



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25812/2023

ACJC/1161/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 24 SEPTEMBRE 2024

Entre

COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS RUE 1_____ NOS. 1, 1A & 1B, représentée par [la régie immobilière] A_____, _____, recourante contre un jugement rendu par la 9ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 25 juillet 2024, représentée par Me Serge PATEK, avocat, BARTH & PATEK, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12,

et

B_____ SA, sise _____, intimée, représentée par Me Diana ZEHNDER LETTIERI, avocate, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 septembre 2024.

Vu, **EN FAIT**, la requête en inscription définitive d'hypothèques légales sur des parts de copropriété formée le 30 novembre 2023 par-devant le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) par la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS 1A ET 1B, RUE 1_____ (ci-après : la Communauté des copropriétaires) et dirigée à l'encontre de B_____ SA; que les conclusions prises portaient sur l'inscription définitive d'hypothèques légales à concurrence de 8'695 fr. 07 et de 1'237 fr. 93 avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2023 et tout légitime accessoire respectivement sur la part de copropriété par étage n. 3_____ lot 4_____ et sur la part de copropriété par étage 5_____ lot 6_____, propriétés de B_____ SA; que cette requête faisait suite au dépôt d'une requête en inscription provisoire d'hypothèques légales formée le 28 août 2023 et au prononcé, le 6 novembre 2023, d'une ordonnance donnant une suite favorable à cette requête; que les montants réclamés par la Communauté des copropriétaires correspondaient à des charges demeurées impayées, ainsi qu'à un appel de fonds extraordinaire;

Vu la réponse de B_____ SA du 20 mars 2024, concluant au déboutement de la Communauté des copropriétaires;

Vu le courrier de B_____ SA du 27 mars 2024 adressé au Tribunal, dans lequel elle indiquait s'être acquittée de la somme de 9'933 fr. avec intérêts, somme qui faisait l'objet des inscriptions provisoires des hypothèques légales; que dès lors la cause était sans objet;

Vu le courrier de la Communauté des copropriétaires du 22 avril 2024, par lequel elle indiquait retirer sa requête du 30 novembre 2023 et sollicitait du Tribunal qu'il statue les frais et dépens;

Vu le jugement JTPI/9201/2024 du 25 juillet 2024, par lequel le Tribunal a rayé la cause du rôle (chiffre 1 du dispositif), mis les frais, arrêtés à 500 fr., à la charge de la Communauté des copropriétaires d'étages, ceux-ci étant compensés à due concurrence avec l'avance fournie (ch. 2 et 3), 500 fr. devant être restitués à la Communauté des copropriétaires (ch. 4), celle-ci étant condamnée à payer à B_____ SA 3'248 fr. à titre de dépens (ch. 5), les parties étant déboutées de toutes autres conclusions (ch. 6);

Vu le recours formé le 16 septembre 2024 par la Communauté des copropriétaires contre ce jugement, concluant à son annulation et cela fait, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision sur les frais judiciaires et dépens de la procédure de première instance, avec suite de frais à la charge de B_____ SA;

Que la recourante a préalablement sollicité l'octroi de l'effet suspensif;

Que sur ce point, elle a allégué qu'à défaut d'effet suspensif, elle risquait de devoir acquitter la somme de 3'248 fr. mise à sa charge à titre de dépens, qu'elle ne pourrait peut-être plus récupérer, même si elle obtenait gain de cause au fond; qu'en effet, la procédure avait permis d'établir que l'intimée peinait à régler les montants dus; qu'il existait dès lors un risque de faillite;

Que l'intimée a conclu au rejet de la requête de restitution de l'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que la Cour est saisie d'un recours au sens des art. 319 ss CPC;

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 325 al. 1 CPC);

Que l'instance de recours peut suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 2 CPC);

Qu'elle dispose d'un large pouvoir d'appréciation;

Que l'on devrait à tout le moins admettre que l'effet suspensif soit restitué lorsque la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (JEANDIN, CR, CPC 2^{ème} éd. 2019, ad art. 325 n. 6);

Qu'en l'espèce, la recourante n'a certes pas établi, ni même allégué, que le versement à l'intimée de la somme litigieuse la placerait dans une situation financière difficile;

Qu'en revanche, elle a rendu suffisamment vraisemblable le fait que si elle s'acquittait de la somme contestée, elle risquait, si elle obtenait gain de cause sur le fond, de ne pas parvenir, ou très difficilement, à la récupérer, dans la mesure où l'intimée a contraint la recourante à saisir la justice afin d'obtenir le paiement de sommes dues;

Qu'au vu de ce qui précède, il se justifie de faire droit à la requête;

Qu'il sera statué sur les frais dans l'arrêt au fond (art. 104 al. 3 CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

La Chambre civile

Statuant sur requête de suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris :

Admet la requête de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS RUE 1_____ NOS. 1, 1A & 1B tendant à suspendre le caractère exécutoire du chiffre 5 du dispositif du jugement JTPI/9201/2024 rendu le 25 juillet 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25812/2023.

Dit qu'il sera statué sur les frais et dépens de la présente décision dans l'arrêt au fond.

Siégeant :

Madame Paola CAMPOMAGNANI, présidente; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Indications des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (ATF 137 III 475 consid. 1 et 2), est susceptible d'un recours en matière civile (art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; LTF - RS 173.110), les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 93/98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 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 la décision attaquée.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.