



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12865/2017

ACJC/952/2021

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MERCREDI 7 JUILLET 2021**

Entre

A _____ SA, sise c/o B _____ SA, _____ [GE], appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par la 10^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 juin 2020, comparant par Me Shahram DINI, avocat, De la Gandara & Ass., place du Port 1, 1204 Genève, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) C _____ SA, sise c/o D _____ SA [fiduciaire], _____ [VS],

2) **COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE** [no.] _____,
RUE 1 _____, sise c/o E _____, administrateur, _____ [GE],

intimées et appelantes jointes, comparant toutes deux par Me Yves BONARD, avocat, BAZ Legal, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'Étude duquel elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 juillet 2021

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/6702/2020 du 2 juin 2020, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant dans le cadre de la demande formée par C_____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____ contre A_____ SA et de la demande reconventionnelle formée par cette dernière, a notamment :

- déclaré irrecevables la conclusion n° 21 prise par C_____ SA en son mémoire de demande du 13 septembre 2017 (chiffre 1 du dispositif), ainsi que les conclusions n° 3 et n° 6 à 11 prises par A_____ SA en son mémoire de réponse et de demande reconventionnelle du 31 janvier 2018 (ch. 2);
- Ordonné à A_____ SA de :
 - a. supprimer la porte grillagée sise dans la cage d'escalier du 4^{ème} étage de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____, [code postal] Genève;
 - b. rétablir au *statu quo ante* les courettes techniques est et ouest au niveau des combles et surcombles (5^{ème} et 6^{ème} étages) de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____, [code postal] Genève;
 - c. rétablir au *statu quo ante* le massif des deux canaux de cheminée dans les combles et surcombles (5^{ème} et 6^{ème} étages) de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____, [code postal] Genève;
 - d. garantir à C_____ SA et à tous les habitants de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____, [code postal] Genève, l'accès à tous les étages par l'ascenseur installé dans l'immeuble (y compris le 5^{ème} étage);
 - e. restituer l'emplacement 2_____ réservé pour le compteur SIG de l'appartement 3_____ dans le tableau SIG situé au sous-sol de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____, [code postal] Genève, ainsi que le câble électrique d'alimentation;
 - f. supprimer tous travaux ayant rendu ou visant à rendre hermétique la cage d'escalier du 4^{ème} étage aux combles de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____ à Genève et
 - g. enlever les panneaux solaires installés en toiture empêchant C_____ SA d'installer ses propres panneaux solaires selon l'autorisation de construire n° APA 4_____/1 (ch. 3);
- Imparti à A_____ SA un délai de dix jours à compter de l'entrée en force du jugement pour qu'elle se conforme aux injonctions visées aux chiffres 3 a. et 3 e. ci-dessus (ch. 4) et un délai de soixante jours en ce qui concerne les injonctions visées aux chiffres 3 b., 3 c., 3 d., 3 f. et 3 g. ci-dessus (ch.5);

-
- Assorti ces injonctions de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (ch. 6), ainsi que d'une amende d'ordre de 400 fr. pour chaque jour d'inexécution (ch. 7);
 - Prononcé l'exclusion de A_____ SA de la propriété par étages sise [no.] _____, rue 1_____, [code postal] Genève (ch. 8);
 - Ordonné en conséquence à A_____ SA d'aliéner ses parts de propriété par étages n° PPE 5_____/11_____ dans un délai de quatre mois à compter de l'entrée en force du jugement (ch. 9) et dit qu'à défaut d'aliénation dans le délai imparti, les parts de propriété par étages précitées seraient vendues aux enchères publiques par le biais d'un notaire (ch. 10 et 11).

Pour le surplus, le Tribunal a arrêté les frais judiciaires à 53'240 fr., les a mis à hauteur des trois quarts, soit 39'930 fr., à la charge de A_____ SA et à hauteur d'un quart, soit 13'310 fr., à la charge de C_____ SA et de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____, prises conjointement et solidairement, condamnant ces dernières à verser 70 fr. à A_____ SA à titre de restitution partielle de l'avance fournie (ch. 12 et 13), condamné A_____ SA à verser à ses parties adverses, conjointement et solidairement, 30'000 fr. à titre de dépens (ch. 14) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 15).

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 6 juillet 2020, A_____ SA forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation dans son entier, sous réserve du chiffre 1.

Elle conclut à ce que C_____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____ soient déboutées de toutes leurs conclusions prises à son égard. Elle fait notamment valoir que faute d'autorisation d'agir de l'administrateur de la communauté des copropriétaires, les conclusions prises par celle-ci doivent être déclarées irrecevables, sinon rejetées. Subsidiairement, en cas de confirmation des injonctions prononcées à son endroit, A_____ SA conclut à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement à déplacer la porte grillagée au sommet de l'escalier menant du 4^{ème} au 5^{ème} étage de l'immeuble; à donner libre accès à l'ascenseur à tous les habitants de l'immeuble à la condition que C_____ SA s'engage par écrit à participer aux frais d'usage et d'entretien, d'une part, et à rétablir l'accès des combles aux colonnes de chute d'évacuation des eaux usées, d'autre part; à restituer l'emplacement du compteur SIG n° 2_____ à la condition qu'il soit démontré que cet emplacement n'est pas le sien et qu'un nouvel emplacement lui soit attribué; et à ce qu'elle accepte de faire retirer les éléments d'isolation de la cage d'ascenseur à la condition que cet enlèvement soit autorisé par les autorités administratives (conclusions 14 à 17).

Par ailleurs, reprenant ses conclusions reconventionnelles de première instance, A_____ SA sollicite qu'interdiction soit faite à ses parties adverses de troubler sa propre propriété et à ce qu'elles soient condamnées à réparer et à remettre en état de fonctionnement les colonnes de chute des eaux usées entre le 4^{ème} et le 5^{ème} étage de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____, dans un délai de cinq jours, sous la menace d'une amende d'ordre de 1'000 fr. au plus pour chaque jour d'inexécution. Enfin, A_____ SA persiste à faire valoir des dommages et intérêts à concurrence de 244'800 fr. à titre de perte locative suite à l'empêchement d'utiliser ses appartements, faute de raccordement aux eaux usées.

b. Dans leur réponse, C_____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____ concluent à l'irrecevabilité des conclusions subsidiaires 14 à 17 formulées par A_____ SA. Au fond, elles concluent à ce que A_____ SA soit déboutée de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Formant un appel joint, elles concluent à ce que la Cour déclare recevables leurs courriers spontanés de première instance des 31 juillet et 11 septembre 2019, ainsi que leurs annexes, (produits devant la Cour sous pièces 58a et 58b) déclarés irrecevables par le Tribunal, donne également droit à la conclusion n° 8 de leur demande principale du 13 septembre 2017 et à ce que la qualité pour agir aux fins de requérir les injonctions sollicitées en cessation du trouble soit également reconnue à C_____ SA (et pas uniquement à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____ comme retenu par le Tribunal).

c. A_____ SA a conclu au rejet de l'appel joint et a persisté dans les conclusions de son appel. Elle a allégué que si la recevabilité des pièces 58a et 58b de ses parties adverses devait être admise, il devait en aller de même pour ses propres courriers spontanés de première instance des 9 juillet et 2 septembre 2019 (produits devant la Cour sous pièces 40 et 41).

d. C_____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____ ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

e. Le 18 mars 2021, A_____ SA s'est encore déterminée, persistant dans ses conclusions.

f. A l'appui de leurs écritures respectives, les parties ont chacune produit des pièces nouvelles dont la recevabilité est contestée par leur partie adverse.

g. Par avis du greffe de la Cour du 19 mars 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C.A Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. C_____ SA est une société de droit suisse, dont le siège est à F_____ (Valais), ayant pour but l'achat, la vente, la location et la gérance d'immeubles.

E_____ en est l'administrateur unique.

b. A_____ SA est une société de droit suisse, dont le siège se situe à Genève, ayant pour but la construction, la rénovation, la gérance et la location de résidences et d'appartements meublés.

Elle a pour administrateur unique G_____, épouse de H_____, lui-même oncle de E_____. Entre octobre 2000 et novembre 2004, G_____ était également administratrice de C_____ SA avec signature collective à deux, puis individuelle.

c. C_____ SA était propriétaire de l'entier de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____, [code postal] Genève (ci-après : l'immeuble), lequel ne comprenait alors que quatre étages, surmontés de combles.

d. Le 25 janvier 2000, C_____ SA a soumis l'immeuble au régime de la propriété par étages. Il était notamment prévu de procéder à des travaux de transformation afin d'aménager les combles en logements, créant ainsi deux étages supplémentaires et une terrasse au niveau du toit.

e. Par acte du 3 novembre 2000, C_____ SA a vendu à A_____ SA la part de copropriété par étages pour 276,8‰ de son immeuble, correspondant aux combles, qui présentent une surface d'environ 400 m², afin de les transformer en un seul appartement de grand standing.

Le cahier de répartition des locaux, qui prévoyait initialement la création de plusieurs appartements dans les combles, a été adapté en conséquence pour tenir compte de la création d'un seul appartement et adopté par acte notarié du 3 novembre 2000 (cahier de répartition portant le numéro 6_____/2000). A teneur du contrat de vente et de ce nouveau cahier de répartition, les lots vendus étaient les suivants :

Lot 7_____ entrée, escalier au 4^{ème} étage

Lot 8_____ correspondant au 5^{ème} étage dans son entier

Lot 9_____ correspondant aux combles (6^{ème} étage) dans leur entier.

Lot 10_____ correspondant à la terrasse dans son entier.

Le tableau de répartition précise que l'appartement (1) est un logement de quatre pièces de 99 m² situé au 5^{ème} étage (lot 8_____). L'appartement (2) est un logement de six pièces en attique de 313.7 m², situé au 5^{ème} (lot 14_____) et dans l'entier des combles (lot 9_____), et comprend en outre la terrasse (lot 10_____).

h. Compte tenu de la création des deux appartements précités, le feuillet n° 11_____ a été modifié pour ne plus englober que l'appartement de quatre pièces au 5^{ème} étage. Un nouveau feuillet n° 12_____ a été inscrit au registre foncier concernant l'appartement de six pièces au 5^{ème} étage, dans les combles et en terrasse.

La somme des quotes-parts attachées aux feuillets actuels n^{os} 11_____ et 12_____ (ceux décrits dans le cahier de répartition 16_____/2004) atteint 276,8 millièmes de copropriété, ce qui correspond exactement aux millièmes de copropriété de l'ancien feuillet n° 11_____ (celui décrit dans l'ancien cahier de répartition 6_____/2000).

i. C_____ SA demeure, quant à elle, propriétaire des 13_____ appartements situés du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage (feuillet n^{os} 1 à 13_____), représentant ensemble une quote-part totale de 723.2 millièmes de copropriété.

j. Ensemble, C_____ SA et A_____ SA forment la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____ (ci-après : la COMMUNAUTE), dont le règlement d'administration et d'utilisation (ci-après : le Règlement d'utilisation) prévoit notamment ce qui suit :

"Article 4 – Parties privées

Le droit exclusif s'exerce en général sur tout élément de construction ou installation situé à l'intérieur des locaux, susceptible d'être modifié ou supprimé sans compromettre l'existence, la solidité, la structure ou l'aspect intérieur ou extérieur du bâtiment, sans endommager les parties communes, ni restreindre l'exercice des droits identiques des autres copropriétaires. Il portera notamment sur :

[...]

g) les installations électriques, de radio, de télévision, d'interphone de téléréseau, etc.;

h) les compteurs individuels de chaleur; [...]

j) les tuyaux, gaines, canalisations, conduites et lignes de toute nature depuis leurs embranchements, affectés à l'usage exclusif des parts de copropriété, à l'exclusion de ceux de transit. "

"Article 5 – Parties communes

En règle générale, sont des parties communes tous les éléments de l'immeuble ainsi que les installations et les accessoires qui les équipent qui ne sont pas grevés d'un droit exclusif. Il s'agit notamment :

[...]

e) des locaux, courettes, gaines et canaux de ventilation et de cheminée qui ne sont pas réservés à l'usage exclusif d'une part de copropriété;

g) des tuyaux, gaines, canalisations, conduites et lignes de toute nature depuis et y compris leur raccordement au réseau public jusqu'au point d'embranchement des réseaux de parts de copropriété;

h) des ascenseurs, leur cage et leurs accessoires;

i) [...], les compteurs et antennes collectifs de toute nature, [...] les installations électriques [...].

L'administrateur de la COMMUNAUTE est E_____.

k. Le 20 février 2007, la COMMUNAUTE a tenu une assemblée générale ordinaire. A teneur du procès-verbal, les deux propriétaires par étages, C_____ SA et A_____ SA, étaient présentes ou représentées.

A cette occasion, la COMMUNAUTE a, entre autres, refusé la privatisation en faveur de A_____ SA de parties communes, dont la cage d'escalier allant du 4^{ème} au 5^{ème} étage, ainsi que le palier du 5^{ème} étage (points 9 et 11). Elle a, par ailleurs, accepté une série de travaux de mise en conformité, portant notamment sur les conduites d'évacuation des eaux usées et les colonnes de chute (points 13.13 et 13.14).

l. Entre 2006 et 2010, C_____ SA a initié deux procédures en vue de faire annuler la vente du 3 novembre 2000.

l.a Le 27 mars 2006, elle a assigné A_____ SA devant le Tribunal, concluant principalement à la résolution de la vente du 3 novembre 2000, alternativement à la constatation de la nullité de cette vente et, dans les deux cas, à la rectification du registre foncier en conséquence (C/17_____/2006).

Par jugement du 18 septembre 2008, le Tribunal a débouté C_____ SA de ses conclusions. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de justice du 24 avril 2009.

l.b Le 23 décembre 2010, C_____ SA et la COMMUNAUTE, soit pour elle, son administrateur, E_____, ont une nouvelle fois assigné A_____ SA, concluant notamment à l'annulation partielle de la vente du 3 novembre 2000 (C/18_____/2010).

Par jugement du 17 novembre 2011, le Tribunal a déclaré irrecevable la demande du 23 décembre 2010 en raison de l'autorité de chose jugée, estimant que cette nouvelle procédure opposait les mêmes parties et avait le même objet que la procédure menée sous numéro de cause C/17_____/2006, à savoir l'annulation (totale dans le cadre de la première, partielle dans le cadre de la seconde) de la vente du 3 novembre 2000.

Ce jugement a été (hormis en ce qui concerne la répartition des dépens) confirmé par arrêt de la Cour de justice du 27 avril 2012 (ACJC/568/2012).

m. Dans le cadre de ses travaux de transformation des combles en logements, A_____ SA a obtenu diverses autorisations de construire du département compétent.

m.a Le 10 juin 2004, A_____ SA a reçu l'autorisation de construire initiale concernant les deux appartements dans les combles (autorisation n° DD 19_____). L'autorisation précise que ces logements seront créés pour le compte et l'usage du propriétaire.

m.b Le 22 juin 2006, le Département a délivré une autorisation de construire complémentaire (autorisation n° DD 19_____/2) visant à faire apparaître sur les plans, dans les combles, deux courettes et deux conduits de cheminée existants, maintenus en l'état. Cette autorisation complémentaire, attaquée par C_____ SA, a été confirmée en dernière instance par le Tribunal fédéral dans un arrêt 1C_5/2008 du 29 février 2008.

m.c Le 12 mars 2013, A_____ SA a déposé une requête en autorisation de construire complémentaire pour l'installation de panneaux solaires en toiture. Cette autorisation lui a été délivrée en date du 23 janvier 2014 (autorisation n° DD 19_____/3), étant précisé que les panneaux solaires ont été posés sans attendre l'issue de la procédure administrative. Cette autorisation complémentaire, attaquée par C_____ SA et la COMMUNAUTE, a été confirmée par jugement du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le Tribunal administratif) JTAPI/1227/2014 du 6 novembre 2014.

m.d Le 22 janvier 2014, faisant suite à un contrôle sur place du 6 novembre 2013, lors duquel il avait été constaté, notamment, que la typologie des pièces dans les combles avait été modifiée par rapport à l'autorisation initiale, le Département a ordonné à A_____ SA de déposer une requête en autorisation de construire complémentaire pour régulariser la situation. A_____ SA s'est exécutée le 4 mars

2014 et sa requête a été accueillie favorablement, le Département lui ayant délivré l'autorisation complémentaire sollicitée en date du 29 octobre 2015 (autorisation n° DD 19_____/4).

Cette autorisation complémentaire, attaquée par C_____ SA, a également été confirmée par jugement du Tribunal administratif JTAPI/1139/2016 du 2 novembre 2016, arrêt de la Cour de justice ATA/1186/2017 du 22 août 2017 et, en dernière instance, par le Tribunal fédéral dans un arrêt 1C_538/2017 du 15 février 2018 (procédure A/20_____/2015-LDTR).

m.e A une date inconnue, A_____ SA a déposé une demande d'autorisation de construire portant le numéro de dossier DD 19_____/5. Cette nouvelle demande a été refusée par l'Office des autorisations de construire par décision du 18 juin 2019. Aux termes de cette décision de refus, la demande d'autorisation portait sur la « tentative de régularisation des travaux effectués dans le cadre de la construction d'une terrasse en toiture non autorisée et qui n'était pas comprise dans les autorisations précédentes (DD 19_____ à DD 19_____/4) ».

n. C_____ SA est, quant à elle, au bénéfice des autorisations suivantes :

- autorisation n° APA 21_____/1 délivrée le 29 octobre 2009 pour la création d'une ventilation et d'un WC supplémentaire dans l'appartement 22_____ au 4^{ème} étage de l'immeuble;
- autorisations n° APA 23_____/1 et 2, délivrées respectivement le 30 octobre 2009 pour la transformation de l'appartement 3_____ au 4^{ème} étage de l'immeuble et le 14 août 2015 suite à la modification du projet initial;
- autorisation n° APA 24_____/1, délivrée le 12 avril 2010 pour la réfection de l'appartement 25_____ au 4^{ème} étage de l'immeuble;
- autorisation n° APA 26_____/1, délivrée le 28 avril 2016 pour la rénovation et la transformation de l'appartement 27_____ au 4^{ème} étage de l'immeuble.
- autorisation n° APA 28_____/1, délivrée le 15 décembre 2015 pour la transformation de deux verrières en toiture;
- autorisation n° APA 4_____/1, délivrée le 15 novembre 2016 pour la pose de panneaux solaires en toiture.

C.B Depuis de nombreuses années, les parties s'opposent sur plusieurs éléments de construction ou aménagements effectués par l'une ou l'autre d'entre elles sur l'immeuble, lesquels font notamment l'objet de la présente procédure. Elles divergent en particulier sur la nature de certains espaces vendus à A_____ SA, cette dernière alléguant que l'ensemble des espaces acquis constitue des parties à usage exclusif de sorte qu'elle est libre de les aménager comme elle le souhaite,

tandis que C_____ SA soutient que certains espaces représentent des parties communes devant rester à libre disposition.

Les parties ont chacune fait procéder à un constat d'huissier judiciaire, donnant lieu à un procès-verbal de constat établi le 2 décembre 2015 par I_____ et un du 21 août 2018 établi par J_____, ainsi qu'à diverses expertises privées, dont la teneur sera reprise ci-dessous en lien avec les différents éléments.

a. La porte métallique (désormais grillagée)

C_____ SA et LA COMMUNAUTE reprochent à A_____ SA d'avoir installé une porte métallique dans la cage d'escalier du 4^{ème} étage, bloquant ainsi l'accès à des espaces qu'elles considèrent communs. A_____ SA a reconnu avoir installé cette porte, expliquant qu'elle l'avait fait avant le début des travaux de ses parties privatives afin d'empêcher les tiers d'y avoir accès pour des raisons de sécurité.

Plusieurs témoins (K_____, L_____), ainsi que l'huissier judiciaire J_____ ont pu constater la présence de cette porte, laquelle était fermée à clef, barrant l'accès aux étages supérieurs. A un moment donné, la porte pleine a été remplacée par une autre porte grillagée, toujours fermée à clef.

b. Les courettes techniques et canaux de cheminée

Il existe deux courettes techniques de part et d'autre de l'immeuble, contre les murs mitoyens, et de nombreux canaux de cheminée répartis en quatre groupes. Ces canaux sont des anciennes cheminées pour des chauffages individuels de l'époque et pour la ventilation.

Selon le rapport d'expertise réalisé le 4 décembre 2015 par la société M_____ SA, ces éléments avaient notamment pour fonctions la ventilation naturelle des locaux sanitaires des niveaux inférieurs, le passage de conduites verticales de chauffage, ventilation et sanitaire et la réserve de place pour des tuyaux de raccordement de capteurs solaires et/ou d'installations futures de ventilation. Selon les auteurs de ce rapport, ces courettes et canaux devaient absolument être conservés de haut en bas pour fonctionner correctement, ce qui n'était plus le cas actuellement car les courettes étaient presque complètement obstruées au niveau du sol des combles inférieurs et au moins un groupe de canaux était totalement supprimé au niveau des combles inférieurs. Il s'agissait d'une non-conformité, parmi d'autres, qui pouvait néanmoins faire l'objet d'une dérogation par les services officiels compétents.

Selon une autre expertise réalisée le 13 août 2013, complétée le 26 mars 2015, par [la société] N_____, la réduction des courettes ne laissait plus de place pour des installations futures (de ventilation, mécaniques ou solaires etc.), en particulier en

vue de l'adaptation prochaine aux nouvelles technologies relatives aux économies d'énergie afin de respecter les futures normes.

Le 26 janvier 2017, A_____ SA a indiqué à la Cour de justice, dans le cadre de la procédure relative à la contestation de son autorisation de construire complémentaire n° DD 19_____/4, que les conduites de cheminée avaient été démolies dans le cadre des travaux d'aménagement de ses appartements dans les combles (cf. ATA/1186/2017 let. 25, p. 9), ce qui a été confirmé par courrier du 24 janvier 2017 du bureau d'architecte O_____ en charge du chantier à cette époque. Celui-ci avait également reçu, par courriel du 22 janvier 2015, la confirmation de H_____ que ce dernier avait condamné une cheminée, estimant qu'elle ne servait plus à rien.

La suppression de la conduite de cheminée et la modification de l'emprise des courettes ont toutefois été autorisées par la suite par le permis de construire complémentaire DD 19_____/4 obtenu par A_____ SA en vue de régulariser sa situation, notamment au sujet de travaux déjà entrepris. Bien que contestée, cette autorisation a été confirmée par les différentes instances judiciaires saisies (cf. let. C.A. m.d ci-dessus). Après avoir effectué un transport sur place, le Tribunal administratif a notamment relevé que les courettes n'étaient ni supprimées ni obstruées, mais simplement réduites et que la conduite de cheminée était en réalité condamnée de longue date. C_____ SA avait d'ailleurs elle-même indiqué dans une procédure connexe (ATA/29_____/2008 du 22 avril 2008) que "*les canaux de cheminée subsistant dans les appartements devaient être assainis et obstrués*". Il ne pouvait ainsi être déduit que les travaux litigieux occasionneraient le moindre dommage à C_____ SA et à la COMMUNAUTE (JTAPI/11397/2016 du 2 novembre 2016 consid. 24). Saisie d'un recours, la Cour de justice a confirmé cette analyse, de même que le Tribunal fédéral, relevant que rien n'indiquait que la réduction des courettes empêcherait celles-ci de remplir leur fonction, s'agissant en particulier de la ventilation, ou que la ventilation de l'immeuble serait compromise par les travaux litigieux (ATA/1186/2017 du 22 août 2017 consid. 6.e; arrêt du Tribunal fédéral 1C_538/2017 du 15 février 2018 consid. 3.4). Les instances administratives ont encore relevé que la question de la possibilité de réaliser les travaux autorisés au regard des règles de la PPE et des projets de l'autre propriétaire par étages relevait du droit privé, et non de leur compétence.

c. L'ascenseur

Dans son procès-verbal de constat du 21 août 2018, l'huissier J_____ a constaté que l'ascenseur ne desservait que les étages appartenant à A_____ SA, soit les 5^{ème} et 6^{ème} étages. Il ne pouvait être appelé, au rez-de-chaussée de l'immeuble, que par une clé privative. De plus, la serrure réservée aux SIG était totalement

obstruée par de l'adhésif noir. Du 1^{er} au 4^{ème} étage, le bouton d'appel pour l'ascenseur ne fonctionnait pas.

Le témoin P_____ a expliqué habiter au 2^{ème} étage de l'immeuble [no.] _____, rue 1_____ depuis environ 25 ans. Il en avait été le concierge quelques années auparavant. Dès son installation, l'ascenseur avait été verrouillé. Il n'avait vu que H_____, qui habitait à sa connaissance au dernier étage de l'immeuble, l'utiliser. Il avait effectivement aussi souvent vu une jeune femme et un enfant utiliser l'ascenseur, sans pouvoir dire s'il s'agissait de la compagne de H_____ car il ne la connaissait pas. Il avait adressé à ce dernier plusieurs demandes écrites (notamment par lettre recommandée) pour pouvoir avoir accès à l'ascenseur, car son épouse, décédée depuis lors, était atteinte d'un cancer et se trouvait en chaise roulante. Faute de pouvoir accéder à l'ascenseur, il avait été obligé d'avoir recours à l'aide de ses enfants pour transporter son épouse dans les escaliers. A cette époque, il aurait même payé quelque chose pour avoir le droit d'utiliser l'ascenseur. H_____ s'était contenté de lui répondre oralement, lorsqu'ils s'étaient croisés par hasard au bas de l'immeuble, que cela n'était pas possible, sans donner d'autre explication. La fille du témoin, présente ce jour-là avec sa mère, a confirmé les dires de son père, soulignant que H_____ leur avait répondu que ce n'était pas son problème. A ce jour, ni le témoin P_____, ni les autres locataires ne pouvaient utiliser l'ascenseur.

d. Le compteur SIG

Dans son rapport du 21 août 2018, l'huissier J_____ a relevé que selon le schéma affiché sur le tableau électrique général situé au sous-sol de l'immeuble, un seul et unique compteur était prévu pour le 5^{ème} étage, propriété de A_____ SA, portant le numéro 30_____. Or, il avait constaté qu'en plus du compteur attribué au logement N° 30_____, la société A_____ SA s'était attribuée sans droit, un second compteur, soit l'emplacement 2_____, correspondant au compteur de l'appartement 3_____, appartenant à C_____ SA.

e. Les plaques métalliques entourant la cage d'ascenseur du 4^{ème} étage.

L'huissier J_____ a encore relevé que l'ouverture tout autour de la cage de l'ascenseur, à tous les étages, jouait le rôle de cheminée de ventilation pour l'immeuble. Or, il constatait que depuis le palier du 3^{ème} étage, jusqu'à la hauteur de la porte grillagée située sur le palier du 4^{ème} étage, l'ouverture autour de la cage de l'ascenseur était obstruée par des plaques métalliques, sur tout son pourtour. Cette obstruction de la cheminée de ventilation de l'immeuble était préjudiciable puisque les salles de bain des appartements 31_____ (3^{ème} étage) et 3_____ (4^{ème} étage) avaient leur trappe de ventilation qui donnaient sur le palier.

Le témoin K_____, employé de l'entreprise d'ingénieurs conseils M_____ SA et responsable pour tout ce qui est CVC (chauffage, ventilation et climatisation) s'est

rendu à plusieurs reprises dans l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____, entre 2015 et 2018. Il a exposé devant le Tribunal que le système de ventilation de l'immeuble n'était plus conforme en raison de travaux effectués dans celui-ci. L'air des salles de bain jouxtant la cage d'escalier sur les quatre premiers étages de l'immeuble était évacué via des grilles à travers la cage d'escalier. C'était cette cage d'escalier qui faisait actuellement office de zone de ventilation. Quant aux salles de bain qui ne jouxtaient pas la cage d'escalier, l'air devait s'évacuer via une gaine technique devant être isolée pour permettre l'évacuation de l'humidité jusque sur le toit, ce qui ne fonctionnait pas non plus car la dalle sur le 4^{ème} étage empêchait le passage de l'air au-dessus du 4^{ème} étage.

f. Les panneaux solaires

C_____ SA et A_____ SA sont toutes deux détentrices d'une autorisation de construire portant sur l'installation de panneaux solaires sur le toit de l'immeuble. A_____ SA détient une autorisation n° DD 19_____/3 délivrée le 24 janvier 2014 et C_____ SA une autorisation n° APA 4_____/1 du 15 novembre 2016.

Courant 2013, A_____ SA a fait installer ses panneaux solaires sans consulter C_____ SA et sans attendre la délivrance de son autorisation de construire y relative. Ces faits, ainsi que d'autres travaux non conformes, ont été dénoncés au Département (DALE), lequel a infligé une amende de 30'000 fr. à l'architecte O_____, mandataire de A_____ SA, en charge des travaux litigieux. Cette amende a été confirmée par jugement JTAPI/1019/2014 du 19 septembre 2014 du Tribunal administratif.

g. Les colonnes de chute relatives à la ventilation primaire de l'appartement 32_____.

Dans son rapport complémentaire du 26 mars 2015, [la société] N_____, a constaté que la ventilation primaire de l'appartement 32_____ était défectueuse, ne ressortant pas du toit. La colonne de chute des cuisines avait été obstruée au niveau des combles. Cette entreprise avait effectué un test en raccordant un tuyau sur la colonne de chute au dernier étage et en injectant du fumigène dans la conduite. La fumée ressortait par les raccords, au niveau du raccordement provisoire du test, et passait à travers le plancher, mais ne ressortait pas du toit. Elle avait ainsi recommandé de remettre en état et en service la ventilation primaire de la colonne de chute des cuisines (appartement 32_____) côté cour Est et de la faire sortir en toiture.

h. Les colonnes de chute relatives aux eaux usées

Selon le procès-verbal de constat du 2 décembre 2015 de l'huissier I_____, plusieurs colonnes de chute destinées aux eaux usées ont été interrompues et

obstruées par un bouchon en plastique au niveau des combles et de l'étage situé juste au-dessous (4^{ème} étage).

Par courriers des 4 et 10 décembre 2015, A_____ SA a requis de C_____ SA la remise en état immédiate des colonnes de chute, alléguant que leur mise hors d'usage rendait ses étages inhabitables. Elle a indiqué que la suppression de ces colonnes constituait un acte de dommages à sa propriété, voire de contrainte, pénalement répréhensible et une violation des obligations de C_____ SA découlant de la copropriété.

C_____ SA a répondu que les désagréments subis par A_____ SA ne pouvaient lui être imputés, dans la mesure où l'architecte de cette dernière avait été informé de ce qu'il s'était raccordé sur une conduite obsolète. Selon un courrier du 2 juillet 2015, C_____ SA avait attiré l'attention de l'architecte de A_____ SA sur le fait que cette dernière utilisait des colonnes de chute obsolètes et hors service. Il aurait fallu utiliser les colonnes en fonte, déjà existantes lors de ses travaux, et non celles en plomb, ce que l'architecte ne pouvait ignorer en sa qualité de professionnel de la construction. Par courrier du 4 septembre 2013, C_____ SA avait également indiqué à la Direction des autorisations de construire que A_____ SA avait effectué un raccord sur une conduite obsolète à l'occasion de ses travaux dans les combles et que celle-ci devait être démontée, conformément à l'autorisation APA 21_____.

Le 16 décembre 2015, A_____ SA a saisi le Tribunal d'une requête de mesures provisionnelles tendant à la remise en fonction des colonnes de chute obstruées. Cette requête a été rejetée par ordonnance OTPI/143/2016 du 15 mars 2016, confirmée par arrêt de la Cour de justice ACJC/1111/2016 du 26 août 2016, au motif qu'il était vraisemblable que la remise en état des colonnes litigieuses était justifiée et qu'elle ne constituait dès lors pas un trouble illicite à la possession.

Le 29 février 2016, A_____ SA a déposé plainte pénale contre C_____ SA pour dommages à la propriété et contrainte, entre autres, laquelle a abouti à une décision de non-entrée en matière rendue le 3 novembre 2017 par le Ministère public. A cet égard, il a été retenu que la nécessité de la remise en état, respectivement la mise en conformité des colonnes de chute en plomb devenues obsolètes, était corroborée par les pièces du dossier.

Devant le Tribunal, le témoin P_____ a expliqué que son entreprise Q_____ SA, mandatée par H_____, avait réalisé, il y avait de cela environ deux ou trois ans, les salles de bain des 5^{ème} et 6^{ème} étages. A l'issue des travaux, l'entreprise avait procédé à des essais qui impliquaient notamment de laisser couler les eaux usées pendant environ 8h00. A ce moment-là, il était catégorique pour dire que les colonnes de chute auxquelles avaient été raccordées les installations sanitaires étaient fonctionnelles.

La zone d'intervention du raccordement des eaux usées était située sous la dalle séparant le 4^{ème} du 5^{ème} étage à la hauteur des appartements du 4^{ème}, au niveau du plafond. Il se souvenait qu'il y avait des colonnes de chute en plastique, en acier, en plomb et en fonte. Il avait effectué le raccordement pour les eaux usées aux colonnes "existantes", c'est-à-dire aux colonnes d'origine de l'immeuble. Il avait été obligé de se raccorder sur la colonne se situant dans la courette et le plus proche possible de la salle de bain concernée. Il n'avait ainsi pas privilégié un type de matériaux pour le raccordement mais un emplacement. Au final tous les types de colonnes de chute avaient été utilisés. Il ne s'était pas renseigné auprès de l'architecte ou du propriétaire pour savoir quel type de colonnes de chute il était opportun de privilégier. Il estimait que c'était à l'architecte de le faire. Jamais au cours des travaux, l'architecte, H_____ ou qui que soit d'autre ne l'avait informé qu'il y avait dans l'immeuble des colonnes de chute hors service. Il l'apprenait ce jour. Il rappelait néanmoins que tout fonctionnait très bien à la fin des travaux.

Quelque quinze jours après la fin des travaux, H_____ l'avait appelé très inquiet, lui disant que tous les écoulements étaient bouchés et que cela touchait toutes les colonnes des eaux usées. Q_____ SA avait essayé de remédier à cette situation, mais n'y était pas parvenue et avait ainsi fait appel à une entreprise spécialisée qui n'avait rien pu faire. C'est à ce moment-là qu'il avait appris que les colonnes de chute d'eaux avaient été obstruées et bouchonnées entre le plafond du 4^{ème} et le plancher du 5^{ème} étage. L'obturation était volontaire avec une cape soudée, soit une sorte de bouchon. Sur les six salles de bain, deux avaient pu être raccordées dans une autre colonne fonctionnelle. L'un des raccordements était toutefois une solution provisoire, dès lors que la conduite d'évacuation des eaux traversait tout l'appartement.

Il était retourné dans l'immeuble trois mois et demi environ avant son audition par-devant le Tribunal avec l'avocat de H_____ et avait pu constater que les chutes étaient toujours obstruées et que l'évacuation des eaux usées depuis les 5^{ème} et 6^{ème} étages n'était toujours pas possible. Les espaces sanitaires des appartements du 5^{ème} n'étaient ainsi pas en fonction à l'exception d'un appartement (le plus petit à son souvenir).

Interrogé sur la question de savoir si les appartements des 5^{ème} et 6^{ème} étages étaient effectivement habités, il a répondu ne pas pouvoir être très précis à ce sujet. Dans les appartements dans lesquels il s'était "physiquement rendu" dernièrement, il n'avait vu que H_____ et personne d'autre. Il avait vu du mobilier dans "certains appartements" notamment des chaises, mais il ne pouvait pas dire si ces appartements étaient habités. Il était vrai qu'il avait vu des "traces d'habitation" dans les deux appartements (grand et petit), en particulier des éléments dans les salles de bain et les cuisines qui donnaient à penser que ces espaces étaient occupés. Il ne pouvait toutefois pas certifier que ces personnes occupaient en permanence les appartements.

i. Les autres éléments débattus en première instance concernant la trappe d'accès au toit de l'immeuble, l'isolation de la verrière centrale couvrant le toit, le circuit du chauffage central au niveau des combles et les plafonds appartenant à C_____ SA sis au 4^{ème} étage ne seront pas abordés, dès lors qu'ils ne sont plus litigieux en appel.

C.C Il ressort encore de la procédure qu'en 2016, un incendie s'est déclenché au niveau du premier étage de l'immeuble, après qu'un locataire a jeté une cigarette dans une courette technique, mettant le feu à celle-ci.

A la suite de cet incendie, les locataires ont émis certaines inquiétudes à l'attention de E_____, soulevant certaines irrégularités de l'immeuble qui étaient, selon eux, à l'origine des dégâts dus à la fumée, survenus au 4^{ème} étage. Ils avaient notamment remarqué que le conduit d'évacuation qui montait jusqu'au toit avait été fermé, empêchant toute circulation d'air vers l'extérieur. Lors de l'incendie, la fumée n'avait ainsi pas pu partir vers l'extérieur. L'aménagement de la cage d'escalier du 4^{ème} étage était, selon eux, le plus inquiétant dans la mesure où les travaux avaient rendu hermétique la cage d'ascenseur et où la porte séparant le 4^{ème} étage des deux étages supérieurs, qui était fermée à clé, empêchait tout locataire d'accéder au toit en cas d'incendie. Depuis ces travaux, ils avaient constaté la présence de mauvaises odeurs, autant dans les escaliers que dans les salles de bain.

D'après le témoin K_____ de la société M_____ SA, l'exutoire de fumée dans la cage d'escalier n'était pas conforme à la norme anti-incendie AEAI 21-15 FR. Lorsque la porte séparant le 4^{ème} étage des étages supérieurs était encore pleine, elle empêchait la fumée de s'évacuer correctement sur le toit. La porte grillagée, si elle laissait passer la fumée, demeurait néanmoins problématique en cela que l'accès libre à la toiture n'était pas garanti alors qu'un tel accès faisait partie des normes anti-incendie. Il ne savait pas si la nouvelle porte grillagée était munie d'un cylindre de serrure normale ou d'un cylindre SI, mais cela ne modifiait en rien sa conclusion : une porte munie d'un cylindre SI n'était pas pour autant conforme aux normes d'accès libre au toit. Une porte grillagée qui pouvait s'ouvrir librement sans aucun système de fermeture était, en revanche, conforme.

Le témoin R_____ a expliqué devant le Tribunal avoir été mandaté comme architecte par A_____ SA en 2018 (peut-être novembre 2017) pour des travaux de mise en conformité sur l'immeuble du [no.] _____, rue 1_____. Il succédait à un autre cabinet d'architectes, sauf erreur le bureau O_____.

Selon ses explications, la porte grillagée qu'il avait fait installer en bas des escaliers menant du 4^{ème} au 5^{ème} étage comportait un cylindre SI permettant à toutes les personnes qui devaient se rendre sur le toit, y compris les pompiers, d'y accéder. Sur sa face donnant sur le palier du 4^{ème} étage, la porte présentait une

boule métallique au-dessus du cylindre SI. Sur son autre face, du côté des escaliers menant au 5^{ème} étage, la porte grillagée était munie d'une poignée pour permettre l'évacuation des étages supérieurs. La serrure SI de la porte grillagée fonctionnait chaque fois qu'il l'avait essayée, soit à la fin de son mandat et dans la perspective de sa validation par le service du feu. La porte grillagée avait été validée par le service du feu comme conforme.

- D. a.** Par demande du 13 juin 2017, déclarée non conciliée et introduite par-devant le Tribunal le 13 septembre 2017, C_____ SA et la COMMUNAUTE ont formé une demande en cessation du trouble, en exclusion de la copropriété par étages et en indemnisation à l'encontre de A_____ SA.

Elles ont conclu à ce que A_____ SA soit condamnée à entreprendre toute une série d'actions tendant à la remise en état des locaux, sous la menace de l'art. 292 CP, soit notamment, supprimer la porte métallique sise dans la cage d'escalier du 4^{ème} étage (ch. 4 des conclusions), rétablir au *statu quo ante* les courettes techniques est et ouest ainsi que le massif des deux canaux de cheminée au niveau des combles et des surcombles (ch. 6 et 7), rétablir la sortie sur le toit de la ventilation primaire de l'appartement 32_____, de la colonne de chute (ch. 8), garantir à C_____ SA et à tous les habitants de l'immeuble l'accès à tous les étages par l'ascenseur installé dans l'immeuble par A_____ SA (ch. 9), restituer l'emplacement 2_____ réservé pour le compteur SIG de l'appartement 3_____ dans le tableau SIG situé au sous-sol de l'immeuble, ainsi que le câble électrique d'alimentation (ch. 11), supprimer tous travaux ayant rendu ou visant à rendre hermétique la cage d'escalier du 4^{ème} étage aux combles (ch. 13) et réaménager (déplacer, supprimer, réorienter) ses panneaux solaires installés en toiture afin de permettre à C_____ SA d'installer ses propres panneaux solaires selon l'APA 4_____/1 (ch. 17).

Sur mesures d'exécution, C_____ SA et LA COMMUNAUTE ont sollicité des délais d'exécution de trois, respectivement dix et trente jours selon les conclusions, demandé à ce qu'elles soient autorisées à faire appel à la force publique pour exécuter lesdits travaux à l'expiration des délais impartis, à ce que A_____ SA soit condamnée à une amende de 5'000 fr. et à une amende d'ordre de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution.

En outre, elles ont requis l'exclusion de A_____ SA de la PPE sise [no.] _____, rue 1_____, [code postal] Genève, à ce qu'il lui soit ordonné de vendre ses unités de PPE n^{os} 8_____, 9_____ et 10_____ dans un délai n'excédant pas quatre mois et, à défaut, d'ordonner leur vente aux enchères.

Enfin, elles ont fait valoir une créance de 150'814 fr. à titre de dommages subis pour l'assainissement des plafonds du 4^{ème} étage.

En substance, C_____ SA et la COMMUNAUTE ont adressé divers reproches à A_____ SA. Cette dernière aurait, notamment, obstrué ou supprimé des éléments techniques de l'immeuble, procédé à des aménagements dans les parties communes sans autorisation, endommagé certaines de leurs parties privées, privatisé l'ascenseur, pris sans droit l'emplacement n° 2_____ sur le tableau des compteurs électriques et entrepris sans autorisation de lourds travaux dans l'immeuble, dont la pose de panneaux solaires sur le toit. A_____ SA avait ainsi à maintes reprises violé les droits de propriété de C_____ SA (seule autre copropriétaire d'étages), lui causant des dommages. Son comportement illicite et téméraire avait donné lieu à plusieurs procédures pénales, administratives et civiles. Le litige opposant les parties datait de près de dix ans et ne cessait d'empirer, A_____ SA refusant systématiquement de se plier aux décisions de la communauté des copropriétaires d'étages et violant de façon éhontée les dispositions applicables en matière de construction. Il y avait ainsi lieu de prononcer son exclusion de la communauté des copropriétaires d'étages et l'aliénation de ses unités de propriété par étages.

b. Par mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 31 janvier 2018, A_____ SA a, sur demande principale, conclu à l'irrecevabilité de celle-ci, subsidiairement au déboutement de ses parties adverses de toutes leurs conclusions.

Sur demande reconventionnelle, A_____ SA a, elle aussi, agi en cessation du trouble et en indemnisation. Reprochant à ses parties adverses d'avoir sectionné et obstrué les colonnes de chute des eaux usées à partir du 4^{ème} étage, elle a requis leur remise en état dans un délai de cinq jours, avec la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP et d'une amende d'ordre de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution (ch. 6 à 11). Elle a également fait valoir des dommages et intérêts pour la perte locative de ses appartements, qu'elle a chiffrée par la suite à 244'800 fr. (ch. 12), alléguant que la mise hors service desdites colonnes empêchait totalement l'utilisation de ses appartements.

En substance, A_____ SA a exposé que les conclusions prises par C_____ SA et la COMMUNAUTE devaient se voir opposer l'autorité de chose jugée, celles-ci ayant déjà été tranchées en sa faveur lors des procédures en annulation de la vente du 3 novembre 2000 (C/17_____/2006 et C/18_____/2010; cf. let. C.B l. ci-dessus). Pour le surplus, elle a contesté l'ensemble des accusations portées à son encontre, accusant à son tour ses parties adverses d'avoir endommagé des éléments de l'immeuble lui occasionnant de ce fait des dommages.

c. Par mémoire de réplique et réponse à la demande reconventionnelle, C_____ SA et la COMMUNAUTE se sont opposées aux prétentions reconventionnelles formées à leur encontre et ont persisté dans leurs conclusions.

d. Lors de l'audience de débats d'instruction du 15 novembre 2018, A_____ SA s'est déterminée sur les allégués de la réplique. Elle a également formulé des allégués de faits nouveaux, précisant que ceux-ci portaient sur des faits postérieurs à son mémoire de réponse et de demande reconventionnelle.

Les parties ont eu l'occasion de s'exprimer sur leurs offres et réquisitions de preuve.

e. Par ordonnance de preuve n° ORTPI/170/2019 du 12 février 2019, le Tribunal a déclaré irrecevables diverses écritures spontanées des parties et statué sur l'admissibilité de leurs offres et réquisitions de preuve.

f. Lors des audiences de débats principaux des 22, 29 mai et 29 août 2019, le Tribunal a procédé à l'audition de sept témoins, dont les déclarations ont été reprises dans la partie EN FAIT ci-dessus dans la mesure utile.

g. Lors de l'audience du 31 octobre 2019, les parties se sont exprimées et ont plaidé sur la question de la recevabilité de divers allégués et moyens de preuve nouveaux soumis au Tribunal via courriers de leurs conseils respectifs (courriers de C_____ SA et de la COMMUNAUTE des 20 juin, 31 juillet et 11 septembre 2019; courriers de A_____ SA des 9 juillet, 19 juillet et 2 septembre 2019).

h. Par ordonnance de preuve complémentaire n° ORTPI/1290/2019 du 23 décembre 2019, le Tribunal a statué sur l'admissibilité de ces faits et moyens de preuves nouveaux.

Il a notamment déclaré irrecevables les courriers spontanés de C_____ SA et de la COMMUNAUTE des 31 juillet, 11 septembre 2019 et 13 janvier 2020 et leurs annexes, ainsi que les courriers spontanés de A_____ SA des 9 juillet, 19 juillet, 2 septembre, 8 novembre et 27 novembre 2019, au motif que les faits nouveaux et les probatoires invoqués étaient susceptibles d'être articulés avant l'ouverture des débats principaux en faisant preuve de la diligence requise.

Au terme de son ordonnance, le Tribunal a convoqué les parties à une audience de plaidoiries finales orales.

i. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 26 février 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

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

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a, en premier lieu, rejeté l'exception de l'autorité de chose jugée au motif que les conclusions formulées dans le cadre de la présente procédure étaient différentes de celles prises dans les précédentes causes et visaient des objets différents. Au fond, le Tribunal a considéré que les injonctions requises contre A_____ SA portaient sur des parties communes de

l'immeuble. A_____ SA avait procédé à divers aménagements qui avaient eu pour effet de, soit modifier les parties communes, soit de les privatiser *de facto*, et constituaient ainsi des troubles illicites à la propriété. La COMMUNAUTE pouvait dès lors requérir la remise en l'état antérieur, respectivement la cessation du trouble. En revanche, ni C_____ SA ni A_____ SA ne détenait la légitimation active dès lors qu'il s'agissait d'atteintes à des parties communes, pour lesquelles seule la communauté des propriétaires d'étages pouvait agir. Le premier juge a en conséquence nié la légitimation active de C_____ SA et déclaré irrecevable la demande reconventionnelle de A_____ SA en tant qu'elle portait sur l'action en cessation du trouble. En outre, le Tribunal a considéré que A_____ SA avait, à diverses reprises, gravement violé ses obligations légales, ne se sentant manifestement pas liée par la moindre norme régissant la propriété par étages et n'hésitant pas à les enfreindre quand bien même la sécurité des habitants de l'immeuble en serait menacée. Son absence de volonté de respecter les règles communautaires et de se plier à une quelconque règle qui contreviendrait à sa volonté devait conduire à son exclusion de la propriété par étages. Enfin, les demandes en dommages et intérêts formées réciproquement par les parties devaient être rejetées, aucune des parties n'étant parvenue à démontrer le fondement de ses prétentions.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les affaires patrimoniales lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 CPC), ce qui est le cas en l'espèce.

L'appel a été interjeté dans le délai utile de trente jours (art. 311 al. 1 et 142 al. 3 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

Il est ainsi recevable, sous réserve des conclusions subsidiaires qu'il contient (cf. consid. 2.2.3 ci-après).

1.2 L'appel joint a été formé simultanément à la réponse sur appel principal. Il est donc recevable (art. 313 al. 1 CPC).

1.3 Par mesure de simplification, A_____ SA sera désignée ci-après comme appelante et C_____ SA et la COMMUNAUTE, appelantes jointes, comme intimées.

1.4 La compétence des juridictions genevoises pour connaître du présent litige n'est, à juste titre, pas remise en cause (art. 29 CPC).

1.5 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

-
2. Les parties reprochent au Tribunal d'avoir déclaré irrecevables certaines pièces versées spontanément en première instance et en produisent des nouvelles en appel. L'appelante prend également des conclusions nouvelles en appel.

2.1.1 Selon l'art. 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux de première instance que s'ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (let. a) ou s'ils ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Devant la Cour, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis qu'à des conditions similaires, à savoir lorsqu'ils sont produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, malgré toute la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC).

Sont admis, pour autant qu'ils soient produits dans le délai de recours, les précédents et avis de droit visant uniquement à renforcer et à développer le point de vue d'une partie (arrêts du Tribunal fédéral 4A_303/2018 consid. 3.2; 4A_170/2015 du 28 octobre 2015 consid. 1; 4A_86/2013 du 1^{er} juillet 2013 consid. 1.2.3).

2.1.2 L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la condition, d'une part, que les conclusions modifiées relèvent de la même procédure et présentent un lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification (let. a qui renvoie à l'art. 227 al. 1 CPC) et, d'autre part, qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (let. b), lesquels doivent être recevables en appel, en application de l'art. 317 al. 1 CPC.

Les conclusions conditionnelles, qui font dépendre le prononcé du jugement d'une condition, sont irrecevables (LEUENBERGER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, 3^{ème} éd. 2016, n. 36-37 ad art. 221 CPC).

2.2.1 En l'espèce, les parties concluent à ce que la Cour déclare recevables leurs écritures spontanées, y compris leurs annexes, produites en première instance les 31 juillet et 11 septembre 2019 en ce qui concerne les intimées (pièces 58a et 58b intimées) et les 9 juillet et 2 septembre 2019 en ce qui concerne l'appelante (pièces 40 et 41 appelante), déclarées irrecevables par le Tribunal dans son ordonnance ORTPI/1290/2019 du 23 décembre 2019.

Les intimées se fondent sur ces pièces pour soutenir que l'appelante est, depuis plusieurs années, soumise à une interdiction administrative d'occuper provisoirement ses locaux, de sorte qu'elle ne pouvait, en tout état de cause, louer ses appartements à des tiers, ce qui est contesté par l'appelante. A cet égard, les

intimées produisent encore une pièce complémentaire devant la Cour (pièce 56) et l'appelante deux pièces complémentaires produites en réponse (pièces 38 et 39).

Ces pièces sont ainsi destinées à prouver l'existence, respectivement l'inexistence du dommage allégué par l'appelante dans le cadre de ses prétentions reconventionnelles en indemnisation et, partant, le caractère infondé de sa demande.

La question de la recevabilité des pièces précitées peut, en l'état, demeurer indécise dès lors qu'elles ne sont pas déterminantes pour l'issue du litige, compte tenu des développements qui suivront quant à la prétention en indemnisation de l'appelante (cf. consid. 10.2 ci-dessous), le dossier comportant, au surplus, suffisamment d'éléments pour trancher cette question.

2.2.2 A l'appui de son appel, A_____ SA produit un avis de droit du 1^{er} juillet 2020 rendu, à sa demande, à la suite du prononcé du jugement querellé (pièce 37).

Cette pièce est recevable dans la mesure où il s'agit d'un avis de droit, destiné à renforcer la thèse soutenue par l'appelante. Elle ne saurait en revanche intégrer par ce biais des faits nouveaux, de sorte que seule la motivation juridique sera admise. Cette pièce doit néanmoins être appréciée avec retenue dès lors qu'elle a été établie à la demande de l'appelante "afin de pouvoir servir à la rédaction de l'appel de la mandante [appelante]", sur la base des faits et des pièces présentés par l'appelante elle-même et "fortement simplifiés", et que la rédaction de ce document a été effectuée "dans une grande urgence" (ch. 1.1 et 1.2).

2.2.3 L'appelante formule des conclusions nouvelles à titre subsidiaire.

En première instance, l'appelante s'est opposée à toutes injonctions en exécution requises à son encontre. Devant la Cour, elle conclut désormais à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement d'exécuter les mesures prononcées par le Tribunal concernant la porte grillagée, l'ascenseur, l'emplacement SIG et la cage d'escalier du 4^{ème} étage, à certaines conditions (conclusions 14 à 17). Dites conditions n'ont jamais été abordées au cours de la procédure, de sorte que, quoi qu'en dise l'appelante, les conclusions qui y sont subordonnées doivent être qualifiées de nouvelles. Or, elles ne reposent sur aucun élément nouveau, ce que l'appelante ne prétend au demeurant pas. Cette dernière pouvait, en effet, déjà les formuler devant le premier juge dans l'hypothèse où le jugement serait rendu en sa défaveur. Elles sont donc irrecevables. De plus, étant de nature conditionnelle, de telles conclusions ne sont pas admissibles au regard des principes rappelés ci-dessus et doivent être déclarées irrecevables pour ce motif également.

3. A titre liminaire, l'appelante se plaint d'un sentiment de partialité à la lecture du jugement attaqué. Elle n'en tire toutefois aucune conséquence juridique, ne prétendant en particulier pas qu'il existerait une apparence de prévention

suffisante pour justifier une récusation. Ses griefs relèvent en réalité davantage d'une appréciation des faits et des preuves effectuée en sa défaveur et seront examinés ci-après lors du traitement de ses conclusions, s'agissant plus particulièrement des mesures d'exécution et du prononcé de son exclusion de la COMMUNAUTE (cf. consid. 7 et 8 ci-après).

4. Le litige porte en premier lieu sur diverses requêtes en cessation du trouble, formées réciproquement par les parties en lien avec différentes parties de l'immeuble (palier et porte grillagée du 4^{ème} étage, courettes techniques et canaux de cheminée, ascenseur, compteur SIG, panneaux solaires et colonnes de chute).

Les intimées font grief à l'appelante d'avoir procédé à des aménagements dans des parties communes de l'immeuble sans autorisation, tandis que l'appelante soutient qu'il s'agit de ses parties privées qu'elle pouvait aménager librement. Ainsi, il convient au préalable d'examiner la nature des espaces acquis par l'appelante et des différents éléments concernés.

4.1 La propriété par étages au sens des art. 712a ss CC est une copropriété sur un immeuble qui comporte deux éléments indissolublement liés : d'une part, un droit de copropriété, qui porte sur l'immeuble tout entier, et d'autre part, un droit exclusif de jouissance et d'administration sur des parties déterminées de l'immeuble (ATF 132 III 9 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_664/2019 du 4 décembre 2020 consid. 4.1.1).

Selon l'art. 712a al. 2 CC, le propriétaire d'étages a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (ATF 132 III 9 consid. 3.1.1 et les références citées).

Tandis que les parties exclusives font l'objet d'un droit exclusif d'un propriétaire d'étages, les parties du bâtiment qui sont des parties communes au sens de l'art. 712b al. 2 et 3 CC sont soustraites à la maîtrise individuelle d'un seul propriétaire d'étages. L'art. 712b al. 2 CC désigne un certain nombre d'éléments du bâtiment qui doivent impérativement constituer des parties communes (ATF 132 III 9 consid. 3.1 et les références citées).

Parmi ces éléments impérativement communs figurent notamment "*les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires*" ou encore "*tous les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux*" (art. 712b al. 2 ch. 2 et 3 CC). Il s'agit notamment :

- des conduites, qui sont communes en tant qu'elles concernent plusieurs unités d'étages;

-
- des installations d'aération, d'air conditionné ou toutes autres installations qui assurent la circulation de l'air dans le bâtiment, à moins qu'elles ne servent expressément qu'une seule unité d'étage;
 - de l'ascenseur, qui sert, en principe, plusieurs propriétaires d'étages et constitue de ce fait une partie commune;
 - des cages d'escaliers, avec les paliers et les escaliers eux-mêmes, qui forment, en principe, une partie obligatoirement commune. Une exception peut néanmoins être envisagée lorsque les deux derniers niveaux d'un bâtiment font l'objet d'une seule unité d'étage et qu'ils sont reliés par des escaliers et une cage d'escalier. Dans un tel cas de figure, l'escalier et la cage d'escalier peuvent être l'objet d'un droit exclusif. L'accès au toit (partie commune) doit cependant être assuré, cas échéant par une servitude de passage.
 - du toit, lequel est toujours une partie élémentaire du bâtiment, quel que soit le type de construction. Selon la jurisprudence, cette qualification s'applique également aux fenêtres et lucarnes insérées dans la toiture, dans la mesure où elles façonnent l'aspect extérieur du bâtiment (cf. ATF 130 III 450 consid. 1.2).

(WERMELINGER, La propriété par étages, 3^{ème} éd., 2015, n. 137 ss ad art. 712b CC).

Une partie impérativement commune au sens de l'art. 712b al. 2 CC ne peut pas être transformée en une partie exclusive, même par une décision unanime des propriétaires d'étages. L'aménagement d'un droit d'usage particulier sur des parties communes est en revanche possible et admissible (arrêt du Tribunal fédéral 5A_44/2014 du 10 novembre 2014 consid. 3.3.1; WERMELINGER, op.cit., n. 151 ad art. 712a C).

4.2 En l'espèce, l'appelante soutient qu'elle aurait acquis, lors de la vente du 3 novembre 2000, un droit exclusif sur le palier et l'escalier du 4^{ème} étage (lot 7 _____), sur tout le 5^{ème} étage, y compris la cage d'escalier et le palier (lot 8 _____), tout le 6^{ème} étage (lot 9 _____), ainsi que sur la terrasse située sur le toit (lot 10 _____), conformément au cahier de répartition daté du même jour.

Or, il ressort des faits que les modalités de cette vente reposaient sur la création par l'appelante d'un seul appartement dans les combles, ce qui impliquait, en effet et dans la mesure du possible, la privatisation de certains éléments en sa faveur. Toutefois, ce projet a été modifié par la suite pour comprendre la création de deux appartements et un nouveau cahier de répartition a été adopté, le 30 septembre 2004, par les deux propriétaires d'étages et inscrit au registre foncier, supprimant certaines privatisations.

L'appelante tente, pour la première fois devant la Cour, de remettre en cause la validité de ce dernier cahier de répartition 16_____/2004, en vain. A cet égard, il sied de relever que lors de son adoption, en septembre 2004, G_____ était l'administratrice unique tant de C_____ SA que de A_____ SA, ce que les parties reconnaissent toutes deux dans leurs écritures. De par cette qualité, elle a ainsi valablement adopté le nouveau cahier de répartition au nom et pour le compte des deux sociétés. L'appelante n'a d'ailleurs jamais remis en cause ce document jusqu'à présent et s'y est elle-même expressément référée pour définir l'étendue de son droit exclusif dans le cadre de sa réponse déposée le 31 janvier 2018 devant le Tribunal (cf. allégués n. 155 à 158 et 183). A cela s'ajoute le fait que lors de l'assemblée générale de la PPE du 20 février 2007, la COMMUNAUTE a refusé la privatisation en faveur de l'appelante de certaines parties communes telles que définies dans le cahier de répartition de 2004 (soit le palier et la cage d'escalier des 4^{ème} et 5^{ème} étages), ce qui tend à démontrer que les parties le considéraient toutes les deux comme applicable. Si l'appelante avait en effet conservé, comme elle le soutient, un droit exclusif sur l'ensemble des lots acquis comme prévu par le cahier de répartition 6_____/2000, elle n'aurait pas eu besoin de solliciter la privatisation de la cage d'escalier et des paliers situés dans les combles. Contrairement à l'avis de l'appelante, le fait que ce nouveau cahier de répartition n'ait pas été adopté par acte notarié demeure sans incidence quant à sa validité dès lors qu'il ne fait que modifier la délimitation des appartements et la destination de certains espaces, sans incidence sur l'étendue de la quote-part en tant que telle, sa quotité ou sa valeur, celle-ci comprenant toujours les mêmes espaces (correspondant aux combles, soit l'escalier du 4^{ème} étage, les 5^{ème} et 6^{ème} étages, ainsi que la terrasse), et équivalant toujours à 276 millièmes de copropriété. Ce moyen, soulevé par l'appelante plus de quinze ans après l'adoption du cahier de répartition 16_____/2004 alors qu'elle s'en est elle-même prévalu jusque-là, semble uniquement servir les besoins de sa cause et contrevient aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC).

A teneur du cahier de répartition portant le numéro 16_____/2004, qui doit ainsi être tenu comme valable et applicable, le palier et la cage d'escalier des 4^{ème} et 5^{ème} étages sont clairement définis comme étant des parties communes.

Quant aux courettes techniques, conduites de cheminée et colonnes de chute, il n'est pas contesté que ces éléments de construction n'étaient pas réservés à l'usage exclusif d'une part de copropriété, mais avaient une utilité commune pour plusieurs appartements (unités d'étage). Ils constituent dès lors des parties impérativement communes dans leur ensemble en vertu de la loi et de l'art. 5 let. e et g du Règlement d'administration de la PPE (cf. let CA.j ci-dessus), quand bien même une partie de ces éléments passe, par endroits, au travers d'une partie privative qu'elle dessert.

Selon le Règlement d'administration, les installations électriques sont soit des parties privées si elles se situent à "l'intérieur des locaux" (art. 4), soit des parties communes si elles ne sont pas grevées d'un droit exclusif (art. 5). Il faut donc en déduire que les installations électriques qui se situent, comme en l'espèce, dans des parties communes et non dans les locaux des parties privées, sont de nature commune. Le compteur SIG en question étant situé au sous-sol, soit dans une partie commune, et étant intégré au tableau électrique général commun à tous les appartements, il doit être considéré comme une partie commune.

Enfin, le toit et l'ascenseur constituent également des parties impérativement communes en vertu de la loi et de l'art. 5 let. h du Règlement d'administration de la PPE.

Par conséquent, il y a lieu de retenir que les différents aménagements litigieux – objets des présentes actions en cessation du trouble – ont été entrepris dans des parties communes de l'immeuble ou concernent des éléments communs, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal.

5. La légitimation active des intimées en lien avec leur action en cessation du trouble est critiquée.

Le Tribunal a considéré que seule la COMMUNAUTE pouvait agir en cessation du trouble, à l'exclusion de C_____ SA, dès lors que les atteintes dénoncées concernaient des parties communes de l'immeuble. L'appelante considère que la légitimité active de la COMMUNAUTE doit être rejetée, faute de pouvoir de représentation. Pour sa part, C_____ SA soutient qu'elle détient, elle aussi, la légitimation active, aux côtés de la COMMUNAUTE.

5.1.1 Le propriétaire d'étages, comme tout propriétaire foncier, dispose, entre autres facultés, de l'action négatoire aux fins de repousser toute usurpation au sens de l'art. 641 al. 2 CC en cas d'atteinte directe ou de l'action en cessation du trouble en cas d'atteinte indirecte au sens des art. 679 CC ou 928 CC, qui constituent une *lex specialis* par rapport à l'art. 641 al. 2 CC (ATF 119 II 411 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 5A_340/2017 du 11 décembre 2018 consid. 3.1 non publié aux ATF 145 III 121; 5A_176/2009 du 5 juin 2009 consid. 6.2.4 et les références citées).

Le propriétaire d'étages dispose de la qualité pour agir seul contre des tiers et contre d'autres copropriétaires d'étages qui troublent son droit d'utilisation de ses parties exclusives (ATF 132 III 9 consid. 3.6; arrêt du Tribunal fédéral 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 6.1.2).

5.1.2 En ce qui concerne les parties communes, les actions tirées de la propriété ainsi que du droit de voisinage appartiennent en revanche à la communauté des propriétaires d'étages, le propriétaire d'étages ne pouvant agir seul que dans la

mesure où les art. 647 ss CC l'y autorisent, à savoir principalement en cas d'urgence (arrêts du Tribunal fédéral 5A_766/2016 du 5 avril 2017 consid. 4; 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 6.1.2 et les références citées). Bien que la communauté des propriétaires d'étages ne dispose pas de la personnalité juridique, une certaine autonomie et capacité judiciaire lui est néanmoins reconnue par le droit fédéral, lui permettant d'agir, poursuivre, être actionnée et être poursuivie en son nom (art. 712l al. 2 CC; ATF 145 III consid. 4.3.3; 142 III 551 consid. 2.2).

En vertu de l'art. 712t al. 1 CC, l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales.

Selon l'art. 712t al. 2 CC, sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

5.1.3 La légitimation des parties au procès est examinée d'office, dès lors qu'elle relève du fondement matériel de l'action; elle appartient au sujet (actif ou passif) du droit invoqué en justice et son absence entraîne, non pas l'irrecevabilité de la demande, mais son rejet (arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2016 du 15 mars 2017 consid. 3).

5.2 En l'espèce, comme vu au considérant précédant, l'action en cessation du trouble déposée par les intimées (alors demanderesses) par-devant le Tribunal concerne des parties communes de l'immeuble (paliers, cage d'escalier, courettes, conduites de cheminée, compteur électrique, ascenseur et toit).

5.2.1 La qualité pour agir revient par conséquent à la COMMUNAUTE, laquelle est appelée à gérer et administrer les parties communes et dispose, de par la loi, de la capacité d'ester en justice. Celle-ci a procédé par l'intermédiaire de son administrateur, E_____, qui est également l'administrateur unique de C_____ SA, sans toutefois verser à la procédure l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires. Cela étant, la COMMUNAUTE est composée uniquement de l'appelante pour 276.8 millièmes et de l'intimée C_____ SA pour une part majoritaire de 723.2 millièmes. La production, dans le cas présent, de ladite autorisation ne serait qu'une vaine formalité puisque cela reviendrait à solliciter une décision de C_____ SA, qui agit à ses côtés et par le même représentant de surcroît. La légitimation de la COMMUNAUTE a, du reste, été reconnue dans le cadre de plusieurs procédures connexes opposant les parties, malgré l'absence d'une telle autorisation (cf. notamment les décisions ATA/1186/2017 confirmée par arrêt du Tribunal fédéral 1C_538/2017 et ACJC/568/2012) et n'a jusque-là pas été contestée par l'appelante, qui soulève ce

moyen pour la première fois devant la Cour pour, semble-t-il, uniquement les besoins de sa cause.

Partant, la légitimation active de la COMMUNAUTE sera confirmée.

5.2.2 En tant que propriétaire d'étages, l'intimée C_____ SA ne dispose pas de la capacité d'agir pour protéger les espaces communs, cette prérogative appartenant à la seule communauté des propriétaires. Elle peut néanmoins agir pour défendre ses parties privées en cas de trouble sur celles-ci, ce qu'elle fait précisément valoir.

Dans un premier moyen, elle prétend que les courettes, canaux de cheminée et compteur SIG relèvent de ses parties privées, de sorte que les atteintes y relatives constituent un trouble direct à ses droits exclusifs.

L'intimée C_____ SA ne peut être suivie sur ce point pour les motifs précédemment exposés (cf. 4.2 ci-dessus). En tant qu'ils ne sont pas réservés à l'usage exclusif d'une part de copropriété, les courettes et canaux de cheminée litigieux ne constituent pas des parties privées, mais doivent être considérées dans leur ensemble comme des parties communes eu égard à la loi et au Règlement d'administration. Il en va de même en ce qui concerne le compteur SIG. Il ressort en effet de l'art. 4 du Règlement d'administration et de son art. 5 *a contrario* que les installations électriques situées dans les parties communes constituent, elles aussi, des parties communes. Par conséquent, ces éléments ne relèvent pas, comme le soutient l'intimée C_____ SA, de ses parties privées, de sorte qu'aucune atteinte directe à ses droits ne peut être retenue.

Dans un moyen subsidiaire, l'intimée C_____ SA se plaint d'une atteinte indirecte, alléguant que les travaux entrepris par l'appelante se répercuteraient sur ses parties privatives.

Selon ses explications, les appartements dont elle est propriétaire subiraient d'importants problèmes de ventilation suite aux travaux menés par l'appelante. Dits travaux poseraient également des problèmes de sécurité dans la mesure où l'accès au toit est entravé par la porte métallique située au 4^{ème} étage et priveraient ses locataires d'utiliser l'ascenseur, les empêchant d'accéder à leurs appartements. Enfin, l'intimée C_____ SA s'estime atteinte dans ses droits par le fait que l'installation des panneaux solaires de l'appelante sur le toit l'empêcherait de poser ses propres panneaux solaires.

S'agissant du prétendu problème de ventilation dû à la modification des courettes et canaux de cheminée, cette question a été examinée par les instances administratives dans le cadre de l'autorisation de construire complémentaire n° DD 19_____/4 délivrée à l'appelante portant notamment sur la réduction, respectivement la suppression de ces éléments. Dites autorités ont considéré, après

avoir effectué un transport sur place et apprécié l'ensemble des pièces qui leur ont été soumises, y compris les expertises privées sur lesquelles se fondent les intimées pour étayer leurs propos, qu'aucun élément n'indiquait que ces travaux portaient atteinte à la ventilation de l'immeuble. Dès lors, on ne saurait retenir l'atteinte alléguée à cet égard par l'intimée C_____ SA.

En revanche, il ressort du constat d'huissier du 21 août 2018, des déclarations du témoin K_____, expert en ventilation s'étant rendu plusieurs fois sur place, et des plaintes rapportées par les locataires, que les travaux ayant abouti à la pose de plaques métalliques autour de la cage d'ascenseur du 4^{ème} étage obstruent la ventilation de l'immeuble et est préjudiciable aux appartements 31_____ et 3_____ appartenant à C_____ SA, puisque les salles de bain de ceux-ci ont leur trappe de ventilation qui donne sur le palier, lequel ne peut plus fonctionner correctement comme zone de ventilation, engendrant ainsi un manque d'aération et des mauvaises odeurs dans les appartements en question. Souffrant ainsi d'une atteinte indirecte sur ses parties privées, l'intimée C_____ SA doit se voir reconnaître la légitimation active pour faire cesser cette atteinte.

Pour le surplus, la motivation de l'intimée, en tant qu'elle concerne l'accès au toit ou à l'ascenseur ou encore son impossibilité à poser ses propres panneaux solaires sur le toit, ne reflète pas un trouble dans l'utilisation de ses parties exclusives, mais bien dans l'utilisation des parties communes.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de reconnaître la légitimation active de C_____ SA dans la seule mesure de ses conclusions tendant à la suppression des travaux ayant rendu hermétique la cage d'escalier du 4^{ème} étage. Cette précision n'appelle toutefois pas de modification du dispositif entrepris.

6. L'appelante conteste les injonctions prononcées à son encontre tendant à la remise en état des locaux.

A titre de rappel, le Tribunal lui a ordonné de supprimer la porte grillagée, rétablir le *statu quo ante* des courettes techniques et des canaux de cheminée, rétablir l'accès à l'ascenseur, restituer l'emplacement 2_____ du compteur SIG, supprimer les travaux dans la cage d'escalier du 4^{ème} étage et d'enlever ses panneaux solaires.

Pour leur part, les intimées soutiennent qu'en plus de ces mesures, le Tribunal aurait dû faire droit à sa conclusion n° 8 (visant le rétablissement de la ventilation primaire de l'appartement 32_____).

6.1.1 Le droit d'utilisation conféré par les art. 712a ss CC permet au propriétaire par étages d'utiliser ses parties exclusives comme il l'entend, dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les

parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (art. 712a al. 2 CC).

Le fait qu'un propriétaire a le droit d'aménager son unité, pour autant qu'il n'entrave pas l'utilité des parties communes (art. 712a CC), ne signifie pas que des travaux peuvent être effectués dans les parties communes s'il n'en résulte aucune entrave ou aucun dommage. Les devoirs d'abstention découlant de l'art. 712a CC sont des restrictions légales directes de la propriété. On ne saurait en déduire *a contrario* qu'un copropriétaire a le droit d'entreprendre des travaux de rénovation ou de transformation des parties communes, même s'il n'en résulte aucun dommage ni aucune entrave. Cela serait incompatible avec les règles de compétence posées par la loi pour les actes d'administration et les travaux de construction concernant des parties communes. L'art. 712a al. 1 CC renvoie à ce sujet aux règles de la copropriété (art. 647a à 647e CC). Selon ces règles, les travaux de construction utiles sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre plus de la moitié de la chose (art. 647d al. 1 CC) et les travaux de construction destinés à l'embellissement et à la commodité ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires (art. 647e al. 1er CC). Ces dispositions ne font aucune réserve en faveur de travaux de construction qu'un copropriétaire entreprendrait de son propre chef (ATF 130 III 450 consid. 1.2 s. et les références citées).

6.1.2 L'action négatoire au sens de l'art. 641 al. 2 CC protège le propriétaire contre les atteintes illicites à sa chose. Constitue une telle atteinte toute atteinte corporelle ou immatérielle à la propriété qui équivaut à un trouble de la possession au sens de l'art. 928 CC (ATF 132 III 651 consid. 7; arrêt du Tribunal fédéral 5A_340/2017 du 11 décembre 2018 consid. 3.1). Il y a trouble de la propriété lorsque le propriétaire, sans être totalement dépossédé, est restreint dans son pouvoir juridique ou dans son pouvoir de fait sur la chose.

Il n'est pas nécessaire que l'atteinte cause un dommage (ATF 132 III 651 consid. 7).

Le trouble à la propriété est illicite si ni le droit privé, ni le droit public n'imposent au propriétaire de le tolérer (ATF 132 III 651 consid. 7; arrêts du Tribunal fédéral 5A_676/2017 du 16 octobre 2017 consid. 2.1; 5A_639/2010 du 7 mars 2011 consid. 2.1). A noter dans ce contexte qu'une construction n'est licite que si elle respecte à la fois le droit public et le droit privé des constructions, c'est-à-dire si non seulement elle est conforme à une autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente, mais encore ne porte pas atteinte aux droits d'un voisin faisant valoir un intérêt particulier protégé par le droit privé (STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 4^{ème} éd. 2012, n. 1822, p. 219 et les références citées).

L'action négatoire est imprescriptible; elle peut être ouverte aussi longtemps que dure le trouble (ATF 111 II 24; STEINAUER, Droits réels, Tome I, 6^{ème} éd. 2019, n. 1432, p. 410).

6.2 En l'espèce, l'ensemble des injonctions prononcées par le Tribunal étant contesté par l'appelante, elles seront reprises l'une après l'autre.

6.2.1 L'appelante soutient que la porte grillagée installée dans la cage d'escalier du 4^{ème} étage se situe dans ses parties privées, qu'elle peut librement aménager. Subsidiairement, elle conclut à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement à déplacer la porte au sommet de l'escalier menant du 4^{ème} au 5^{ème} étage.

Ainsi que cela ressort du consid. 4.2 ci-dessus, le plan de répartition des locaux 16_____/2004, adopté en dernier lieu par les parties, prévoit expressément que les escaliers des 4^{ème} et 5^{ème} étages forment des parties communes, de sorte que le moyen principal de l'appelante doit être rejeté. Quant à sa conclusion subsidiaire, elle est irrecevable, car nouvelle (cf. consid. 2.2.3 ci-dessus). Quoi qu'il en soit, elle s'avère également infondée puisque le sommet de l'escalier du 5^{ème} étage demeure également une partie commune, qu'elle ne peut aménager sans l'autorisation de la COMMUNAUTE.

Cette injonction sera donc confirmée.

6.2.2 Concernant les courettes techniques et les canaux de cheminée, il sied de rappeler qu'il s'agit là aussi de parties communes (cf. consid. 4.2 ci-dessus).

Il est établi et non contesté que les courettes techniques ont été substantiellement rétrécies et l'un des canaux de cheminée entièrement détruit. Les pièces du dossier permettent d'établir que ces actes ont été commis par l'appelante dans le cadre des travaux d'aménagement de ses propres appartements. En effet, l'architecte en charge des travaux de l'appelante à l'époque a confirmé, par écrit, que la démolition des conduites de cheminée avait été demandée par l'appelante. Cette dernière a, du reste, elle-même indiqué à la Cour de justice, dans le cadre de l'une des procédures administratives connexes (A/20_____/2015), avoir démolé lesdits canaux de cheminée. D'autre part, tant la suppression de la conduite de cheminée que la modification des courettes ont fait l'objet de l'autorisation de construire n° DD 19_____/4 délivrée *a posteriori* à l'appelante afin de régulariser, d'un point de vue administratif, ces travaux précisément, parmi d'autres.

Bien que les travaux litigieux sur les courettes et canaux de cheminée aient été autorisés par les autorités administratives, cela ne les rend pas pour autant licites d'un point de vue du droit privé. En effet, une construction n'est licite que si elle respecte à la fois le droit public et le droit privé, en particulier les règles de propriété. Les instances administratives ont d'ailleurs expressément réservé la licéité des travaux au regard des règles de la PPE et des projets de l'autre

propriétaire par étages, soit l'intimée C_____ SA, soulignant que ces questions échappaient à leur domaine de compétence.

Or, il s'avère que les modifications apportées sur les courettes et canaux de cheminée n'ont pas été autorisées, ni approuvées par la COMMUNAUTE. Par conséquent, elles s'avèrent illicites sur le plan du droit civil.

Comme cela ressort de la jurisprudence susmentionnée, il n'est pas nécessaire que l'atteinte cause un dommage pour fonder l'action en cessation du trouble (cf. consid. 6.1.2 ci-dessus). En tout état de cause, il y a lieu d'admettre que les intimées subissent un préjudice en raison des travaux entrepris. En effet, ces éléments de construction ont pour fonctions non seulement d'assurer la ventilation naturelle des locaux mais également de réserver de la place pour des tuyaux de raccordement et/ou des installations futures de ventilation, solaires ou autres. S'il n'a pas pu être établi que la ventilation de l'immeuble s'en trouverait entravée, il a en revanche été relevé par expertises, qui n'ont pas été remises en cause sur ce point par les autorités administratives, que la réduction des courettes, respectivement la suppression des conduites de cheminée ne laissait plus de place pour toute installation future alors même qu'il est prévu de procéder à l'installation de panneaux solaires, l'intimée C_____ SA étant détentrice d'une autorisation de construire à cet égard. Il faut donc admettre l'existence d'un intérêt à la remise en état de ces éléments.

L'injonction prononcée à cet égard sera, par conséquent, également confirmée.

6.2.3 S'agissant de l'ascenseur, l'appelante reconnaît le bien-fondé de l'injonction prononcée à son encontre. Elle allègue cependant qu'elle ne serait prête à y donner suite qu'à la condition que C_____ SA s'engage à participer aux frais d'usage et d'entretien de l'ascenseur, d'une part, et à rétablir l'accès des combles aux colonnes de chute d'évacuation des eaux usées, d'autre part.

Ces conclusions étant nouvelles et conditionnelles, elles sont irrecevables (cf. consid. 2.2.3 ci-dessus).

A défaut d'autre grief, le jugement sera confirmé sur ce point.

6.2.4 Quant au compteur SIG, l'appropriation de l'appelante est corroborée par le procès-verbal d'huissier judiciaire du 21 août 2018, lequel a constaté, de manière claire et non équivoque, que l'appelante s'était appropriée sans droit un second compteur (emplacement 2_____), correspondant à l'appartement 3_____ appartenant à l'intimée C_____ SA. Ce fait est ainsi, contrairement à l'avis de l'appelante, suffisamment établi pour fonder la prétention en restitution.

Pour les mêmes motifs que ceux précédemment exposés, la conclusion subsidiaire de l'appelante, qui tend à soumettre la restitution du compteur SIG à la condition

qu'un nouvel emplacement lui soit attribué, est irrecevable (cf. consid. 2.2.3 ci-dessus).

L'injonction prononcée en lien avec cet objet sera donc confirmée.

6.2.5 L'injonction portant sur la suppression des travaux dans la cage d'escalier du 4^{ème} étage ne fait, en tant que telle, l'objet d'aucune critique motivée de l'appelante. Cette dernière se contente de formuler des conclusions nouvelles conditionnelles relatives à l'approbation des autorités administratives, qui doivent être déclarées irrecevables (cf. consid. 2.2.3 ci-dessus).

Cette mesure sera donc confirmée.

6.2.6 Enfin, l'appelante conteste l'injonction du Tribunal relative à l'enlèvement des panneaux solaires, alléguant que le Tribunal n'était pas compétent pour statuer sur cette prétention, aurait statué *ultra petita* et versé dans l'arbitraire en favorisant les intimées sans aucune justification.

Aux termes de leur demande initiale, les intimées ont conclu à ce que l'appelante soit condamnée à "*réaménager (déplacer, supprimer, réorienter) ses panneaux solaires installés en toiture afin de permettre à C_____ SA d'installer ses propres panneaux solaires selon l'APA 4_____/1*".

L'appelante se méprend lorsqu'elle soutient que le Tribunal aurait dû se déclarer incompétent concernant cette prétention. Si le juge civil n'est certes pas compétent pour autoriser un repositionnement des panneaux solaires, qui relève de la compétence des autorités administratives, il demeure néanmoins compétent pour statuer sur la licéité de cet aménagement au regard du droit privé et, au besoin, prononcer son enlèvement en vertu de l'art. 641 al. 2 CC en vue de faire cesser le trouble.

Contrairement à l'avis de l'appelante, en ordonnant la suppression de ses panneaux solaires, le premier juge n'a pas accordé plus ou autre chose que ce qui était demandé en violation du principe de disposition. Les intimées avaient en effet précisément conclu à ce que les panneaux litigieux soient "*réaménagés (déplacés, supprimés, réorientés)*". Il faut ainsi comprendre qu'elles entendaient que lesdits panneaux soient déplacés ou réorientés de telle manière à lui permettre de poser les siens ou, à défaut, supprimés. Partant, le premier juge a statué dans le cadre des conclusions dont il était saisi.

L'injonction faite à l'appelante de retirer ses panneaux solaires se fonde sur le fait que cet aménagement a été effectué sur le toit de l'immeuble, soit une partie commune, sans autorisation de la COMMUNAUTE, ce qui n'est en soi pas contesté, et constitue dès lors une atteinte illicite au sens de l'art. 641 al. 2 CC. Comme déjà relevé, le fait que cette installation ait été autorisée d'un point de vue

administratif ne suffit pour la rendre licite sous l'angle du droit privé. Ce faisant, le Tribunal n'a pas considéré que l'autorisation des intimées devait primer celle de l'appelante, mais s'est contenté d'appliquer les règles du droit privé relatives à la propriété par étages, sans qu'aucun arbitraire ne puisse lui être reproché.

Cette mesure sera ainsi également confirmée.

6.2.7 Quant aux intimées, elles persistent dans leur prétention en lien avec le rétablissement de la ventilation primaire de l'appartement 32_____.

Devant la Cour, les intimées concluent formellement "*à ce qu'il soit fait droit à la conclusion n° 8 de leur demande principale du 13 septembre 2017 en tant qu'elle est prise par C_____ SA et la COMMUNAUTE*". La recevabilité d'une telle conclusion apparaît douteuse, la Cour ne pouvant la reprendre en tant que telle dans le dispositif de son arrêt. Quoi qu'il en soit, elle doit être rejetée pour les motifs suivants.

Les intimées considèrent avoir suffisamment démontré leur prétention, se fondant sur le rapport [de la société] N_____ du 26 mars 2015 et les photographies qu'il contient. Si l'obstruction des colonnes de chute relatives à la ventilation primaire de l'appartement 32_____ a certes été constatée par les auteurs de ce rapport et corroborée par le test effectué avec les fumigènes, aucun élément ne permet de retenir que l'appelante en serait à l'origine. Aucune explication n'est donnée quant à l'époque où ces travaux auraient été effectués ni dans quel cadre ils auraient été entrepris. A défaut de tout élément et au vu de l'attitude des parties qui se rejettent systématiquement la responsabilité de la situation, sans admettre leurs propres torts, on ne saurait imputer ces faits à l'appelante.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que cette prétention n'était pas suffisamment établie.

6.3 Les griefs des parties soulevés en lien avec les différentes injonctions prononcées par le Tribunal étant infondés, le chiffre 3 du dispositif entrepris sera confirmé dans son intégralité.

7. L'appelante conteste les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal en lien avec les injonctions faites à son encontre.

7.1. En vertu de l'art. 343 al. 1 CPC, lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut assortir la décision de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (let. a), prévoir une amende d'ordre de 5'000 fr. au plus (let. b) ou de 1'000 fr. au plus pour chaque jour d'inexécution (let. c), prévoir une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble (let. d), voire l'exécution de la décision par un tiers (let. e).

Le juge doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances (ZINSLI, in Basler Kommentar ZPO, 3^{ème} éd., 2017, n. 4 ad art. 343 CPC; STAEHLIN, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2^{ème} éd. 2013, n. 14 ad art. 343 CPC; BOMMER, in Handkommentar ZPO, 2010, n. 3 ad art. 343 CPC).

La menace d'une amende d'ordre vise à faire pression sur la partie succombante, supposée être impressionnée par les perspectives financières d'une non-exécution de sa part. Pour obtenir l'effet dissuasif escompté, il faut en conséquence que le montant de l'amende soit perçu comme onéreux par la partie visée (JEANDIN, in Commentaire romand CPC, 2^{ème} éd., 2019, n. 12 ad art. 343 CPC).

7.2 En l'espèce, le Tribunal a assorti chacune des injonctions faites à l'appelante de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP ainsi que d'une amende d'ordre de 400 fr. par jour d'inexécution. Il a retenu qu'au vu de l'obstination de l'appelante à ne pas reconnaître, malgré l'évidence de celles-ci, les atteintes illicites aux parties communes, il y avait lieu de s'attendre à ce qu'elle n'exécute pas spontanément le jugement entrepris.

L'appelante considère ces mesures comme excessives et reproche au Tribunal d'avoir tenu un pronostic défavorable à son endroit.

Il ressort du dossier que les parties s'opposent depuis plus de quinze ans au sujet de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____ et de leurs projets de rénovation respectifs, ayant initié, de part et d'autre, de nombreuses procédures judiciaires civiles, administratives ou encore pénales.

L'appelante a démontré à plusieurs égards qu'elle ne portait que peu de considération aux règles régissant la propriété par étages auxquelles elle est pourtant soumise, ainsi qu'aux droits des intimées et des autres utilisateurs des espaces communs dont elle s'est appropriée l'usage. D'une part, elle a entrepris de multiples travaux et modifications des espaces communs, malgré la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 février 2007 lui refusant la privatisation des parties communes. D'autre part, elle n'a pas hésité à privatiser l'ascenseur aux dépens de tous les habitants de l'immeuble, y compris d'une locataire gravement malade se trouvant en fauteuil roulant et ce en dépit des demandes de cette dernière de pouvoir y accéder, sans autre motif apparent que celui d'atteindre ses parties adverses. Enfin, l'appelante, qui se dit désormais prête à remettre en état certains aménagements dont elle reconnaît le bien-fondé suite au prononcé du jugement querellé, s'agissant en particulier du compteur SIG, de l'ascenseur, de la porte grillagée et de la cage d'escalier du 4^{ème} étage, tente cependant encore de soumettre leur remise en état à certaines conditions afin de ne pas s'exécuter.

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré qu'il existait un risque que l'appelante n'exécute pas spontanément le jugement entrepris, justifiant les mesures d'exécution prononcées.

Dites mesures paraissent, au vu du conflit intense entre les parties et les circonstances d'espèce, adéquates et justifiées. Elles seront dès lors confirmées.

8. L'appelante conteste le prononcé de son exclusion de la propriété par étages.

8.1. En vertu de l'art. 649b al. 1 CC, applicable non seulement à la copropriété ordinaire mais aussi à la propriété par étages (ATF 137 III 534; 113 II 15), un copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire. Si la communauté ne comprend que deux copropriétaires, chacun d'eux peut intenter action; dans les autres cas et sauf convention contraire, une autorisation votée à la majorité de tous les copropriétaires, non compris le défendeur, est nécessaire (art. 649b al. 2 CC).

La décision d'exclusion suppose tout d'abord la violation d'une obligation que le propriétaire par étages a à l'égard d'un ou de plusieurs propriétaires par étages. Cette obligation peut découler de la loi ou des règles internes de la propriété par étages - règlement d'administration et d'utilisation ou règlement de maison - (WERMELINGER, op. cit., n. 207 ad art. 712a CC; cf. aussi ATF 113 II 15 consid. 3).

L'exclusion d'un propriétaire par étages suppose ensuite que l'infraction commise soit si grave qu'on ne saurait exiger des autres copropriétaires la continuation de la communauté. La gravité suppose très souvent une violation répétée d'obligations. Une violation ponctuelle peut suffire, pour peu qu'elle rende son auteur insupportable au reste de la communauté des copropriétaires d'étages. Si le juge doit s'assurer que la cohabitation ne peut plus, de toute bonne foi, être exigée de la part du ou des demandeurs, il ne doit toutefois pas non plus commettre un excès inverse. L'exclusion doit, malgré sa gravité, rester une sanction possible, dans les cas où elle est justifiée (WERMELINGER, op. cit., n. 209 ad art. 712a CC).

L'exclusion, qualifiée par la doctrine de sorte d'expropriation de droit privé, constitue une atteinte grave aux droits du membre concerné (ATF 137 III 534 consid. 2.3.1 et les références citées).

Cette disposition ne trouve application qu'au titre d'*ultima ratio* lorsque, après un certain temps, toutes autres mesures moins incisives ne peuvent plus être envisagées aux fins d'assurer une vie en commun et des rapports de voisinage sereins entre les copropriétaires (ATF 113 II 15 consid. 3; 94 II 17 consid. 4 et 5). La production des avertissements, sommations et autres injonctions est alors nécessaire à la lumière du principe de subsidiarité pour démontrer l'inefficacité de

toute autre initiative (PERRUCHOU, in Commentaire romand, CC II, 2016, ad art. 649b n. 14).

Lorsque la communauté ne compte que deux membres, chacun des deux a qualité pour agir (ATF 137 III 534 consid. 2.1). Néanmoins, si les deux propriétaires ont chacun commis des violations graves de leurs devoirs, alors aucun d'entre eux ne peut exiger l'exclusion de l'autre : il serait en effet inéquitable de prononcer l'exclusion d'un membre, lorsque le membre qui a ouvert action se comporte d'une manière grossièrement contraire aux intérêts de la communauté et porte une part de responsabilité pour la situation qui s'est produite (ATF 137 III 534 consid. 2.3.1).

8.2 En l'espèce, le Tribunal a considéré que l'appelante avait, à diverses reprises, gravement violé ses obligations légales, en procédant à des travaux non autorisés, en privatisant certaines parties communes, allant jusqu'à en détruire certaines, ne se sentant manifestement pas liée par la moindre norme régissant la propriété par étages qu'elle n'hésitait pas à enfreindre et ce quand bien même le respect de celles-ci s'avérait nécessaire à la sécurité des habitants de l'immeuble. Son comportement démontrait une absence de volonté flagrante de respecter la moindre règle légale ou communautaire envers les occupants de l'immeuble et son intention ferme de ne pas se plier à une quelconque règle qui contreviendrait à sa volonté. Ces circonstances justifiaient, selon le Tribunal, son expulsion de la PPE.

Il faut reconnaître, avec le Tribunal, que l'appelante a commis de multiples violations de ses obligations, faisant fi des règles légales qui lui étaient imposées et des répercussions inévitables et préjudiciables pour tous les habitants de l'immeuble. Au vu du dernier cahier de répartition des locaux adopté en 2004, qui indique clairement que la cage d'escalier et le palier des 4^{ème} et 5^{ème} étages constituent des parties communes, et du refus de l'assemblée de la copropriété de les privatiser, l'appelante ne pouvait légitimement penser qu'elle détenait un droit exclusif sur ces parties lui permettant de les aménager comme bon lui semblait. En procédant aux travaux litigieux, l'appelante s'est sciemment dispensée, sans droit, de l'autorisation de la COMMUNAUTE et, pour certains d'entre eux, de l'autorisation des autorités administratives, par exemple en sollicitant *a posteriori* des autorisations de construire complémentaires pour régulariser des travaux déjà effectués ou en installant ses panneaux solaires avant même l'obtention du permis de construire y relatif. Les violations commises par l'appelante sont clairement établies, faisant précisément l'objet des injonctions prononcées par le Tribunal et confirmées au considérant 6 ci-dessus. Le fait que "seules" sept violations ont été retenues sur les quatorze dénoncées par les intimées n'est d'aucun secours à l'appelante. Au contraire, cela ne fait que renforcer le caractère répété des infractions commises.

Il faut également reconnaître la gravité des actes commis par l'appelante, ne serait-ce que par la violation répétée de ses obligations. De plus, par son comportement, l'appelante a démontré qu'elle n'hésitait pas à faire passer ses propres intérêts avant tout, sans considération des droits non seulement de ses parties adverses mais également des habitants de l'immeuble, utilisateurs des parties communes.

Cela étant, il convient de relever que les actes commis par l'appelante s'inscrivent dans un contexte conflictuel qui dure depuis de nombreuses années, alimenté par des procédures intentées de part et d'autre. Pour leur part, les intimées ont intenté successivement deux procédures en vue d'annuler la vente du 3 novembre 2000 et ont régulièrement recouru contre les autorisations de construire délivrées à l'appelante. Par ailleurs, de par sa position largement majoritaire au sein de la PPE, l'intimée C_____ SA s'est systématiquement opposée à toutes les requêtes formulées par l'appelante et lui a imposé ses propres décisions, sans autre discussion. Il sied également de relever que les intimées ont procédé au changement des chutes d'évacuation des eaux usées en condamnant les anciennes colonnes seulement quelques jours après que l'appelante s'y était raccordée, alors même que la décision de la COMMUNAUTE à cet égard avait été prise plusieurs années auparavant (cf. consid. 9.2 ci-dessous). Force est ainsi de constater que diverses démarches ont été entreprises pour empêcher l'appelante de devenir propriétaire des combles, puis de mener à terme ses travaux de transformation. Bien que le comportement des intimées ne dénote rien d'illicite et n'excuse en rien les actes de l'appelante, elle permet de contextualiser les atteintes portées par l'appelante à la COMMUNAUTE.

Cette situation conflictuelle dure depuis de nombreuses années, sans qu'aucune sommation ou avertissement n'ait été signifié à l'appelante. Aucune assemblée générale n'a, par ailleurs, été tenue en vue de mettre en garde l'appelante sur les éventuelles conséquences de ses agissements sur le plan de la copropriété par étages. Si les parties se sont opposées dans plusieurs procédures, celles-ci portaient essentiellement sur les autorisations de construire par-devant les autorités administratives, sans aborder les questions découlant des règles de la propriété par étages et, en particulier, l'éventuelle exclusion de l'appelante. La présente procédure représente la première action civile des intimées pour faire valoir leurs droits en tant que propriétaire, respectivement de communauté de propriétaires. Leur requête en exclusion de la PPE formée à l'encontre de l'appelante n'a ainsi été précédée d'aucune mise en garde formelle. Le prononcé soudain de son exclusion paraît dès lors peu compatible avec le principe de subsidiarité, étant rappelé qu'il s'agit de la mesure la plus forte, équivalant à une expropriation, à ne prendre qu'à titre d'*ultima ratio*.

Par ailleurs, les injonctions prononcées par le Tribunal et confirmées par le présent arrêt, ainsi que la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et de l'amende de 400 fr. pour chaque jour d'inexécution, lesquelles sont également confirmées,

sont susceptibles de rétablir la situation juridique et de fait entre les parties et d'émousser les velléités de l'appelante de réitérer.

Dans ces circonstances, l'exclusion de la PPE prononcée à l'encontre de l'appelante sera annulée. La présente décision vaudra cependant avertissement formel à l'endroit de l'appelante quant au respect des différentes règles légales, quelle que soit leur nature, à appliquer dans le cadre de ses travaux d'aménagement.

Les chiffres 8, 9, 10 et 11 du dispositif du jugement attaqué seront en conséquence annulés.

9. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir déclaré irrecevables ses conclusions reconventionnelles portant sur la remise en état des colonnes de chute d'évacuation des eaux usées.

9.1 En procédure ordinaire, le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle dans sa réponse si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure (art. 224 al. 1 CPC).

Comme vu précédemment au consid. 5.1.1, le propriétaire d'étages peut agir contre quiconque trouble son droit d'utilisation de ses parties exclusives (ATF 132 III 9 consid. 3.6). Lorsque l'immeuble de base est à l'origine d'un trouble, il peut se prévaloir de l'action négatoire (art. 641 al. 2 CC), en cas d'atteinte directe ou de l'action en cessation du trouble (679 CC ou 928 CC), en cas d'atteinte indirecte (ATF 119 II 411 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 5A_340/2017 du 11 décembre 2018, consid. 3.1 non publié aux ATF 145 III 121; 5A_176/2009 du 5 juin 2009 consid. 6.2.4 et les références citées).

La protection de la propriété, respectivement de la possession présuppose une ingérence qui doit être injustifiée (ATF 132 III 651 consid. 7; arrêt du Tribunal fédéral 5A_676/2017 du 16 octobre 2017 consid. 2.1 et les références citées).

Le propriétaire par étages dispose également de l'action en maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, que lui confère l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC.

Cette action permet à tout copropriétaire de demander inconditionnellement la mise en œuvre d'actes d'administration indispensables au maintien de la valeur de la chose ou de son utilité, soit les travaux d'entretien, de réparation et de réfection (ATF 120 II consid. 2c; PERRUCHOUD, op.cit., n. 5 ad art. 647 CC et les références citées). En principe, ce droit inaliénable n'existe qu'en relation avec les parties communes (WERMELINGER, op. cit., n. 102 s. ad art. 712a CC et les références citées).

La procédure judiciaire concernant la décision de mesures à prendre en application de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC est de nature sommaire (art. 249 let. d ch. 1 CPC).

9.2 En l'espèce, l'appelante sollicite reconventionnellement la remise en état des colonnes de chute relatives aux eaux usées, alléguant que leur mise hors service porte atteinte à ses parties privées.

9.2.1 Le Tribunal a considéré que l'atteinte dont se plaignait l'appelante portait sur des parties communes, à savoir les colonnes de chute des eaux usées, pour lesquelles seule la communauté des propriétaires pouvait intenter les actions tirées de la propriété ainsi que du droit de voisinage. L'action de l'appelante devait ainsi, selon le premier juge, être assimilée à une demande tendant à ce que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC. Cette action étant soumise à la procédure sommaire, elle ne pouvait faire l'objet d'une demande reconventionnelle.

Ce raisonnement ne saurait toutefois être suivi. En effet, le Tribunal est parti de la prémisse erronée selon laquelle l'appelante agissait en protection des parties communes. Dans un tel cas, il est vrai que seule la communauté des propriétaires d'étages est habilitée à agir contre le perturbateur, à l'exclusion des propriétaires d'étages. Or, le cas présent vise une situation différente, à savoir la situation inverse tendant à la protection des parties privées de l'appelante d'un trouble provenant d'une partie commune. Dans un tel cas, la jurisprudence reconnaît au propriétaire d'étages la légitimation active pour protéger ses droits exclusifs (cf. ATF 145 III 121 consid. 4.3.6).

En d'autres termes, si l'appelante dispose certes, en sa qualité de propriétaire d'étages, de l'action en maintien de la valeur et de l'utilité de la chose concernant les parties communes selon l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC, celle-ci n'exclut pas pour autant ses droits d'action tirés de la propriété (art. 641 al. 2 CC) ou de la possession (679 CC ou 928 CC), dans l'hypothèse où elle subit un trouble sur ses parties privées, ce qu'elle allègue précisément. La première action vise à protéger les parties communes, les secondes les parties privées.

C'est donc à tort que le Tribunal a considéré irrecevables les conclusions reconventionnelles de l'appelante au motif que seule l'action de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC pouvait être invoquée par cette dernière.

Cela n'entraîne toutefois pas de grande incidence sur l'issue du litige au vu des considérants suivants.

9.2.2 A titre préalable, il sied de relever que les parties ont eu l'occasion de s'exprimer à maintes reprises sur la prétention de l'appelante, tant devant le

premier juge que dans le cadre de leurs différentes écritures déposées devant la Cour, et concluent, toutes deux, à ce que ce point soit tranché en appel. La Cour dispose de tous les éléments pour statuer et sera, en tout état de cause, amenée à examiner cette question dans le cadre des prétentions en indemnisation de l'appelante (cf. consid. 10 ci-après). Partant, il ne se justifie pas, en l'occurrence, de renvoyer la cause au premier juge pour statuer sur cette question.

Le trouble allégué par l'appelante pour fonder ses prétentions reconventionnelles consiste en la privation de l'accès aux colonnes de chute des eaux usées, celles-ci ayant été condamnées. Contrairement à ce qu'elle soutient, lesdites colonnes ne relèvent pas de ses parties exclusives, mais doivent être considérées comme des parties communes (cf. consid. 4.2).

Par ailleurs, force est de constater que la mise hors service des colonnes de chute en question et leur remplacement ont été valablement décidés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 février 2007 au motif qu'elles étaient obsolètes, car construites en plomb. Cette décision n'a pas été remise en cause. Par ailleurs, bien que les pièces du dossier ne donnent que peu de précisions sur le contenu des autorisations de construire obtenues par les intimées, il peut néanmoins être retenu qu'elles couvraient les travaux tendant à détruire et remplacer les colonnes de chute par des nouvelles. En effet, les autorisations de construire concernaient la transformation des appartements situés au 4^{ème} étage, comprenant notamment la transformation et l'assainissement de plusieurs salles de bain et WC, ce qui est compatible avec le raccordement à de nouveaux équipements relatifs à l'alimentation, la circulation et l'évacuation de l'eau, dont les colonnes de chute litigieuses. Ceci est également corroboré par le courrier du 4 septembre 2013, dans lequel l'intimée C_____ SA indiquait à la Direction des autorisations de construire que l'appelante avait effectué un raccord sur une conduite obsolète à l'occasion de ses travaux dans les combles et que celle-ci devait être démontée conformément à l'autorisation APA 21_____. De plus, l'appelante n'a pas contesté le contenu du courrier du 2 juillet 2015, dans lequel l'intimée C_____ SA a pourtant attiré son attention sur le fait qu'elle utilisait des colonnes de chute obsolètes et hors service. En définitive, l'appelante, qui savait depuis l'assemblée des copropriétaires du 20 février 2007 que les intimées projetaient d'entreprendre de tels travaux, n'a pas pris les mesures qui s'imposaient afin de se raccorder aux autres colonnes de chute, comme l'a confirmé le témoin P_____, étant précisé que l'appelante avait la possibilité de se raccorder aux autres colonnes disponibles ainsi qu'aux nouvelles colonnes installées en remplacement des colonnes litigieuses.

Dans ce contexte, l'appelante ne peut se prévaloir d'un trouble injustifié au sens des actions tirées de la propriété ou de la possession.

Sa demande reconventionnelle doit en conséquence être rejetée. Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera réformé en tant qu'il déclare irrecevables les conclusions 7 à 11 formées reconventionnellement par l'appelante dans son mémoire de réponse et de demande reconventionnelle du 31 janvier 2018, celles-ci devant être rejetées au fond.

- 10.** L'appelante persiste à réclamer des dommages et intérêts à titre de réparation de la perte locative consécutive à l'absence de raccordement aux eaux usées.

10.1 Celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer (art. 41 al. 1 CO).

La responsabilité délictuelle instituée par l'art. 41 CO suppose que soient réalisées cumulativement les quatre conditions suivantes : un acte illicite, une faute de l'auteur, un dommage et un rapport de causalité, naturelle et adéquate, entre l'acte fautif et le dommage (ATF 137 III 539 consid. 5.2; 132 III 122 consid. 4.1).

Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit (ATF 127 III 73 consid. 4a; 126 III 388 consid. 11a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_61/2015 du 25 juin 2015 consid. 3.1).

Le lésé qui prétend à des dommages-intérêts pour acte illicite sur la base de l'art. 41 al. 1 CO supporte le fardeau de la preuve de chacun de ces faits pertinents, ce qui signifie que si le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du lésé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_614 du 25 avril 2016 consid. 3.3).

10.2 En l'espèce, il ressort du considérant précédent que le remplacement des colonnes de chute d'évacuation des eaux usées était licite tant d'un point de vue du droit privé que du droit public. Dès lors, aucune atteinte illicite ne peut être retenue. Pour ce motif déjà, la demande en dommages et intérêts doit être rejetée.

De surcroît, l'appelante échoue à démontrer l'existence d'un dommage. A cet égard, elle prétend subir une perte locative, ne pouvant louer, en l'état, ses appartements à des tiers. Or, selon l'autorisation de construire initiale du 10 juin 2004 portant sur la transformation des combles, les deux nouveaux logements ont été créés pour le compte et l'usage du propriétaire. L'ancien concierge vivant au 2^{ème} étage de l'immeuble a d'ailleurs confirmé que H_____, qu'il apercevait régulièrement, occupait lui-même le grand appartement des combles. Le second appartement semble également occupé d'après les déclarations du témoin P_____ qui a pu constater, dans les deux appartements, des "traces d'habitation", telles que

des brosses à dents, linges et produits de douche. De plus, le dossier contient certains courriers, dont deux datant respectivement de janvier 2017 et août 2018, accompagnés de photographies sur lesquelles l'on peut apercevoir des meubles, bibelots, tableaux, éléments de décoration et ce qui semble être des photos de famille (cf. notamment pièces 46a et 46d intimées), ce qui tend à démontrer que les appartements étaient bel et bien occupés depuis à tout le moins 2017. Nonobstant ses explications, l'appelante n'apporte en définitive aucun élément démontrant qu'elle entendait véritablement louer ses appartements à des tiers, ce qui est de surcroît contredit par les éléments de la procédure.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a rejeté les prétentions en dommages et intérêts soulevées par l'appelante.

- 11.** Lorsque l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

En vertu de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont en règle générale mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).

11.1 Les frais de première instance ont été arrêtés à 53'240 fr. et répartis à raison de trois quarts, soit 39'930 fr., à la charge de l'appelante, qui succombait majoritairement, et à raison d'un quart, soit 13'310 fr., à la charge des intimées.

Le montant desdits frais n'est pas contesté par les parties et est, au demeurant, conforme à la loi, compte tenu de la valeur litigieuse, des intérêts en jeu et de la complexité de l'affaire, qui a impliqué un travail particulièrement important (art. 6 et 17 RTFMC). Il sera dès lors confirmé.

S'agissant de leur répartition, vu la modification du jugement entrepris apportée au terme du présent arrêt, il se justifie d'augmenter la part des frais mise à la charge des intimées, dans la mesure où elles succombent finalement dans leurs conclusions en exclusion de la PPE formées contre l'appelante. Partant, les frais judiciaires de première instance seront mis à la charge solidaire des intimées à raison de 18'500 fr., correspondant à un peu plus d'un tiers, et à la charge de l'appelante à raison de 34'740 fr., soit un peu moins de deux tiers.

Les avances versées à hauteur de 13'240 fr. par les intimées et de 40'000 fr. par l'appelante seront compensées et restent acquises à l'Etat de Genève. Les intimées seront en conséquence condamnées à verser, conjointement et solidairement, 5'260 fr. à l'appelante à titre de restitution partielle de l'avance fournie (art. 111 al. 1 et 2 CPC).

Pour les mêmes motifs, les dépens alloués aux intimées seront réduits de 30'000 fr. à 23'000 fr., TVA et débours compris, tenant ainsi compte de l'issue du

litige ainsi que de l'ampleur de travail et du temps employé (art. 84, 85 RTFMC; art. 23 LaCC).

Les chiffres 12, 13 et 14 du dispositif du jugement entrepris seront réformés dans le sens de ce qui précède.

11.2 Les frais judiciaires de l'appel principal seront arrêtés à 20'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance de 32'500 fr. fournie par l'appelante, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC), les Services financiers du Pouvoir judiciaire étant invités à lui restituer le solde en 12'500 fr.

Les frais judiciaires de l'appel joint seront, vu son objet limité, arrêtés à 6'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance de frais de 10'800 fr. fournie par les intimées, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC), les Services financiers du Pouvoir judiciaire étant invités à leur restituer le solde en 4'800 fr.

Les frais de seconde instance, fixés au total à 26'000 fr., seront mis à la charge de l'appelante à raison de 16'000 fr., correspondant à quatre cinquièmes des frais de son appel dans la mesure où elle succombe en grande partie, et à raison de 10'000 fr. à la charge solidaire des intimées, lesquelles supportent ainsi les frais relatifs à leur appel joint dans lequel elles succombent quasi intégralement ainsi qu'une partie, soit un cinquième, de l'appel principal. Les intimées seront, en conséquence, condamnées à rembourser à l'appelante 4'000 fr. à titre de frais judiciaires de seconde instance (art. 111 al. 2 CPC).

Compte tenu de l'issue du litige, tant sur appel que sur appel joint, l'appelante, qui succombe dans une plus large mesure, sera condamnée à verser des dépens aux intimées, arrêtés à 12'000 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et l'appel joint interjetés les 6 juillet 2020 et 21 octobre 2020 par A_____ SA, d'une part, et C_____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____, d'autre part, contre le jugement JTPI/6702/2020 rendu le 2 juin 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12865/2017.

Au fond :

Annule les chiffres 2 et 8 à 14 du dispositif de ce jugement et statuant à nouveau sur ces points :

Déclare irrecevables les conclusions 3 et 6 prises par A_____ SA dans son mémoire de réponse et de demande reconventionnelle du 31 janvier 2018.

Met les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 53'240 fr., à la charge de A_____ SA à hauteur de 34'740 fr. et à la charge solidaire de C_____ SA et de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____ à hauteur de 18'500 fr.

Condamne en conséquence C_____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____, pris conjointement et solidairement, à verser à A_____ SA le montant de 5'260 fr. à titre de frais de première instance.

Condamne A_____ SA à verser à C_____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____, pris conjointement et solidairement, le montant de 23'000 fr. à titre de dépens de première instance.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel et d'appel joint à 26'000 fr. au total, dit qu'ils sont entièrement compensés avec les avances fournies par les parties, qui restent acquises à due concurrence à l'Etat de Genève, et les met à la charge de A_____ SA à hauteur de

16'000 fr. et à la charge solidaire de C_____ SA et de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____ à hauteur de 10'000 fr.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer le solde des frais versés en 12'500 fr. en faveur de A_____ SA et en 4'800 fr. en faveur de C_____ SA et de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____, pris conjointement et solidairement.

Condamne en conséquence C_____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____ à verser à A_____ SA le montant de 4'000 fr. à titre de frais de seconde instance.

Condamne A_____ SA à verser à C_____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1_____, pris conjointement et solidairement, le montant de 12'000 fr. à titre de dépens de seconde instance.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Roxane DUCOMMUN, greffière.

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.