a avisé par téléphone le conseil de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES de ce qu'il ne serait pas entré en matière sur la requête de rectification.

EN DROIT

1. **1.1** L'ordonnance querellée a été rendue sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC) et selon la forme prévue par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), l'appel est recevable.

1.3 La maxime des débats (art. 55 CPC et art. 255 CPC *a contrario*) et le principe de disposition (art. 58 CPC) sont applicables.

2. La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale étant soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. d et 249 let. d ch. 5 CPC), l'autorité peut toutefois s'en tenir à la vraisemblance des faits allégués et à un examen sommaire du droit (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb, in JdT 2002 I 352; arrêt du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 2.2).

3. L'appelante a produit de nouvelles pièces.

3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

3.2 En l'espèce, les pièces ont été établies après que le Tribunal avait gardé la cause à juger. Produites sans délai, ces pièces sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

4. L'appelante fait grief au premier juge de ne pas avoir ordonné l'inscription provisoire d'une hypothèque légale sur la totalité de l'unité d'étage de l'intimée.

4.1.1 Selon l'art. 712i al. 1 CC, pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté des copropriétaires d'étages 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'alinéa 2 susvisé 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 CC II, 2016, n. 5 ad art. 712i CC).

Les éléments suivants doivent être réunis pour l'obtention d'une inscription provisoire d'une hypothèque légale au sens de l'art. 712i CC: l'existence d'une propriété par étages; l'existence de contributions impayées par un ou des propriétaires d'étages (les frais et charges communs concernant au plus les trois dernières années échues); l'absence de sûretés suffisantes (BOHNET, Actions civiles, Volume I: CC et LP, 2019, n. 27 à 30 ad art. 712i CC).

Conformément à l'art. 961 al. 3 CC, applicable à l'hypothèque légale de la copropriété par étages, le juge prononce après une procédure sommaire et permet l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. L'inscription provisoire est accordée à des conditions plus larges que la simple vraisemblance: l'inscription provisoire ne doit être refusée que s'il apparaît clairement que le droit n'existe pas ou qu'il est peu vraisemblable; en cas de doute, elle doit être ordonnée et la décision sur l'existence du droit invoqué doit être prise par le juge ordinaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_102/2007 du 29 juin 2007 consid. 2.1; MOOSER, Commentaire romand CC II, 2016, n. 9 et 11 ad art. 961 CC; BOHNET, op. cit., n. 18 ad art. 712i CC).

4.1.2 Selon l'art. 97 de l'Ordonnance sur le registre foncier (ORF- RS 211.432.1), la propriété par étages est inscrite au feuillet du grand livre de l'immeuble de base,

dans la rubrique «propriété». L'inscription indique: a. le numéro du feuillet de chaque unité d'étage; b. la part (valeur) que représente chaque unité d'étage, exprimée en quote-part ayant un dénominateur commun; c. la propriété comme propriété par étages, abrégée «PPE»; d. la date de l'inscription au journal; e. l'acte constitutif; f. la référence à la pièce justificative.

L'unité d'étage désigne l'ensemble des parties exclusives du propriétaire d'étages. Elle se compose des locaux principaux (appartement, local commercial), des locaux annexes (cave, galetas, etc.) et des parties intégrantes de ces locaux (n. 29 p. 62).

L'hypothèque légale grève toujours une part d'étage (PIGUET, op. cit., n. 8 ad art. 712i CC, p. 1618); la part grevée est celle dont le propriétaire n'a pas contribué aux frais et charges communs (PIGUET, op. cit., n. 20 et 21 ad art. 712i, p. 586).

4.2 Dans le présent cas, le montant de l'hypothèque légale fixé par le Tribunal, de 6'479 fr., relatif aux charges des exercices 2020-2021 et 2021-2022, pour l'appartement et le parking de l'intimée, lesquelles n'ont pas été acquittées par l'intéressée, n'est pas contesté.

Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, les parts de copropriété de l'intimée relatives tant à l'appartement qu'au parking sont inscrites au Registre foncier, sous n° 1_____-16-1 et n° 1_____-16-2. Les charges concernant les deux objets, il y a lieu, comme le relève l'appelante, d'ordonner l'inscription de l'hypothèque légale sur l'unité d'étage de l'intéressée, correspondant aux deux parts de copropriété. Le Tribunal aurait dès lors dû faire droit à la requête de rectification formée par l'appelante.

Par conséquent, le chiffre 1 du dispositif de l'ordonnance sera annulé et il sera statué à nouveau sur ce point (art. 318 al. 1 let. b CPC) en ce sens qu'il sera ordonné, aux risques et périls de l'appelante, au Conservateur du Registre foncier, de procéder à l'inscription provisoire au profit de l'appelante d'une hypothèque légale provisoire à concurrence de 6'479 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 24 février 2023, sur le feuillet 1_____-16 (n° 1_____-16-1 et n° 1_____-16-2), de la parcelle n° 1_____ de la commune de Genève-D_____, propriété de l'intimée.

5. Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (106 al. 1 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 800 fr. et compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC; art. 26, 35 et 37 RTFMC). L'intimée sera par conséquent condamnée à rembourser ce montant à l'appelante.

L'intimée sera également condamnée à verser 1'500 fr. à l'appelante à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 85, 88 et 90 RTFMC), étant relevé qu'une seule écriture a été déposée par celle-ci devant la Cour.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 juillet 2023 par la COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DE LA PPE A_____ contre l'ordonnance OTPI/418/2023 rendue le 22 juin 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8243/2023-20 SP.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif de cette ordonnance.

Cela fait et statuant à nouveau sur ce point :

Ordonne, aux risques et périls de la COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DE LA PPE A_____, au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder, à l'encontre de C_____, à l'inscription provisoire au profit de la COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DE LA PPE A_____, d'une hypothèque légale à concurrence de 6'479 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 24 février 2023, sur le feuillet 1_____-16 (n° 1_____-16-1 et n° 1_____-16-2), parcelle n° 1_____ de la commune de Genève-D_____, propriété de C_____.

Confirme l'ordonnance pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 800 fr., compensés avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat de Genève, et les met à la charge de C_____.

Condamne C_____ à verser à la COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DE LA PPE A_____ 800 fr. à titre de remboursement de frais.

Condamne C_____ à verser à la COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DE LA PPE A_____ 1'500 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

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

Indication des voies de recours :

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.