

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 31/2020

Arrêt du 6 juillet 2020

Ile Cour de droit civil

Composition

Mme et MM. les Juges fédéraux Escher, Juge président, Schöbi et Bovey.
Greffière re : Mme Mairot.

Participants à la procédure

A. _____,
représentée par Me Pierre-Xavier Luciani, avocat,
recourante,

contre

PPE des immeubles route B. _____ xx et yy,
représentée par Me Carole van de Sandt, avocate,
intimée.

Objet

affectation d'une unité de PPE; plaidoiries finales,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la
Cour de justice du canton de Genève du 19 novembre 2019 (C/13621/2016, ACJC/1739/2019).

Faits :

A.

A.a. L'immeuble sis route B. _____ xx à yy à U. _____ est constitué en propriété par étages, laquelle est administrée par une société anonyme. Ses copropriétaires forment la PPE des immeubles route B. _____ xx et yy (ci-après: la PPE).

Le 9 octobre 2013, A. _____ est devenue propriétaire d'un studio situé au rez-de-chaussée, qu'elle occupait alors déjà et dans lequel elle exploitait une agence d'escorts. La vente de ce bien était soumise à la condition d'obtenir une autorisation d'aliéner selon l'art. 39 de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), applicable aux appartements à usage d'habitation. Les mentions figurant au registre foncier destinent l'immeuble à l'habitation et à des "activités".

A.b. Lors d'une assemblée des copropriétaires tenue le 8 juin 2016, il a été décidé de modifier l'art. 10 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE en y ajoutant ce qui suit:

"En particulier, les parties privatives destinées à l'habitation ne peuvent servir à des activités économiques contraire[s] aux us et coutume[s], telles que celles d'Escort Girl, de prostitution, ainsi qu'à des activités similaires (salons de massage), ou de location à court terme de type hôtelier tel que Airbnb. Celles-ci engendrent, pour les autres copropriétaires, des problèmes d'ordre sécuritaire, moraux, psychologiques ainsi que des nuisances sonores ayant trait à la qualité de vie. En cas de persistance de telles activités après l'avertissement de l'administrateur, l'art. 45d est applicable."
Le procès-verbal de l'assemblée mentionne que la version modifiée de cet article a été adoptée à la double majorité, A. _____ et une autre copropriétaire s'y étant opposées.

B.

B.a. Par acte déposé auprès du Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: Tribunal) le 11 avril 2017, A. _____ a conclu à ce que la décision du 8 juin 2016 soit déclarée

nulle, subsidiairement annulée.

La PPE a conclu au rejet de la demande. Sur demande reconventionnelle, elle a requis qu'il soit constaté que le changement d'affectation du studio acquis par la demanderesse principale n'avait pas été autorisé par une décision de l'assemblée des copropriétaires et qu'il soit fait interdiction à celle-ci, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, de permettre l'exercice de la prostitution dans son studio.

Dans sa réponse à la demande reconventionnelle, la demanderesse principale a persisté dans ses conclusions. Elle a en outre allégué que la convocation à l'assemblée du 8 juin 2016 comportait des vices et que le calcul de la double majorité était erroné.

B.b. Une audience de "débats d'instruction, de débats principaux et de premières plaidoiries" (sic) a eu lieu le 19 juin 2018, au cours de laquelle les parties ont été entendues.

Un second échange d'écritures ayant été ordonné le 21 juin 2018, les parties ont répliqué et dupliqué sur demande reconventionnelle, persistant dans leurs conclusions respectives.

Une audience de "débats principaux" a été tenue le 29 janvier 2019. Au cours de celle-ci, la demanderesse principale a indiqué qu'elle souhaitait que le Tribunal tranche d'abord la question de la nullité de la convocation à l'assemblée des copropriétaires et, par conséquent, de la décision du 8 juin 2016, au motif que les majorités n'avaient pas été respectées, ce qui entraînait la nullité de la convocation et de la décision, subsidiairement l'annulation de celle-ci.

La PPE a persisté dans ses conclusions et a sollicité l'audition de témoins.

A l'issue de cette audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

B.c. Par jugement du 18 février 2019, le Tribunal a notamment débouté la demanderesse principale de ses conclusions en nullité et en annulation de la décision de l'assemblée des copropriétaires de la PPE du 8 juin 2016 (ch. 1 du dispositif), constaté que le changement d'affectation du studio acquis par celle-ci n'avait pas été autorisé par une décision de l'assemblée des copropriétaires (ch. 2) et interdit à la demanderesse principale l'exercice de la prostitution dans son studio, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (ch. 3).

B.d. Par arrêt du 19 novembre 2019, expédié le 11 décembre 2019, la Cour de justice du canton de Genève (ci-après : Cour de justice) a confirmé le jugement attaqué.

C.

Par acte posté le 13 janvier 2020, A. _____ exerce un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire contre l'arrêt du 19 novembre 2019. Elle requiert principalement son annulation et le renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouveau jugement. Subsidiairement, elle conclut à sa réforme en ce sens que la décision du 8 juin 2016 est nulle, subsidiairement annulée.

Des déterminations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 144 V 280 consid. 1 et la référence).

1.1. En tant que l'arrêt entrepris statue sur une action en contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages ayant des répercussions financières, il tranche une contestation civile (art. 72 al. 1 LTF) portant sur des droits de nature pécuniaire (ATF 140 III 571 consid. 1.1; arrêt 5A 760/2011 du 18 mai 2012 consid. 1 et les références).

1.1.1. Le recours en matière civile n'est en principe ouvert que si la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF). C'est le montant litigieux devant la dernière instance cantonale qui est déterminant (art. 51 al. 1 let. a LTF) et l'autorité cantonale de dernière instance doit mentionner celui-ci dans son arrêt (art. 112 al. 1 let. d LTF). Lorsque les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation (art. 51 al. 2 LTF). Ce contrôle d'office ne supplée toutefois pas au défaut d'indication de la valeur litigieuse: il n'appartient pas en effet au Tribunal fédéral de procéder lui-même à des investigations pour déterminer cette valeur, si elle ne résulte pas d'emblée des constatations de la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF) ou d'autres éléments ressortant du dossier. Le recourant doit ainsi donner, conformément à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, les éléments suffisants pour permettre au Tribunal de céans d'estimer aisément la valeur litigieuse, sous peine d'irrecevabilité. Le Tribunal

fédéral n'est toutefois lié ni par l'estimation de la partie recourante ou un accord des parties, ni par une estimation

manifestement erronée de l'autorité cantonale (ATF 140 III 571 consid. 1.2 et les références; arrêts 5A 670/2019 du 10 février 2020 consid. 1.2; 5A 653/2019 du 28 octobre 2019 consid. 1.1.1).

1.1.2. En l'espèce, contrairement à ce que prescrit l'art. 112 al. 1 let. d LTF, l'arrêt attaqué ne contient pas la mention de la valeur litigieuse, l'autorité cantonale s'étant bornée à indiquer que celle de 10'000 fr., requise par l'art. 308 al. 2 CPC pour la recevabilité de l'appel, était à tout le moins atteinte, omission qui n'entraîne cependant pas le renvoi ou l'annulation de la décision (BERNARD CORBOZ, Commentaire de la LTF, 2e éd., 2014, n° s 40, 41 et 55 ad art. 112 LTF). La recourante ne fournit pour sa part aucune indication propre à permettre l'évaluation de la valeur litigieuse, de sorte que le Tribunal fédéral n'est pas en mesure de vérifier si le minimum de 30'000 fr. exigé par l'art. 74 al. 1 let. b LTF est atteint. Elle se contente en effet de rappeler qu'il ressort de l'arrêt attaqué que la cour cantonale a jugé que la valeur litigieuse était au moins supérieure à 10'000 fr. et qu'elle avait, pour sa part, estimé dans sa demande que la valeur litigieuse "se situait en tout cas entre fr. 25'000.- et 30'000.-". Il ne ressort par ailleurs pas des arrêts qu'elle cite (ATF 140 III 571; arrêt 5A 534/2011 du 11 [recte: 13] octobre 2011) que le Tribunal de céans aurait admis que les litiges portant sur la validité

d'une décision de l'assemblée des copropriétaires d'étages " atteignent généralement fr. 30'000.-".

Cela étant, la recourante ne prétend pas (art. 42 al. 2, 2e phr., LTF) que la contestation soulèverait une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF), circonstance permettant de déroger à l'exigence de la valeur litigieuse.

Il suit de là que le recours en matière civile est irrecevable et que le recours constitutionnel entre seul en considération.

1.2. Celui-ci a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 et 117 LTF), contre une décision finale (90 et 117 LTF) rendue par une autorité supérieure cantonale statuant sur recours (art. 75 et 114 LTF), et la recourante, qui a pris part à l'instance précédente, démontre un intérêt juridique à la modification de la décision attaquée (art. 115 LTF). Le recours constitutionnel subsidiaire est donc en principe recevable.

2.

Seule la violation des droits constitutionnels peut être invoquée à l'appui d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 116 LTF). Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF, auquel renvoie l'art. 117 LTF, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs constitutionnels qui ont été expressément soulevés et motivés dans l'acte de recours (ATF 140 III 571 consid. 1.5 et les références; 138 I 232 consid. 3). La partie recourante doit ainsi indiquer les principes constitutionnels qui n'auraient pas été respectés et expliquer de manière claire et détaillée en quoi ces principes auraient été violés (ATF 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4). Il doit exister un lien entre la motivation et la décision attaquée, condition qui fait défaut si la partie recourante se contente de reprendre textuellement la même argumentation que celle présentée devant l'instance inférieure (ATF 134 II 244 consid. 2.3; arrêt 5A 653/2019 précité consid. 2.1).

Partant, seront ici examinés les griefs d'ordre constitutionnel soulevés par la recourante, soit, comme elle l'indique elle-même, ceux tirés de la violation du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst. et 6 § 1 CEDH) et d'un établissement arbitraire (art. 9 Cst.) des faits, à l'exclusion des moyens fondés sur la violation de l'art. 712a CC, ainsi que de l'art. 648 al. 2 CC "et des dispositions relatives à l'assemblée des copropriétaires".

3.

La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst. et 6 § 1 CEDH) en tant que la cour cantonale a considéré que le premier juge était en droit de trancher la cause au fond sans fixer préalablement de plaidoiries finales.

Il sera d'emblée relevé que la question de l'absence de décision incidente sur la question relative à la nullité de la convocation de l'assemblée des copropriétaires d'étages du 8 juin 2016 a été soulevée en appel sous l'angle d'une violation du principe de la bonne foi. Il ne saurait dès lors être question de la traiter ici à l'aune d'une prétendue violation du droit d'être entendu, faute d'épuisement des griefs (art. 75 al. 1 LTF; ATF 143 III 290 consid. 1.1).

3.1. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que

celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les références).

Le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. comprend également pour le justiciable le droit d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 143 V 71 consid. 4.1; 142 II 218 consid. 2.3; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas le juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de se forger une conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion. Le refus d'une mesure probatoire ne viole ainsi le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3; 141 I 60 consid. 3.3; 136 I 229 consid. 5.3).

Selon la jurisprudence, la violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen. Cependant, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée. Cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 145 I 167 consid. 4.4; 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références).

3.2. En l'espèce, la Cour de justice a constaté que les parties avaient procédé à un double échange d'écritures, l'appelante ayant eu alors l'occasion de se déterminer sur d'éventuels allégués ou arguments avancés lors de l'audience du 19 juin 2018. Durant l'audience de "débats principaux" du 29 janvier 2019, elle avait rappelé une nouvelle fois ses arguments, soit la nullité de la convocation à l'assemblée des copropriétaires et le quorum non respecté. Elle avait reformulé ses conclusions, à savoir la constatation de la nullité de la décision, voire son annulabilité. Au terme de l'audience, le Tribunal avait gardé la cause à juger. Considérant que les éléments au dossier étaient suffisants pour décider de l'issue du litige, il avait tranché celui-ci dans le cadre d'une décision finale. Il n'avait pas donné suite à l'audition de témoins requise par l'intimée, procédant à une appréciation anticipée des preuves.

Selon l'autorité cantonale, les parties avaient renoncé tacitement à plaider en ne sollicitant pas la fixation de plaidoiries lorsque le Tribunal avait annoncé qu'il gardait la cause à juger. A cette date, elles avaient déjà eu largement l'occasion de s'exprimer sur les éléments au dossier. A cet égard, l'appelante ne précisait pas sur quels faits ou quels arguments elle a vait été privée de se déterminer en l'absence de plaidoiries finales. Elle ne formulait d'ailleurs pas de nouveaux arguments sur le fond du litige, se limitant à reprendre une partie de son raisonnement de première instance. Au surplus, elle ne démontrait pas, ni alléguait avoir subi un autre désavantage en raison de l'absence de plaidoiries.

La Cour de justice a estimé que, partant, même si l'on devait admettre une violation du droit d'être entendue de l'appelante du seul fait que l'art. 232 CPC, relatif aux plaidoiries finales, n'aurait pas été respecté, ce vice devrait être considéré comme réparé en appel, dans la mesure où elle jouissait d'un plein pouvoir d'examen et qu'un renvoi aurait constitué une vaine formalité entraînant un allongement inutile de la procédure.

3.3. La recourante relève que, s'il ressort du procès-verbal de l'audience du 29 janvier 2019 que le Tribunal a gardé la cause à juger, ce document ne mentionne en revanche pas que les parties auraient été informées qu'il serait renoncé aux plaidoiries finales et qu'elles devaient annoncer, cas échéant, si elles voulaient tout de même plaider. Or, selon la jurisprudence, pour admettre une renonciation tacite à procéder à des plaidoiries finales, il faut que celle-ci découle d'une annonce faite par le Tribunal qu'il n'entend pas fixer de plaidoiries finales, et non de la simple lecture du procès-verbal. La renonciation par le premier juge à fixer des plaidoiries finales sans déclaration expresse correspondante des parties constituerait une violation grave du droit d'être entendu, à laquelle il ne pourrait être remédié que dans des cas exceptionnels, non réalisés en l'espèce. Qu'elle ait pu s'exprimer sur la cause dans le cadre des échanges d'écritures ne changerait rien au fait qu'elle n'avait pas pu le faire durant des plaidoiries finales, la renonciation à en tenir ayant été décidée sans consulter les parties.

La recourante soutient aussi qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir explicité les points sur lesquels elle entendait encore plaider, dès lors qu'elle s'attendait à ce que la question préjudicielle

relative à la validité de la convocation à l'assemblée générale soit d'abord tranchée avant de devoir argumenter sur le fond de l'affaire. On ne pourrait pas non plus lui reprocher de ne pas avoir remis en cause le fait que le quorum était atteint lors de l'assemblée générale du 8 juin 2016, puisqu'elle s'attendait à le plaider. La recourante conteste enfin que la violation du droit d'être entendu ait été guérie en appel, dès lors que la Cour de justice n'a jamais convoqué les parties pour qu'elles puissent plaider.

3.4. Il est exact que le Tribunal fédéral a considéré qu'une renonciation du tribunal aux plaidoiries finales, sans déclaration expresse des parties en ce sens, doit en principe conduire à l'annulation de la décision, dès lors qu'une telle renonciation viole le droit d'être entendu (arrêt 4A 587/2018 du 16 avril 2019 consid. 2.2). Il est également vrai que, même si les parties ont eu l'occasion de s'exprimer sur la cause dans leurs premières plaidoiries, le juge doit en principe annoncer qu'il entend renoncer à l'administration des preuves et, partant, aux plaidoiries finales (cf. arrêt 4A 78/2014 du 23 septembre 2014 consid. 9, publié in RSPC 2015 p. 7 n° 1597), ce qui, en l'occurrence, n'a pas été le cas. Toutefois, l'arrêt 4A 587/2018 précité, sur lequel la recourante fonde principalement son argumentation, réserve la possibilité que la violation puisse être exceptionnellement guérie, notamment par l'autorité de recours lorsqu'elle dispose d'un plein pouvoir d'examen et que le vice n'est pas de nature à influencer sur le jugement (sur cette possibilité, cf. la jurisprudence citée supra consid. 3.1 i.f.).

La recourante se plaint en substance de ce que la renonciation aux plaidoiries finales l'a "privée de se prononcer plus avant sur la cause et de faire valoir tous les moyens de droit à sa disposition". Elle n'avait pas non plus eu "la possibilité de faire entendre des témoins et de se prononcer sur l'administration des preuves". Sur ce dernier point, il ne résulte pas de l'arrêt querellé que la réquisition tendant à l'audition de témoins eût émané de la recourante et cette dernière, pas plus qu'en appel, n'indique en lien avec quels allégués de ses écritures cette preuve aurait dû être administrée. La critique, insuffisamment motivée, manque sa cible. S'agissant du fond de la cause, on ne discerne pas non plus quels arguments supplémentaires la recourante aurait voulu faire valoir dans ses plaidoiries finales. Quoi qu'il en soit, la bonne foi en procédure commandait qu'elle explicite les points sur lesquels elle entendait encore plaider dans le cadre de la procédure devant la Cour de justice (cf. arrêt 5A 596/2018 du 26 novembre 2018 consid. 5.4). Dès lors qu'il n'est pas contesté que cette autorité disposait en l'occurrence d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, et compte tenu du fait que la recourante a pu s'exprimer de manière complète devant elle, c'est à juste titre qu'il a été constaté qu'une éventuelle violation du droit d'être entendu aurait été guérie en instance d'appel. La recourante n'explique d'ailleurs pas en quoi un renvoi de la cause au premier juge n'aurait pas été une vaine formalité. Autant que recevable (art. 106 al. 2 LTF), le grief doit être rejeté.

4.

La recourante reproche à la Cour de justice d'avoir apprécié les faits de manière arbitraire en retenant que son studio était destiné à l'habitation.

4.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Il peut néanmoins rectifier ou compléter les constatations de cette autorité si les faits ont été constatés en violation d'un droit constitutionnel (art. 118 al. 2 et 116 LTF), ce que le recourant doit démontrer d'une manière circonstanciée et précise, conformément aux exigences de motivation posées à l'art. 106 al. 2 LTF (par renvoi de l'art. 117 LTF; cf. supra consid. 2).

4.2. Force est en l'occurrence de constater que la motivation du recours ne répond pas aux exigences susrappelées. Sur un mode purement appellatoire, la recourante propose en effet sa propre interprétation de l'acte de vente et du feuillet de répartition des lots, ainsi que sa propre vision quant à la nature et au type d'activités exercées dans son studio. Une telle argumentation est impropre à démontrer l'arbitraire. Le moyen est irrecevable.

5.

En définitive, le recours en matière civile est irrecevable et le recours constitutionnel subsidiaire rejeté dans la mesure de sa recevabilité. La recourante, qui succombe, supportera les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours en matière civile est irrecevable.

2.

Le recours constitutionnel subsidiaire est rejeté dans la mesure où il est recevable.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 6 juillet 2020

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Juge président : La Greffière :

Escher Mairot