



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13097/2017

ACJC/537/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU JEUDI 9 AVRIL 2020**

Entre

A_____ SA, sise c/o Régie B_____ SA, rue _____, _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par la 8ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 30 août 2019, comparant par Me Christophe Gal, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____, sise p.a. M. D_____, rue _____, _____ Genève, intimée, comparant par Me Daniel Peregrina, avocat, rue Pedro-Meylan 5, 1208 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 avril 2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/12125/2019 du 30 août 2019, le Tribunal de première instance a déclaré irrecevables les conclusions n° 10 et 78 de la demande (chiffre 1 du dispositif) et débouté A_____ SA des fins de sa demande pour le surplus (ch. 2). Il a arrêté les frais judiciaires à 3'400 fr., les a compensés avec les avances de frais fournies par les parties, les a mis à la charge de A_____ SA et a condamné cette dernière à verser à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____ (ci-après : la PPE C_____ la somme de 1'000 fr. au titre des frais (ch. 3) ainsi que la somme de 4'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4).

Le Tribunal a retenu que les conclusions relatives aux assemblées générales de la PPE C_____ des 6 décembre 2013, 26 mars 2014, 13 avril 2015 et 22 avril 2016 étaient irrecevables dès lors qu'elles faisaient l'objet de procédures pendantes ou étaient déjà définitivement jugées.

L'assemblée générale ordinaire de la PPE C_____ du 4 mai 2017 avait été valablement convoquée de sorte que les décisions prises lors de cette assemblée n'étaient pas nulles de ce fait.

S'agissant des conclusions de A_____ SA tendant à contester les décisions de l'assemblée générale ordinaire de la PPE C_____ du 4 mai 2017 - relatives à la décharge et la réélection de l'administrateur, l'approbation du budget 2017, l'approbation du rapport de gestion de l'immeuble pour l'exercice 2016, l'approbation des comptes de l'exercice 2016 et du rapport du contrôleur aux comptes et la répartition des charges et des coûts d'entretien ainsi que des frais judiciaires et d'avocats relatifs aux actions judiciaires entre les parties - le Tribunal a considéré qu'il n'était pas en mesure de revoir l'opportunité desdites décisions. Dans la mesure où les décisions n'avaient pas été prise à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, en violant les règles qui étaient destinées à protéger les tiers, n'avaient pas de contenu immoral ou impossible et ne violaient aucun droit de la personnalité, il n'y avait aucune raison de constater leur nullité.

En outre, l'assemblée générale ordinaire de la PPE C_____ du 4 mai 2017 n'avait pas été convoquée et tenue à l'encontre des statuts, des dispositions facultatives de la loi ou des prescriptions qui, bien qu'impératives, ne servaient à protéger que des intérêts privés des sociétaires, il n'y avait aucune raison de l'annuler. Il en allait de même pour les décisions prises lors de cette assemblée.

- B. a.** Par acte expédié le 4 octobre 2019 à la Cour de justice, A_____ SA a formé appel de ce jugement, qu'elle a reçu le 4 septembre 2019. Elle a conclu, principalement, à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal

pour nouvelle décision dans le sens des considérants de la Cour, sous suite de frais et dépens. Subsidiairement, elle a conclu à ce que la Cour dise, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, que les charges suivantes ne peuvent pas/plus lui être facturées à raison du pourcentage suivant, dès le 1^{er} janvier 2014 : diminution de 80% de la charge de conciergerie, 80% de la charge des honoraires de gestion conciergerie, 100% (suppression) de la charge d'eau, 90% de la charge d'électricité et que la charge des frais d'avocats pour l'attaquer devra respecter les décisions judiciaires relatives à la refacturation d'éventuels frais et dépens, la PPE C_____ devant être condamnée à lui rembourser le trop-perçu, sous suite de frais et dépens.

b. La PPE C_____ a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens.

c. Dans leurs répliques et dupliques, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été informées par plis du 14 février 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents pour l'issue de la cause sont les suivants :

a. A_____ SA est une société sise à Genève dont le but est l'acquisition, la vente et la mise en location de locaux commerciaux, industriels et artisanaux.

E_____ en est l'administrateur et président.

b. A_____ SA, F_____, D_____, G_____ et H_____, soit la PPE C_____, sont copropriétaires de la parcelle 1_____, feuille 2_____ de la commune de Genève, section I_____, rue 3_____, sur laquelle est érigé un immeuble comportant plusieurs habitations et une arcade commerciale.

D_____ est l'administrateur de la PPE C_____.

c. Un règlement de copropriété de la PPE a été établi lors de sa constitution et inscrit à l'administration de l'enregistrement en date du 31 janvier 1984, dénommé "Règlement d'administration et d'utilisation" (ci-après RAU).

L'art. 18 RAU prévoit que les charges et frais communs sont répartis entre tous les copropriétaires au *prorata* de leurs parts de copropriété.

d. A_____ SA est propriétaire depuis le 14 juin 2004 du lot 4_____, représentant 127/1000 de la parcelle 1_____. Ce lot lui donne un droit exclusif sur une arcade commerciale de 86 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 3_____.

e. A partir du 1^{er} juin 2013, ladite arcade a été remise à bail par A_____ SA à J_____ et K_____ aux fins qu'ils l'exploitent à l'usage exclusif de bar à vin et petite restauration.

f. A la suite de cette reprise, des litiges sont survenus entre A_____ SA et les autres copropriétaires, sur la manière dont était exploitée l'arcade (bruit et odeurs), ce qui a donné lieu à plusieurs procédures judiciaires.

g. Par pli du 24 janvier 2013 (recte 2014), A_____ SA a informé la PPE C_____ que son arcade se situait au rez-de-chaussée et bénéficiait d'une entrée privative donnant directement sur la rue de sorte qu'elle n'utilisait pratiquement pas les parties communes de l'immeuble et que, conséquemment, certains ouvrages, installations et services ne lui servaient aucunement, comme par exemple l'ascenseur, l'électricité dans l'immeuble ou le service de conciergerie. Elle a requis de ce fait qu'il en soit tenu compte dans la répartition des frais après que la liste des ouvrages, installations et services qui ne lui servaient aucunement ait été dressée.

h. La PPE C_____ a répondu le 4 mars 2014 à A_____ SA que ses locataires utilisaient les parties communes de l'immeuble, en particulier le hall d'entrée, les caves ainsi que le local poubelles de sorte qu'ils bénéficiaient à ce titre des prestations fournies par le service de conciergerie, ainsi que de l'éclairage des locaux communs. Elle bénéficiait également de l'assurance bâtiment contre les risques d'incendie et dégâts d'eau. Il n'existait donc aucune raison objective pour qu'elle soit dispensée de sa contribution aux charges de la copropriété.

i. Lors de l'assemblée générale ordinaire du 26 mars 2014, la PPE C_____ a refusé d'entrer en matière sur la demande de A_____ SA s'agissant des frais de copropriété.

j. Par acte du 9 mai 2014, A_____ SA a formé auprès du Tribunal de première instance une action en constatation de la nullité de l'assemblée générale du 26 mars 2014 et des décisions qui y ont été prises.

k. Par jugement du 11 janvier 2019, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 6 septembre 2019, le Tribunal, statuant sur la conclusion de A_____ SA tendant à être exemptée de certains postes de charges de copropriété, a relevé qu'il n'était pas en mesure de revoir l'opportunité des décisions prises lors de l'assemblée générale. Dans la mesure où les décisions en question n'avaient pas été prises à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, en violant les règles qui étaient destinées à protéger les tiers, n'avaient pas de contenu immoral ou impossible et ne violaient aucun droit de la personnalité, il n'y avait aucune raison de constater leur nullité.

L'arrêt de la Cour fait actuellement l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral.

l. Une nouvelle assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la PPE C_____ a été convoquée pour le jeudi 4 mai 2017. Parmi les points à l'ordre du jour figuraient l'approbation des comptes de l'exercice 2016, du rapport du contrôleur aux comptes et du budget 2017. Dans ce cadre, en date du 21 avril 2017, A_____ SA s'est vue notamment remettre le décompte individuel de charges au 31 décembre 2016, la situation du compte de charges de la copropriété au 31 décembre 2016, portant sur plus de 50'000 fr., le bilan au 31 décembre 2016 et la proposition de budget prévisionnel 2017.

m. Par courrier du 26 avril 2017, A_____ SA a de nouveau fait valoir auprès de la régie en charge de la copropriété que son arcade se trouvait au rez-de-chaussée de l'immeuble et bénéficiait d'une entrée privative directement sur la rue de sorte qu'elle n'utilisait aucunement les parties communes de l'immeuble, hormis l'immédiateté de l'entrée de celui-ci où se trouvaient les boîtes aux lettres, étant rappelé qu'elle n'avait illégalement plus eu accès local poubelles et que de nombreuses installations et services ne lui servaient aucunement. Par conséquent, elle devait être déchargée de 95% des frais de conciergerie et des honoraires de gestion de conciergerie, de 90% des frais d'électricité et de tous les coûts d'entretien et être dispensée des frais d'eau, conformément à l'art. 712h al. 3 CC. Elle a donc demandé à ce que l'ensemble de ces frais soit retiré de sa part et à ce que ce point soit inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Elle a également fait valoir que les frais d'avocats et contentieux engagés par la copropriété dans les procédures l'opposant à elle ne pouvaient pas lui être facturés, directement ou indirectement, et être mis, même partiellement, à sa charge.

n. Par courrier du 4 mai 2017, la PPE C_____ a répondu que l'affaire (cf. **j** ci-dessus) était devant le Tribunal de première instance s'agissant de la répartition des frais de sorte que la copropriété maintenait sa position.

o. Lors de l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 4 mai 2017, A_____ SA n'était pas présente, ni représentée.

Le rapport de gestion de l'immeuble sur l'exercice 2016, les comptes de l'exercice 2016, le rapport du contrôleur aux comptes et le budget 2017 ont été approuvés par 873 millièmes des voix des copropriétaires.

L'administrateur a relevé qu'il ne serait pas donné suite à la demande de A_____ SA de lister l'ensemble des installations et services qui n'auraient aucune utilité pour son arcade dès lors que la répartition des charges était conforme au cahier de répartition des locaux ainsi qu'au règlement de copropriété.

p. Le 2 juin 2017, la PPE C_____ a adressé à A_____ SA le procès-verbal relatif à l'assemblée générale du 4 mai 2017.

q. Le 19 septembre 2017, A_____ SA a formé devant le Tribunal une action prenant de nombreuses conclusions, 95 au total.

Elle a principalement conclu à ce que le Tribunal dise et constate que l'assemblée générale ordinaire de la PPE C_____ du 4 mai 2017 n'avait pas été valablement convoquée et qu'elle était donc nulle et, conséquemment, dise et constate que toutes les décisions prises lors de cette dernière étaient nulles, caduques et non avenues, avec suite de frais et dépens. Elle a, en outre, notamment conclu à ce qu'il soit dit que les décisions d'approbation du rapport de gestion de l'immeuble sur l'exercice 2016 et l'approbation des comptes de l'exercice 2016 étaient nulles, subsidiairement à ce qu'elles soient annulées, et par conséquent, à ce qu'il soit dit que les frais judiciaires et d'avocats relatifs aux actions judiciaires qu'elle a interjetées à l'encontre la PPE C_____ ne peuvent pas être mis à sa charge, même partiellement, et à ce qu'il soit dit que les charges suivantes ne peuvent pas/plus lui être facturées à raison du pourcentage indiqué : 95% de la charge de conciergerie, 95% des honoraires de gestion de la conciergerie, 100% (suppression) de la charge d'eau et 95% de la charge d'électricité, ainsi que les coûts d'entretien, soit donc les contrats conclus pour ceux-ci (les contrats de service et maintenance), relatifs aux charges mentionnées, dès le 1^{er} janvier 2014.

Elle a notamment fait valoir que l'approbation du rapport de gestion de l'immeuble pour l'exercice 2016 était nulle, car contraire à l'art. 712h al. 3 CC, de nature impérative, qui prescrivait que si certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais. Comme elle n'était propriétaire d'aucune cave dans l'immeuble, n'utilisait pas la buanderie ni les autres communs au sous-sol et disposait uniquement d'une boîte aux lettres qui se situait immédiatement au début du hall d'entrée, et que le local à poubelles se situait à l'extérieur de l'immeuble, les frais découlant de l'entretien ne pouvaient pas être mis à sa charge, étant relevé qu'elle était privée de l'accès au local poubelles. Elle a subsidiairement conclu à l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 4 mai 2017.

r. La PPE C_____ a conclu au déboutement de A_____ SA de toutes ses conclusions et à la condamnation de cette dernière à payer une amende disciplinaire au titre de l'art. 128 CPC, avec suite de frais et dépens.

s. Il résulte de l'audition des témoins et du transport sur place effectué par le Tribunal qu'il n'existe pas de buanderie au sous-sol et que l'arcade n'y possède pas de cave. Au sous-sol se trouvent la chaufferie de l'immeuble, ainsi que les compteurs d'eau chaude et d'électricité. La boîte aux lettres de l'arcade se trouve dans l'entrée de l'immeuble.

La sortie de secours de l'arcade qui donne sur les parties communes extérieures est utilisée par les locataires de l'arcade pour les livraisons. L'arrière-cour de

l'immeuble, qui avait été longtemps utilisée comme « lounge » par les locataires de l'arcade, est devenue un parking à vélo. Les clients de l'arcade continuent de stationner dans l'arrière-cour, notamment pour y fumer, voir y être servis, et le personnel y prend ses pauses. Le personnel de l'arcade traverse l'arrière-cour pour servir les clients se trouvant sur la terrasse installée dans la rue adjacente à l'immeuble. Le locataire de l'arcade avait été privé du droit d'accéder au local poubelles.

Le Tribunal a notamment constaté que l'arcade était connectée au chauffage des parties communes. Les compteurs d'eau de l'arcade et des parties communes étaient séparés et l'arcade possédait son propre compteur électrique. Il fallait une clé particulière pour accéder au local à poubelles, et non la clé universelle. Une partie des déchets du restaurant étaient entreposés dans l'arrière-cour et des cendriers étaient posés sur un tonneau devant l'arcade.

t. Par jugement du 15 mai 2019, le Tribunal a, dans une procédure parallèle à celle-ci, ordonné à la PPE C_____ de remettre les clés du local poubelles à A_____ SA dans un délai de 5 jours.

u. Dans leurs plaidoiries finales du 12 juin 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

EN DROIT

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

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

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

Dans le cadre d'affaires portant sur la contestation de décisions prises par l'assemblée générale des propriétaires par étages, les griefs d'ordre formel (mépris des règles relatives aux quorums et au veto, violation du règlement de copropriété, abus de droit) que le copropriétaire invoque à l'appui de sa contestation importent peu. L'élément déterminant du point de vue de la valeur litigieuse est l'intérêt de la communauté des propriétaires par étages et non celui du copropriétaire contestant la décision (ATF 140 III 571 consid. 1.1; ATF 108 II 77 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_386/2009 du 31 juillet 2009 consid. 5.1).

1.2 En l'espèce, les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires dont l'appelante invoque la nullité portent notamment sur un compte de charges annuelles de la copropriété de plus de 50'000 fr. Il s'ensuit et sans tenir compte de tout autre montant concerné par les décisions litigieuses que l'assemblée des copropriétaires dispose d'un intérêt appréciable en argent supérieur à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

- 2.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir jugé sans autre examen que les décisions prises lors de l'assemblée du 4 mai 2017 ne violaient aucunement les statuts, des dispositions facultatives de la loi ni des prescriptions qui serviraient à protéger des intérêts privés des sociétaires. Elle persiste à plaider, comme elle l'a fait devant le premier juge, que la répartition des charges de la copropriété est contraire à l'art. 712h al. CC qui est de droit impératif.

2.1.1 Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts (art. 712h al. 1 CC).

L'art 712h al. 2 CC stipule que l'art. 712h al. 1 est de nature dispositive. Cela signifie que les propriétaires d'étages peuvent déroger à la répartition proportionnelle aux quotes-parts des frais et charges communs. Une telle dérogation suppose une décision prise à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts selon les dispositions de l'art. 712g al. 3 (PIGUET, Commentaire romand, CC-II, 2016, n. 1 ad art. 712h CC).

Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais (art. 712h al. 3 CC). Cette disposition étant impérative, une disposition réglementaire ou une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages contraire serait nulle (PIGUET, op. cit., n. 7 ad art. 712h CC).

Bien que de droit impératif, l'art. 712h al. 3 doit être appliqué avec beaucoup de retenue. Selon la pratique actuelle des tribunaux, l'application de l'art. 712h al. 3 CC n'est admise que si une partie commune est totalement inutile pour un propriétaire d'étages. Il faut qu'un ouvrage ou une installation soit réellement et absolument inutile pour une quote-part et ce, d'un point de vue objectif. L'absence d'utilité de la partie commune ne dépend ni de la volonté, ni de la situation propre du propriétaire d'étages (WERMELINGER, La propriété par étages, 2015, n. 99 et 112 ad art. 712h CC; PIGUET, op. cit., n. 7 ad art. 712h CC; ATF 117 II 251 consid. 5 et 6; 112 II 312 consid. 3).

L'art. 712h al. 3 CC ne doit pas viser à établir une équité absolue au niveau de la répartition des frais et charges communs. La situation de chaque propriétaire d'étage est différente et il n'est pas possible d'adapter la clé de répartition à l'utilité effective de chaque partie commune (WERMELINGER, op. cit., n. 112 ad art. 712h CC).

2.1.2 Les frais et charges communs au sens de l'art. 712h CC sont toutes les contributions financières liées aux parties communes de l'immeuble et à leur administration (WERMELINGER, op. cit, n. 4 ad art. 712h CC).

La doctrine est divisée sur la question de savoir si le propriétaire d'étage qui obtient gain de cause face à la copropriété doit participer aux frais de la procédure. En revanche, elle admet largement qu'un copropriétaire doive assumer sa part proportionnelle des frais de la copropriété dans une procédure où il succombe, étant relevé que le risque de devoir payer deux fois n'existe pas, puisque les dépens versés seront déduits de la note d'honoraires de l'avocat de la copropriété (arrêt du Tribunal fédéral 5A_930/2015 du 5 août 2016 consid. 1.2.2). Ainsi, le propriétaire qui succombe peut devoir prendre en charge non seulement ses propres dépens, mais également les dépens alloués à la communauté ainsi qu'une partie des frais d'avocat de la communauté que les dépens alloués n'auront pas suffi à couvrir (arrêt du Tribunal fédéral 5A_930/2015 du 5 août 2016 consid. 1.2.2 citant PICCININ, La propriété par étages en procès, 2015, n. 742 ; décision du Tribunal cantonal du canton du Valais du 24 février 2014 consid. 3.5, résumée in DC 2014 p. 315 ss, 316).

2.2 En l'espèce, les frais de conciergerie, les honoraires de gestion de la concierge, les frais d'eau et d'électricité ainsi que l'ensemble des coûts d'entretien de l'immeuble et les frais liés aux procédures sont des frais et charges communs au sens de l'art. 712h al. 2 CC, ce que les parties ne contestent pas.

Certes, l'appelante dispose d'une entrée séparée pour l'exploitation de son commerce. Cela ne la dispense toutefois pas de contribuer aux frais de conciergerie et honoraires de conciergerie pour l'entretien des parties communes de l'immeuble puis qu'elle utilise l'entrée de l'immeuble où se trouve sa boîte aux lettres et qu'il est établi que ses clients et son personnel utilisent la cour intérieure de la copropriété. Par ailleurs, le sous-sol comporte un local électrique comprenant notamment le compteur électrique de l'arcade, une chaufferie commune et tout le système de répartition de l'eau, y compris les compteurs d'eau, dont celui de l'arcade. L'appelante fait donc usage d'une partie du sous-sol même si elle n'y possède pas de cave. Sa privation de l'accès au local poubelles n'a été que temporaire de sorte que cela ne justifie pas une réduction des frais et charges de la copropriété. Le travail du concierge n'est pas totalement inutile à l'appelante. L'appelante n'explique pour le surplus pas comment elle est arrivée à déterminer les pourcentages de réduction qu'elle réclame. Il ne peut être calculé avec

précision quelle partie du travail du concierge est utile à chaque copropriétaire, puisqu'il n'est pas exclu que le nettoyage de la cour intérieure soit plus conséquent que celui du couloir desservant les caves de l'immeuble.

Le transport sur place du Tribunal a permis d'établir que l'arcade possédait son propre compteur électrique. Cela étant, le locataire de l'appelante bénéficie également de l'éclairage des parties communes lorsqu'il va relever son courrier ou accède au local poubelles. L'éclairage électrique commun et ses coûts ne lui sont donc pas totalement inutiles. A nouveau, il ne saurait être procédé à de savants et abscons calculs pour savoir quel est le pourcentage utilisé par le locataire de l'appelante.

En outre, si l'appelante a son propre compteur d'eau, elle ne doit pas moins participer au coût de l'eau des parties communes qui sert au nettoyage de l'immeuble et des extérieurs.

Au vu de ce qui précède, l'appelante n'a pas prouvé que les frais et charges de copropriété dont elle demande à être dispensée sont totalement inutiles pour elle, de sorte que la répartition des charges proportionnellement aux parts de copropriété, tel que prévue par la loi, n'est pas contraire à l'art. 712h al. 3 CC.

Enfin, en l'état de la jurisprudence, rien ne s'oppose à ce que l'appelante soit contrainte de participer aux frais judiciaires et d'avocat de la copropriété relatifs aux procédures qui les opposaient et dans lesquelles elle a succombé.

Par conséquent, le jugement querellé sera confirmé, par substitution de motifs, en tant qu'il déboute l'appelante de ses conclusions tendant à être dispensées d'une partie des frais et charge de la copropriété.

3. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 3'000 fr. (art. 95 al. 1 let. a et al. 2 et 105 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC) et compensés partiellement avec l'avance de frais en 2'000 fr. versée par l'appelante, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Ils seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC). Elle sera condamnée au paiement du solde des frais en 1'000 fr.

L'appelante sera condamnée à verser des dépens en 2'000 fr. (art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC) à l'intimée (art. 106 al. 1 CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 octobre 2019 par A_____ SA contre le jugement JTPI/12125/2019 rendu le 30 août 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13097/2017-8.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'000 fr. et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquises à l'Etat de Genève.

Les mets à la charge de A_____ SA.

La condamne au paiement du solde des frais judiciaires en 1'000 fr.

Condamne A_____ SA à verser à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

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

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Christel HENZELIN

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.