



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12127/2016

ACJC/1326/2019

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 6 SEPTEMBRE 2019**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, sise c/o Régie B\_\_\_\_\_ SA, rue \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par la 9<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 8 janvier 2019, comparant par Me Christophe Gal, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES RUE 1\_\_\_\_\_**, sise p.a. Monsieur C\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Daniel Peregrina, avocat, rue Pedro-Meylan 5, 1208 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18 septembre 2019.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/325/2019 du 8 janvier 2019, notifié aux parties le 10 janvier 2019, le Tribunal de première instance a pris note du retrait des chefs de conclusions n<sup>os</sup> 13 à 48, 59 et 60 de A\_\_\_\_\_ SA en lien avec la contestation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 22 avril 2016 par la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES RUE 1\_\_\_\_\_ (ci-après : PPE 1\_\_\_\_\_) (chiffre 1 du dispositif), déclaré irrecevables les chefs de conclusions n<sup>os</sup> 54 et 57 de la demande (ch. 2), débouté A\_\_\_\_\_ SA des fins de sa demande pour le surplus (ch. 3), mis les frais à la charge de A\_\_\_\_\_ SA (ch. 4), arrêté les frais judiciaires à 1'200 fr., compensés à due concurrence avec les avances de frais fournies (ch. 5), condamné A\_\_\_\_\_ SA à verser à la PPE 1\_\_\_\_\_ 3'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 11 février 2019 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA a formé appel de ce jugement et conclu à son annulation. Cela fait, elle a conclu à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal. Subsidiairement, elle a conclu à ce que la Cour constate que l'assemblée générale ordinaire de la PPE 1\_\_\_\_\_ du 22 avril 2016 n'avait pas été valablement convoquée et était donc nulle et que toutes les décisions prises lors de cette assemblée étaient nulles et non avenues. Plus subsidiairement, elle a conclu à ce que la Cour annule ces décisions, le tout sous suite de frais et dépens. Les conclusions 9 à 18 de l'appel portent sur l'annulation de chaque décision litigieuse de l'assemblée générale, prise individuellement.
- b.** La PPE 1\_\_\_\_\_ a conclu à ce que la Cour déclare irrecevables les conclusions 9 à 18 de l'appel, portant sur l'annulation de certaines décisions prises lors de l'assemblée générale litigieuse, et rejette toutes les autres conclusions de l'appelante, sous suite de frais et dépens.
- c.** Les parties n'ayant ni répliqué, ni dupliqué, la cause a été gardée à juger selon avis de la Cour du 29 mai 2019.
- C.** Les faits pertinents pour l'issue de la cause sont les suivants :
- a.** A\_\_\_\_\_ SA est une société sise à Genève dont le but est l'acquisition, la vente et la mise en location de locaux commerciaux, industriels et artisanaux.
- D\_\_\_\_\_ en est l'administrateur et président.
- b.** A\_\_\_\_\_ SA, E\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, soit la PPE 1\_\_\_\_\_, sont copropriétaires de la parcelle 2\_\_\_\_\_, feuille 3\_\_\_\_\_ de la commune de Genève, section H\_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_, sur laquelle est érigé un immeuble comportant plusieurs habitations et une arcade commerciale.

---

C\_\_\_\_\_ est l'administrateur de la PPE 1\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ SA en est la gérante actuelle.

I\_\_\_\_\_ SA a succédé à J\_\_\_\_\_ SA qui gérait la PPE 1\_\_\_\_\_ jusqu'au 4 octobre 2015.

**c.** La PPE 1\_\_\_\_\_ est soumise au règlement de copropriété du 31 janvier 1984 qui stipule notamment que :

- *L'assemblée est convoquée par l'administrateur qui peut la réunir chaque fois qu'il le juge nécessaire (art. 27 para 2).*
- *L'assemblée est convoquée dix jours au moins avant la date de la réunion par un avis individuel adressé à chaque copropriétaire sous pli recommandé à la dernière adresse indiquée par lui; les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation (art. 27 para. 5).*
- *Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une autre assemblée; il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions qui ne doivent pas être suivies d'un vote (art. 27 para. 6).*
- *L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires en nombre, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts de copropriété, sont présents ou représentés (art. 28 para.1).*
- *[Le procès-verbal] est signé par le président et le secrétaire et est adressé à tous les copropriétaires par les soins de l'administrateur (art. 31 para. 3).*

**d.** A\_\_\_\_\_ SA est propriétaire depuis le 14 juin 2004 du lot 4\_\_\_\_\_, représentant 127/1000 de la parcelle 2\_\_\_\_\_. Ce lot lui donne un droit exclusif sur une arcade commerciale de 86 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_

Par contrat du 21 juillet 2011, A\_\_\_\_\_ SA a loué l'arcade à K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ à l'usage d'un bar à vin et petite restauration, du 15 août 2011 au 31 août 2021.

Le 3 mai 2013, les précités ont transféré leur bail à M\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013.

**e.** Par courrier à en-tête de la I\_\_\_\_\_ SA du 4 avril 2016, une assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la PPE 1\_\_\_\_\_ a été convoquée pour le vendredi 22 avril 2016 à 9h00.

L'ordre du jour était le suivant :

- " 1. *Constitution du bureau*
2. *Approbation du procès-verbal de la dernière Assemblée*
3. *Approbation du rapport de gestion de l'immeuble sur l'exercice 2015*
4. *Approbation des comptes de l'exercice 2015 et du rapport du contrôleur aux comptes*
5. *Décharge à l'Administrateur pour sa gestion de l'exercice écoulé*
6. *Décharge au contrôleur aux comptes*
7. *Election de l'Administrateur pour l'exercice 2016*
8. *Election du contrôleur aux comptes pour l'exercice 2016*
9. *Signature bancaire sur le fonds de rénovation auprès de la O\_\_\_\_\_*
10. *Entretien et étanchéité des terrasses, de la toiture et des chéneaux*
11. *Décision sur la proposition de Madame P\_\_\_\_\_ de mettre une poubelle à papiers dans le local poubelles en remplacement des containers entreposés sans droit par le restaurant de l'arcade A\_\_\_\_\_*
12. *Travaux entrepris et à entreprendre dans l'immeuble*
13. *Odeurs de cuisine et de fumées récurrentes dans l'arcade de Madame P\_\_\_\_\_ et dans les bureaux du 1er étage ainsi que des nuisances sonores en journée et en soirée*
14. *Approbation du budget 2016*
15. *Divers.*"

La convocation mentionnait également que :

*"Dans un prochain envoi sous pli simple, vous trouverez:*

- Le rapport de gestion de l'immeuble*
- La situation comptable de l'exercice 2015*
- Votre décompte individuel*
- La proposition de budget 2016*
- Rapport et devis de l'étanchéité de la terrasse partie haute*

*Si vous avez des suggestions à formuler ou des questions à poser, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous les transmettre, par écrit, au moins six jours avant la réunion."*

La convocation a été signée par C\_\_\_\_\_ en sa qualité d'administrateur.

**f.** Par courrier adressé à A\_\_\_\_\_ SA le 14 avril 2016, reçu par celle-ci le 18 avril 2016, I\_\_\_\_\_ SA

lui a fait parvenir les documents suivants :

- Rapport de gestion de l'administrateur pour l'exercice 2015;*
- Situation du compte de charges au 31 décembre 2015;*
- Décompte individuel de charges ainsi que le décompte individuel de chauffage;*
- Proposition du budget provisionnel 2016;*

- Bilan au 31 décembre 2015;
- Devis de Q\_\_\_\_\_ et R\_\_\_\_\_ pour les travaux en terrasse et sur la toiture.

**g.** L'assemblée générale ordinaire du 22 avril 2016 s'est tenue sous la présidence de C\_\_\_\_\_. Tous les copropriétaires étaient présents ou représentés.

A\_\_\_\_\_ SA était représentée par son locataire, Monsieur M\_\_\_\_\_, qui s'est opposé à tous les points fixés à l'ordre du jour.

L'assemblée générale a approuvé le rapport de gestion de l'immeuble sur l'exercice 2015, ainsi que les comptes de l'exercice 2015 et le rapport du contrôleur aux comptes. Il a été donné décharge à l'administrateur et au contrôleur aux comptes, les mandats correspondants ont été renouvelés. L'assemblée générale a approuvé les principes des travaux de réfection de l'étanchéité ainsi que des travaux d'isolation thermique de la terrasse pour un budget travaux maximum de 25'000 fr. Elle a ensuite approuvé la proposition de G\_\_\_\_\_ de mettre en place un ou deux containers carrés à papiers et de deux containers à ordures ménagères en lieu et place de ceux entreposés sans droit par le restaurant de l'arcade A\_\_\_\_\_ SA. A été également approuvée la décision de faire retirer le piton (pièce métallique attachant les tables entre elles) pour permettre la mise en place du rack à vélos, en lieu et place de ces tables et chaises appartenant à Monsieur M\_\_\_\_\_ et de déposer et mettre la climatisation fixée au mur de la propriété à la casse. Il a été décidé de fixer le budget de l'exercice 2016 à la somme de 53'200 fr. dont un montant de 8'000 fr. était attribué au fonds de rénovation, étant précisé que ce budget valait également pour les appels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale. Enfin, sous le point "*Divers*", l'assemblée générale a décidé de participer par un montant de 2'000 fr. aux frais des époux S\_\_\_\_\_.

**h.** Le procès-verbal de l'assemblée générale été transmis à A\_\_\_\_\_ SA par courrier de I\_\_\_\_\_ SA du 12 mai 2016.

Le procès-verbal mentionnait qu'il était réputé approuvé sauf contestation ou correction adressée par écrit dans un délai de 30 jours, dès sa réception. De même, tous les travaux et décisions votés lors de cette assemblée n'allaient être commandés qu'à expiration du délai de 30 jours, sous réserve de ceux qui avaient déjà fait l'objet d'une décision par une assemblée antérieure.

**i.** Par acte déposé en conciliation le 13 juin 2016, et introduit le 30 septembre 2016, A\_\_\_\_\_ SA a formé auprès du Tribunal une demande à l'encontre de la PPE 1\_\_\_\_\_.

Elle a conclu à ce que le Tribunal déclare sa requête recevable quant à la forme (n°1) et pris des conclusions relatives à l'administration des preuves (n°s 2 à 5).

---

Principalement, A\_\_\_\_\_ SA a conclu, notamment, à ce qui suit :

- "6. *Dire et constater que l'Assemblée générale ordinaire de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES RUE 1\_\_\_\_\_ du vendredi 22 avril 2016 n'a pas été valablement convoquée et qu'elle est donc nulle;*
7. *Conséquemment, dire et constater que toutes les décisions prises lors de cette dernière sont nulles, caduques et non avenues;*
8. *Condamner la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES RUE 1\_\_\_\_\_ à payer à A\_\_\_\_\_ SA l'ensemble des frais (note d'honoraires) que lui aura facturé l'Administrateur de la société, Monsieur D\_\_\_\_\_, pour l'ensemble du travail qu'il aura effectué dans la présente cause et pour ses différentes interventions, mais en tous les cas au minimum à CHF 7'500.-;*

*Si, par impossible, le Tribunal de céans devait considérer que l'Assemblée générale ordinaire du vendredi 22 avril 2016 a été valablement convoquée*

9. *Dire et constater que l'ensemble des décisions prises lors de l'Assemblée générale ordinaire de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES RUE 1\_\_\_\_\_ du vendredi 22 avril 2016 sont nulles, et donc nulles d'effets;*
10. *Si, par impossible, le Tribunal de céans devait considérer que ce qui précède ne porte pas à nullité, il devra annuler l'ensemble desdites décisions prises lors de l'Assemblée générale ordinaire du vendredi 22 avril 2016 pour les motifs invoqués au point 9 des présentes conclusions."*

**j.** Dans sa réponse du 8 novembre 2017, la PPE 1\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais, au rejet de la demande et à la condamnation de A\_\_\_\_\_ SA à une amende au titre de plaideur téméraire conformément à l'article 128 CPC.

**k.** Lors de l'audience de plaidoiries finales du 15 juin 2018, A\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions à l'exception des chefs de conclusions n<sup>os</sup> 13 à 48, 59 et 60 qu'elle a retirés. S'agissant des conclusions n<sup>os</sup> 61 à 64, elle a précisé que les décisions portant sur l'installation du rack à vélos et l'installation du container avaient été annulées par le Tribunal selon jugement du 7 juillet 2017 (JTPI/9019/2017), concernant une assemblée générale des copropriétaires du 13 avril 2015.

La PPE 1\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

La cause a été gardée à juger au terme de l'audience.

- D.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a, s'agissant des points litigieux en appel et après avoir retenu que A\_\_\_\_\_ SA s'était opposée à tous les points traités lors de l'assemblée générale, jugé que A\_\_\_\_\_ SA avait entrepris tardivement les décisions de l'assemblée générale litigieuse, puisqu'elle avait introduit ses conclusions en annulation plus d'un mois après en avoir eu connaissance. Seule était donc susceptible d'entrer en considération une éventuelle nullité de ces décisions. En lien avec une irrégularité résultant de la convocation, le Tribunal a jugé que celle-ci émanait de la personne compétente, soit l'administrateur. S'agissant d'éventuelles questions ou suggestions résultant de l'envoi des documents complémentaires avant la date de l'assemblée générale, A\_\_\_\_\_ SA disposait de temps pour les formuler avant ladite assemblée, ce qu'elle n'avait pas, ni exposé postérieurement sur quel point elle aurait souhaité pouvoir s'exprimer. Le fait que certains objets discutés pendant l'assemblée générale ne figuraient pas à l'ordre du jour n'était pas de nature à entraîner une nullité des décisions prises.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** Selon l'art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre une décision finale rendue dans une cause présentant une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

L'action en contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires par étages est une action civile de nature patrimoniale (ATF 140 III 571 consid. 1.1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 3 CPC).

Dans le cadre d'affaires portant sur la contestation de décisions prises par l'assemblée générale des propriétaires par étages, les griefs d'ordre formel (mépris des règles relatives aux quorums et au veto, violation du règlement de copropriété, abus de droit) que le copropriétaire invoque à l'appui de sa contestation importent peu. L'élément déterminant du point de vue de la valeur litigieuse est l'intérêt de la communauté des propriétaires par étages et non celui du copropriétaire contestant la décision (ATF 140 III 571 consid. 1.1; ATF 108 II 77 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_386/2009 du 31 juillet 2009 consid. 5.1).

**1.2** En l'espèce, les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires dont l'appelante invoque la nullité portent notamment sur un budget de plus de 50'000 fr. Il s'ensuit et sans tenir compte de tout autre montant mis en jeu par les décisions litigieuses que l'assemblée des copropriétaires dispose d'un intérêt appréciable en argent supérieur à 10'000 fr. dans le cadre du présent appel.

---

**1.3** L'appel a été déposé en temps utile (art. 143 al. 2 et 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite (art. 130 et 131 CPC). Il est ainsi recevable.

2. L'appelant formule en premier lieu un grief concernant la retranscription dans le procès-verbal de ses oppositions lors des votes de l'assemblée générale litigieuse. Or, la partie adverse et, à sa suite, le Tribunal ont tenu pour admis qu'elle s'était opposée aux décisions prises lors de dite assemblée générale. Il s'ensuit que son grief, dont on ne discerne pas quelle influence il aurait sur l'issue du litige, tombe à faux.
3. L'appelante conteste la décision du Tribunal de juger tardive son action en annulation des décisions de l'assemblée générale.

**3.1** L'art. 75 CC - applicable aux décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires d'étages par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC - prévoit que tout sociétaire est autorisé de par la loi à attaquer en justice, dans le mois à compter du jour où il en a eu connaissance, les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires.

**3.2** En l'espèce, l'appelante ne conteste pas que son action judiciaire est intervenue postérieurement à l'expiration du délai d'un mois suivant la tenue de l'assemblée générale litigieuse, à laquelle elle a participé.

Elle affirme toutefois avoir dû attendre la réception du procès-verbal pour pouvoir contester utilement les décisions. Elle invoque cependant que deux sujets discutés lors de l'assemblée - à savoir une question de sa part sur le fait que la convocation avait été rédigée sur le papier à en-tête de I\_\_\_\_\_ SA et la réponse de l'administrateur à cette question (il s'agissait de limiter les coûts), ainsi que des accusations à son endroit concernant l'installation d'une cuisine clandestine - n'auraient pas été retranscrits correctement dans le procès-verbal.

Ces arguments démontrent qu'elle avait, de son point de vue, une connaissance complète des discussions tenues et des décisions prises lors de l'assemblée générale, puisqu'elle reproche au rédacteur du procès-verbal de ne pas les avoir retranscrites conformément et fidèlement à la réalité. Son retard dans le dépôt de l'action judiciaire ne peut donc être justifié par ce biais.

Il ne pourrait en aller différemment que si le procès-verbal avait contenu des décisions qui n'avaient pas été prises lors de l'assemblée générale ou, pour le moins, qui avaient été prises hors la présence de l'appelante, ce qu'elle n'allègue pas. La teneur du procès-verbal aurait pu faire l'objet d'une demande de correction, ce qu'elle n'a pas fait.

L'appelante se prévaut ensuite du fait que le procès-verbal comportait une mention selon laquelle il était réputé accepté sans contestation dans un délai de trente jours et se livre à un exposé confus dans lequel elle affirme que cette mention l'avait

induïte en erreur et se réfère - sans que l'on en comprenne le rapport - aux dispositions sur les feries contenues dans le CPC.

Quoi qu'elle en dise, l'appelante a eu une connaissance intégrale des décisions prises lors de l'assemblée générale et était donc en mesure d'exercer ses droits en temps utile afin d'en demander l'annulation, ce qu'elle n'a pas fait.

Son action est donc tardive.

4. L'appelante reproche ensuite au premier juge de ne pas avoir sanctionné le fait que la convocation n'émanait pas de la personne compétente.

Elle se plaint en outre du fait que les annexes à l'ordre du jour ne lui ont été transmises que quatre jours avant la tenue de l'assemblée générale et qu'elle n'avait donc pas pu se préparer correctement à celle-ci.

#### 4.1

**4.1.1** A teneur de l'art. 712n al. 1 CC, l'assemblée des copropriétaires est convoquée et présidée par l'administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement.

L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure toujours réservé. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_248/2017 du 22 février 2018 consid. 3.2). Ainsi, lorsque la contestation est fondée sur un vice de procédure ayant trait notamment à la convocation, l'art. 2 CC contraint également le demandeur à s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, ce afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; BOVEY, Jurisprudence récente, *in* La propriété par étages aujourd'hui, une alerte cinquantenaire, 2016, p. 108 et suivante).

Ainsi, selon la doctrine, si l'assemblée des copropriétaires d'étages se tient en assemblée universelle et que personne ne conteste la validité de la convocation, il est très difficile de faire annuler des décisions pour des motifs de convocation incorrecte (WERMELINGER, La propriété par étages, 3<sup>ème</sup> éd. 2015, n. 70 ad art. 712n).

**4.1.2** En outre, la convocation peut comporter des annexes permettant aux copropriétaires de mieux se préparer (comptes annuels, proposition de répartition

des frais et charges, projet de construction, etc.; WERMELINGER, *op. cit.*, n. 45 ad art. 712n).

**4.2** En l'espèce, l'assemblée générale litigieuse a été universelle, car tous les copropriétaires étaient présents ou représentés. En outre, selon les propres affirmations de l'appelante, celle-ci a demandé, lors de l'assemblée, pourquoi la convocation avait été envoyée sur un papier à en-tête de I\_\_\_\_\_ SA, ce à quoi l'administrateur a répondu qu'il entendait ainsi limiter les coûts, sans que cette réponse ne provoque aucune réaction de sa part. Il s'ensuit que l'argumentaire de l'appelante est abusif, dans la mesure où la convocation a été signée par la personne compétente - ce qu'elle ne conteste pas - et qu'elle n'expose pas en quoi l'utilisation d'un papier à en-tête d'une régie immobilière, par ailleurs gérante de l'immeuble, aurait été de nature à lui causer un quelconque préjudice.

Au vu des circonstances, le vice invoqué n'a eu aucune conséquence préjudiciable pour l'appelante.

Celle-ci se plaint ensuite de ce que certains documents en lien avec les décisions à prendre lors de dite assemblée ont été envoyés par I\_\_\_\_\_ SA et qu'elle ne les a reçus que quatre jours avant la tenue de l'assemblée générale. Elle n'avait donc pas été en mesure de se préparer convenablement.

Or, d'une part, le règlement ne prévoit aucun délai ou forme pour la remise des documents annexes à la convocation et, d'autre part, l'appelante n'a pas allégué, ainsi que l'a retenu le Tribunal sans que cela ne soit contesté en appel, avoir eu l'intention de formuler des suggestions ou de poser des questions au sujet des informations contenues dans ces annexes. Par ailleurs, l'appelante n'expose pas non plus, alors qu'elle a désormais eu le temps d'analyser les documents concernés en quoi sa position durant l'assemblée générale aurait été différente si elle avait disposé de davantage de temps, étant précisé qu'elle s'est opposée à toutes les propositions figurant à l'ordre du jour. Elle ne prétend pas non plus que les autres copropriétaires auraient été abusés par la documentation, pour peu qu'elle ait la qualité d'invoquer leurs droits à leur place.

Enfin, elle admet elle-même que les vices qu'elle invoque n'auraient pour conséquence qu'une annulabilité des décisions prises. Or, comme on l'a vu, l'action en annulation est tardive.

Les griefs de l'appelante sur ce point seront donc rejetés.

**5.** L'appelante estime que des décisions ont été prises en dehors de l'ordre du jour.

**5.1** L'art. 712n CC ne constitue pas une règle exhaustive quant à la convocation de l'assemblée des propriétaires d'étages. En vertu du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC aux dispositions de l'association, il convient en particulier d'appliquer les art. 64

---

al. 3 et 67 al. 3 CC . Selon l'art. 67 al. 3 CC, les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être prises en dehors de l'ordre du jour que si les statuts le permettent expressément: il faut donc, en règle générale, que les objets sur lesquels l'assemblée doit statuer soient portés à l'ordre du jour. Les textes allemand et italien de cette disposition précisent qu'ils doivent l'être dûment (*gehörig angekündigt, debitamente preannunciati*). La question de savoir s'il en est ainsi se tranche de cas en cas, en fonction des circonstances concrètes: un objet est dûment porté à l'ordre du jour lorsqu'il est indiqué de telle manière que les membres ne soient pas surpris et puissent se préparer à en débattre; il suffit que, sur le vu de l'ordre du jour et des statuts, les membres sachent sur quels points il y aura lieu de délibérer et, le cas échéant, de prendre une décision (ATF 126 III 5 consid. 2a; 114 II 193 consid. 5b). On ne peut cependant admettre que sont dûment portés à l'ordre du jour tous les objets qui peuvent être impliqués dans la formulation qu'il adopte ou que cette formulation n'exclut pas (ATF 114 II 193 consid. 5b).

La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 et les références) et non sa nullité. La même conclusion s'impose lorsque la description d'un sujet traité à l'ordre du jour est imprécise, peu claire ou trompeuse. Savoir si la décision doit, ou non, être annulée dépend toutefois de l'appréciation de la notion de vice et de la gravité de la violation. Il est donc essentiel de déterminer si le vice allégué pouvait ou non avoir une influence sur la décision (ATF 132 III 503 consid. 5.3; 114 II 193 consid. 6).

**5.2** En l'espèce, dès lors que l'action en annulation déposée par l'appelante était tardive et que le vice dans l'ordre du jour dont elle se plaint n'est que de nature à, éventuellement, conduire à l'annulation de la décision prise, ses griefs seront rejetés.

6. Il s'ensuit que l'appel sera rejeté et le jugement entrepris intégralement confirmé.
7. **7.1** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 3'000 fr., en raison de la complexité de la cause et de la valeur litigieuse (art. 95 al. 1 let. a et al. 2 et 105 al. 1 CPC; art. 17, 18 et 35 RTFMC), mis à la charge de l'appelante, qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC) et partiellement compensés avec l'avance de frais en 2'000 fr. versée par l'appelante, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera donc condamnée à verser le solde, soit 1'000 fr. à l'Etat de Genève.
- 7.2** L'appelante sera condamnée à verser des dépens en 5'000 fr. (art. 85 al. 1, 86 et 90 RTFMC) à l'intimée (art. 106 al. 1 CPC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/325/2019 rendu le 8 janvier 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12127/2016-9.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais de la procédure d'appel à 3'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA et les compense partiellement avec l'avance déjà versée en 2'000 fr., qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser 1'000 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais judiciaires d'appel.

Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser 5'000 fr. à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES RUE 1\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Christel HENZELIN, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Christel HENZELIN

Indication des voies de recours :

*Conformément aux art. 72 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 en matière civile.*

*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.*