



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/24837/2022

ACJC/487/2026

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 17 MARS 2026**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_**, **Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal de première instance de ce canton le 4 juin 2025, représentés par Me Mark BAROKAS, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12,

et

**LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES C\_\_\_\_\_**, sise \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par Me Alexandre AYAD, avocat, Odier Halpérin & Associés Sàrl, boulevard des Philosophes 15, case postale 427, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 mars 2026.

---

## **EN FAIT**

- A. Par jugement JTPI/6951/2025 du 4 juin 2025, le Tribunal de première instance a débouté A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions (ch. 1), a arrêté les frais judiciaires à 12'240 fr., compensés avec les avances fournies, et mis à la charge des précités, condamnés, solidairement, à verser à l'Etat de Genève 10'800 fr. (ch. 2), et à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES C\_\_\_\_\_ 17'300 fr. à titre de dépens (ch. 3).

Il a considéré que les décisions de l'assemblée générale de créer un niveau supplémentaire pour l'ascenseur et de rhabiller la cabine de celui-ci étaient conformes au règlement de copropriété et n'étaient pas immorales, partant n'étaient pas nulles, et que les décisions portant sur les travaux de remplacement ou de modernisation de l'ascenseur n'étaient pas annulables, les copropriétaires ayant bénéficié d'une information complète et non entachée de défaut. Dans son raisonnement sur le premier point, il a cité une partie et non la totalité de l'art. 30 du règlement de propriété; dans le cadre de l'examen de l'information dont les copropriétaires avaient bénéficié, il a retenu qu'un ingénieur avait été mandaté et avait confirmé la faisabilité d'un niveau supplémentaire d'ascenseur.

- B. Par acte du 2 juillet 2025, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait, à ce que soit ordonnée l'audition de D\_\_\_\_\_, à ce que soit annulées les décisions prises lors de l'assemblée générale ordinaire du 16 novembre 2022 de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES C\_\_\_\_\_ portant sur les travaux de remplacement et de modernisation de l'ascenseur (points 11.1. et 11.2 du procès-verbal), à ce que soit constatée la nullité des décisions prises lors de ladite assemblée portant sur les travaux de création d'un niveau d'ascenseur supplémentaire, et sur les plus-values de finitions de cabine avec matériaux de standing (points 11.3 et 11.4 du procès-verbal), sous suite de frais et dépens.

Ils ont formé des allégués nouveaux relatifs à des fissures apparues dans des appartements de deux copropriétaires (n. 8 et 9), ainsi qu'à des demandes d'autorisations de construire APA/1\_\_\_\_\_/1, classée le 9 septembre 2024 et APA/2\_\_\_\_\_/1, délivrée le 26 mai 2025 pour « la transformation et la rénovation d'un ascenseur » et objet d'un recours formé par leurs soins au Tribunal administratif de première instance (n. 10 à 12) et produit des pièces nouvelles, soit le procès-verbal de l'assemblée générale du 10 mars 2025 et un courrier du 10 juin 2025, les décisions de l'Office des autorisations de construire, et la page de garde de leur recours. Ils ont encore allégué (n. 13) le contenu de courriels adressés par des habitants d'un immeuble voisin de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_, rue 3\_\_\_\_\_ à Genève exprimant des préoccupations à propos des travaux autorisés, et produit ces pièces.

---

La COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES C\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement, avec suite de frais et dépens. Elle a requis que soient déclarés irrecevables les allégués 1 à 13 de l'appel et les pièces déposées en appel par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

Par avis du 13 novembre 2025, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

**a.** L'immeuble situé sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ plan 5\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_, sis no. \_\_\_\_\_, rue 3\_\_\_\_\_ à Genève, est soumis au régime de la propriété par étages (PPE).

A\_\_\_\_\_ détient une quote-part de la PPE, à raison de 65 millièmes. Son fils, B\_\_\_\_\_, détient une quote-part de la PPE, à raison de 3 millièmes.

**b.** La gestion de l'immeuble, en tant qu'elle relève de la sphère commune des propriétaires d'étages, est assurée par la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES C\_\_\_\_\_ (ci-après la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES), dont l'administratrice est la [régie] F\_\_\_\_\_.

La COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES s'est dotée d'un règlement de propriété du 15 août 1973. Celui-ci comporte notamment les dispositions suivantes :

L'art. 18 prévoit que les parties communes comprennent notamment : tout le sol bâti et non bâti, les fondations, les gros murs, murs de soutènement, de refend, les piliers, le hall d'entrée, les escaliers et les paliers, les couloirs et les caves, partie du rez-de-chaussée, l'ascenseur, les conduites d'eau chaude et d'eau froide, colonnes de gaz, conduites électriques, téléphone et RTV.

Selon l'art. 19 let. a, chaque copropriétaire est en droit d'utiliser les parties communes du bâtiment et les installations communes dans la mesure compatible avec le droit identique de la communauté. Sont interdites notamment toute modification des parties communes du bâtiment et de ses fondations, des conduites et canalisations contenues dans les gaines techniques et d'une manière générale toute transformation de la structure du bien-fonds.

Les travaux de restauration, de modernisation et de transformation devant entraîner une augmentation de la valeur de l'immeuble ou une amélioration de la valeur de l'immeuble ou une amélioration de son rendement, ne peuvent être entrepris que sur décision de l'assemblée des copropriétaires prise à la majorité des voix, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la valeur

---

des quotes-parts. Dans ces travaux sont notamment compris ceux destinés à empêcher que le bâtiment et ses installations ne se détériorent ou se déprécient (art. 30).

**c.** La COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES allègue que l'immeuble est doté d'un ascenseur, datant de la construction (soit de « plus de 60 ans »), tombant fréquemment en panne, et nécessitant des interventions régulières de l'entreprise chargée de la maintenance. Cet ascenseur n'est accessible, à son premier niveau, qu'après avoir monté des marches d'escalier.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le contestent.

Au Tribunal, la gérante de l'immeuble au sein de la F\_\_\_\_\_, représentant la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES, a déclaré que l'accès à l'ascenseur ne se situait pas au même niveau que celui de l'entrée de l'immeuble ; entre les deux niveaux, il y avait quatre marches.

Un copropriétaire, entendu en qualité de partie par le Tribunal, a relevé que ces quatre marches constituaient un problème pour certains habitants de l'immeuble se déplaçant avec un déambulateur (déclaration G\_\_\_\_\_).

**d.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ admettent qu'ont été envisagés soit des travaux d'entretien et de modernisation de l'ascenseur existant soit des travaux de remplacement de l'ascenseur, avec options de création d'une ouverture au niveau du hall d'entrée (12<sup>ème</sup> niveau), et de remplacement de l'habillage de la cabine.

A l'assemblée générale de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES du 5 avril 2022, en ce qui concerne ces travaux, il a été décidé de confier un mandat d'audit technique à H\_\_\_\_\_ SA.

Le 6 mai 2022, cette dernière a été requise d'étudier trois variantes, soit la modernisation de l'ascenseur, le remplacement complet de celui-ci sur les 11 niveaux existants ou le remplacement complet avec création d'un 12ème niveau. Il était précisé qu'il était attendu de l'« audit » de connaître les possibilités techniques et le coût de chacune des variantes envisagées ainsi que les conclusions de H\_\_\_\_\_ SA et « l'orientation » que celle-ci recommanderait.

**e.** Par courrier du 25 octobre 2022, l'administratrice a convoqué une assemblée générale ordinaire de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES pour le 16 novembre 2022. L'ordre du jour, auquel était annexé un tableau établi par H\_\_\_\_\_ SA (comportant des offres chiffrées obtenues de prestataires et une conclusion en faveur d'un remplacement complet de l'ascenseur), prévoyait notamment le point suivant :

« 11. Discussion et décisions à prendre concernant les travaux :

11.1 Travaux de remplacement de l'ascenseur (travaux utiles – majorité qualifiée)

11.2 Travaux de modernisation de l'ascenseur en cas de refus des travaux de remplacement de l'ascenseur (travaux utiles – majorité qualifiée)

11.3 Travaux de création d'un niveau d'ascenseur supplémentaire au niveau 0, hall d'entrée d'immeuble (travaux somptuaires – unanimité)

11.4 Plus-value de finitions de cabine avec matériaux de standing (travaux somptuaires – unanimité)

11.5 Modalités de financement des travaux".

f. Le 16 novembre 2022 s'est tenue cette assemblée. Vingt-et-un des vingt-deux copropriétaires étaient présents ou représentés, totalisant 963 millièmes. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ étaient représentés par leur mari et père, I\_\_\_\_\_.

Le procès-verbal de l'assemblée rapporte le début de l'intervention du directeur de H\_\_\_\_\_ SA, qui était présent lorsque le point 11 de l'ordre du jour a été traité, en ces termes: « Monsieur J\_\_\_\_\_ commence par expliquer qu'il n'a pas été mandaté pour faire une analyse de l'état actuel de l'immeuble mais pour monter un dossier technique financier en fonction des possibilités, précisant qu'il a eu connaissance du rapport de K\_\_\_\_\_ [service de maintenance d'ascenseurs] du 13 février 2020 ».

Selon l'un des copropriétaires, entendu en qualité de partie par le Tribunal, lors de l'assemblée générale du 16 novembre 2022, J\_\_\_\_\_ avait communiqué ses conclusions et ses recommandations en lien avec les trois variantes évoquées dans le courrier de mai 2022, et répondu à de nombreuses questions. L'assurance avait été donnée qu'une étude d'ingénieur existait quant à la faisabilité d'un accès au niveau 0, étude qui avait été communiquée après l'assemblée générale. Déjà dix ans auparavant, une telle assurance avait été donnée aux copropriétaires, qui savaient déjà que l'accès était faisable (déclaration G\_\_\_\_\_).

Entendu par le Tribunal en qualité de témoin, J\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il était l'auteur du tableau susmentionné. Il avait étudié deux variantes, soit le remplacement complet ou la transformation de l'ascenseur, analysé la faisabilité et chiffré la possibilité de créer un accès supplémentaire (chiffrage qui apparaissait dans le tableau sous « 06-plus-value accès niveau 0 »). Pour lui, le remplacement de l'ascenseur était préférable, ce qu'il avait expliqué lors de l'assemblée générale. La création d'un accès supplémentaire au niveau 0 ne présentait aucun problème de faisabilité. A sa connaissance, et selon ce qui avait été examiné par un ingénieur civil, le mur dans lequel l'accès devait être créé n'était pas un mur

porteur. A son sens, il avait répondu à l'audit confié par la régie, en particulier en se déterminant sur les possibilités techniques et le coût des variantes envisagées.

Entendu en qualité de témoin, I \_\_\_\_\_, auquel l'extrait du procès-verbal reproduit ci-dessus, a été lu, a déclaré que J \_\_\_\_\_ ne s'était « pas vraiment » exprimé ainsi que protocolé, ayant dit qu'il avait « uniquement fait des demandes d'offres ». Après que ledit procès-verbal lui avait été soumis, le témoin a déclaré qu'il ne pouvait pas contredire ce qui y figurait « car c'est bien ce que M. J \_\_\_\_\_ a[vait] déclaré mais c'[était] faux », ajoutant encore que le précité avait dit qu'on lui avait demandé de faire des offres.

Le point 11.1 de l'ordre du jour a été accepté par 13 copropriétaires représentant 651 millièmes. A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ ont voté en défaveur de la proposition.

Le point 11.2 de l'ordre du jour a été rejeté par 13 copropriétaires représentant 651 millièmes. A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ ont voté en faveur de la proposition.

En ce qui concerne le point 11.3 de l'ordre du jour, le procès-verbal de l'assemblée est libellé ainsi : « Dans le cadre de la création d'un niveau d'ascenseur supplémentaire au niveau 0, le président de séance procède au vote. [II] rappelle aux copropriétaires qui sont favorables à ce point qu'ils devront financer la quote-part des copropriétaires s'y opposant. Toutefois, les copropriétaires opposés à ces travaux ne pourront jouir de l'usage de l'installation créée, comme l'article 31 in fine du Règlement de copropriété [le prévoit]. Après recensement des votes, ce point est approuvé à la majorité qualifiée des copropriétaires présents ou représentés, soit 692 millièmes et 14 copropriétaires [...]. La majorité prévue à l'article 30 du Règlement de propriété étant atteinte, ces travaux pourront être exécutés comme le prévoit la seconde partie de l'article 31 dudit règlement ». A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ ont voté en défaveur de la proposition.

Le point 11.4 de l'ordre du jour a été approuvé par quatorze copropriétaires représentant 692 millièmes. A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ ont voté en défaveur de la proposition.

e. Le 13 décembre 2022, A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ ont déposé au Tribunal une requête de conciliation dirigée contre la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES en annulation et constat de nullité des décisions relatives à l'ascenseur prises lors de l'assemblée générale du 16 novembre 2022.

Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 15 mai 2023, ils ont introduit leur action au Tribunal le 11 août 2023. Ils ont conclu à l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale ordinaire du 16 novembre 2022 de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES portant sur les travaux de remplacement et de modernisation de l'ascenseur (points 11.1. et 11.2 du procès-

verbal), et au constat de la nullité des décisions prises lors de ladite assemblée portant sur les travaux de création d'un niveau d'ascenseur supplémentaire, et sur les plus-values de finitions de cabine avec matériaux de standing (points 11.3 et 11.4 du procès-verbal), sous suite de frais et dépens.

Ils ont notamment allégué une décision prise à l'assemblée générale du 16 octobre 2014, portant sur une étude par un bureau d'ingénieurs pour vérifier la faisabilité de la création d'un douzième niveau, laquelle n'avait pas reçu de suite. Ils ont évoqué un arrêt de la Cour de justice ACJC/904/2015 du 5 août 2015 dans la cause C/6\_\_\_\_\_/2014, dont ils ont produit un exemplaire; ils avaient agi en annulation de décisions de l'assemblée générale du 13 février 2014 portant sur le remplacement complet de l'ascenseur avec la création d'un douzième niveau; dans cet arrêt, la Cour avait considéré que la valeur litigieuse était de 190'000 fr., correspondant à l'enveloppe budgétée pour les travaux.

La COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES a conclu à la forme à l'irrecevabilité de la requête, au fond au déboutement de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ des fins de leur requête, sous suite de frais et dépens.

Les parties ont déposé des plaidoiries écrites, persistant dans leurs conclusions respectives.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont déposé une réplique à la plaidoirie écrite de leurs parties adverses, rédigée en ces termes : « Si l'on passe la présente affaire à l'athanor de la raison juridique, l'on constate qu'elle se réduit à deux questions. La première est de savoir si les travaux projetés étaient conformes au Règlement de copropriété de 1973. La réponse qu'ils ne l'étaient pas s'impose naturellement, à la lecture de ses articles 18 ch. 9, et 19 lit. a. La seconde est de savoir si les propriétaires d'étages purent donner un consentement libre et éclairé aux travaux projetés lors de l'assemblée générale du 16 novembre 2022. La réponse qu'ils ne le purent point s'impose naturellement. [...] Les décisions prises lors de l'assemblée générale du 16 novembre 2022 doivent être annulées. Tout le reste est de la littérature ».

La COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES s'est encore déterminée, persistant dans ses conclusions. Elle a notamment relevé : « Ceux qui se sont opposés à la création du niveau supplémentaire au niveau 0 pourront bien évidemment utiliser l'ascenseur. En revanche, si la technique le permet, ils ne pourront pas s'arrêter au niveau 0 [...]. Cette démarcation [...] pourra probablement se faire par la remise [...] d'une clé ou d'un badge, utilisable dans l'ascenseur. Cet aspect technique sera étudié plus précisément. Dans tous les cas, personne n'aura l'interdiction d'utiliser l'ascenseur ».

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

---

## EN DROIT

1. **1.1** La Cour examine d'office si les conditions de recevabilité d'un appel sont réunies (art. 60 CPC; JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 9 ad art. 312 CPC).

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance; dans les affaires patrimoniales, il est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. b 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; 108 II 77 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_386/2009 du 31 juillet 2009 consid. 5.1; BÖSCH GÄUMANN, BSK ZGB II, 7<sup>ème</sup> éd., 2023, n. 10 ad art. 712n CC).

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; 108 II 77 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_386/2009 du 31 juillet 2009 consid. 5.1).

**1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse correspond à l'intérêt de l'ensemble de la communauté des propriétaires par étages, lequel intérêt est seul déterminant dans ce contexte. Comme déjà retenu par la Cour dans son arrêt du 5 août 2015, la valeur litigieuse est de 190'000 fr. Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** Pour le surplus, l'appel a été déposé dans les formes et le délai prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 lit. b, et 311 al 1 CPC).

**1.4** La conclusion en l'audition d'un témoin, qui, outre qu'elle est nouvelle, n'est pas motivée, porte sur un fait nouveau irrecevable (*cf infra*). Elle est donc irrecevable.

Aux termes de leur dernière détermination de première instance, faisant suite à leurs plaidoiries écrites finales persistant dans leurs conclusions initiales, et aux

plaidoiries écrites finales de l'intimée, les appelants n'ont conclu, en une phrase, qu'à l'annulabilité des décisions, de sorte que la recevabilité de leurs conclusions d'appel en nullité desdites décisions n'est pas manifeste. Pour éviter toutefois de tomber dans le formalisme excessif, il sera admis que les plaidoiries finales écrites, comportant des conclusions expresses et formatées, demeurent déterminantes.

L'appel est ainsi recevable, à la réserve de la conclusion en audition de témoin.

2. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

La maxime des débats est applicable (art. 55 CPC).

3. L'appel comporte une première partie intitulée « en fait », qui comprend des éléments de la procédure (à savoir des faits retenus par le Tribunal ainsi que des citations des déclarations de témoin et parties résultant du procès-verbal de l'audience du Tribunal), ainsi que des faits allégués nouvellement mais connus dès avant la date à laquelle le premier juge avait gardé la cause à juger, et des faits nouveaux.

Les premiers et les troisièmes de ces éléments sont inutilement rappelés. Les deuxièmes (n. 7 à 9) ne sont pas recevables puisqu'ils auraient pu et dû être allégués en première instance, les appelants n'exposant pas en quoi ils auraient été incapables d'y procéder alors (art. 317 al. 1 let. b CPC). Quant aux derniers, ils sont recevables.

4. Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir annulé les décisions prises à l'assemblée générale de l'intimée, relatives aux points 11.1 et 11.2, et de ne pas avoir déclaré nulles les décisions relatives aux points 11.3 et 11.4.

**4.1** Selon l'art. 712m al. 2 CC, la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC. La contestation des décisions se fait généralement par une action tendant à l'annulation de la décision prise, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandant en effet de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages. L'existence d'une cause de nullité ne peut d'ailleurs être définie de façon générale et abstraite : chaque cas concret doit être analysé individuellement même si certains cas types de nullité ont néanmoins été dégagés telles les décisions qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, ont un contenu immoral ou impossible ou encore violent les droits de la personnalité (ATF 143 III 537 consid. 4.2.1).

**4.2.1** A bien comprendre l'argumentation des appelants liée aux décisions 11.1 et 11.2, il serait interdit, de par le règlement de propriété, de modifier des parties communes du bâtiment et de procéder à toute transformation dans la structure du bien-fonds, de façon générale. Ainsi, l'interprétation du Tribunal, selon laquelle une telle interdiction s'adresserait à chacun des copropriétaires et non à la communauté de ceux-ci, serait arbitraire.

Pareille thèse est inconsistante. Il découle de l'institution de la propriété par étages que les parties communes de l'immeuble, en tant qu'elles ne relèvent pas d'un droit de propriété individuel des copropriétaires, ne peuvent être affectées dans leur existence ou leur substance par décision d'un seul de ceux-ci, qu'en revanche la communauté des copropriétaires est fondée à entreprendre les travaux qu'elle juge nécessaires. Retenir la solution contraire conduirait à, cas échéant, laisser se dégrader l'état de parties communes, ce qui est dépourvu de tout sens. Peu importe que, comme l'affirment les appelants, des membres de l'intimée adhèrent à leur compréhension du texte réglementaire, puisque celle-ci ne convainc pas.

Les appelants reprochent encore au Tribunal d'avoir consolidé son raisonnement en se référant à l'art. 30 du règlement de copropriété, lequel prévoit le mode de décision (majorité des voix et plus de la moitié de la valeur des quotes-parts) pour les « travaux de restauration, de modernisation et de transformation devant entraîner une augmentation de la valeur de l'immeuble ou une amélioration de son rendement ». Selon eux, le premier juge « retranscha arbitrairement » du texte à cette disposition. S'il est vrai que la motivation du jugement ne cite pas l'entier de la disposition susmentionnée, on ne discerne pas en quoi cela aurait la moindre conséquence. En effet, le premier juge entendait, à ce stade de sa motivation, mettre en évidence la circonstance que les travaux de transformation supposaient la tenue d'une assemblée générale, par conséquent ne pouvaient relever de la décision d'un seul copropriétaire, le mode de vote n'étant pas décisif à cet égard. L'argument des appelants ne porte donc pas.

Le grief est dès lors infondé.

**4.2.2** Les appelants se plaignent de ce que le Tribunal a écarté leur thèse selon laquelle l'information communiquée par l'administrateur de la copropriété était défailante.

Déterminer si le document établi par l'entreprise mandatée en mai 2022 répond à la qualification d'audit/étude ou de tableau comparatif n'apparaît pas pertinent en l'espèce. En effet, il est établi, et non contesté au demeurant, que le document comporte des éléments des trois variantes considérées, de nature technique et financière, ainsi qu'une recommandation en faveur de l'une des trois variantes. Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 16 novembre 2022 que

l'auteur du document a commenté son travail, et répondu à des questions. Peu importe qu'il ait décrit son intervention comme consistant à « monter un dossier technique financier », ce qui n'apparaît pas inconciliable avec une étude ou un audit, contrairement à ce que soutiennent péremptoirement les appelants. Pour le surplus, rien de pertinent ne peut être déduit des déclarations peu claires voire contradictoires du témoin I\_\_\_\_\_ affirmant à la fois ne pas pouvoir contredire le procès-verbal et considérer son contenu comme faux. Il est par ailleurs admis que l'auteur du document a également corrigé, au cours de l'assemblée générale, à la demande de participants, des données erronées figurant dans l'annexe à la convocation; les appelants, qui se plaignent certes d'ignorer si un document rectificatif (tel qu'évoqué par le témoin J\_\_\_\_\_) aurait remplacé ladite annexe, ne font pas valoir que les correctifs oraux apportés au cours de l'assemblée générale n'auraient pas été suffisants. La critique ne porte donc pas.

Les appelants font encore cas de l'absence d'une information relative à la faisabilité de percer un supposé mur porteur. Sur ce point, le premier juge a retenu qu'une étude de faisabilité avait été réalisée par un ingénieur, ce qui résultait de l'« instruction » de la procédure. Bien qu'imprécis, ce constat n'est pas erroné, contrairement à l'avis des appelants; en effet, le témoin J\_\_\_\_\_ a déclaré qu'un ingénieur civil avait examiné la question, que selon lui ce n'était pas un mur porteur qui était concerné, et a affirmé qu'il n'y avait pas de problème de faisabilité. Rien ne commande de mettre en doute ce témoignage. Il y a lieu d'en inférer que les renseignements donnés étaient ainsi suffisants.

Il résulte de ce qui précède que, comme l'a considéré le Tribunal, les participants à l'assemblée générale ont bénéficié d'une information complète.

Le grief est ainsi privé de fondement.

**4.3** En ce qui concerne les décisions relatives aux points 11.3. et 11.4, les appelants adressent au Tribunal un reproche en ces termes : « [il] ne vit pas la contrariété aux mœurs en ce que ces décisions, par le résultat auquel elles aboutiraient concrètement, seraient condamnées par la morale dominante, par le sentiment général des convenances, par les principes et jugements de valeur qu'implique l'ordre juridique considéré dans son ensemble ». Ils soutiennent qu'ils seraient privés d'utiliser l'ascenseur existant, en raison du nouvel habillage de celui-ci.

L'intimée, pour sa part, conteste tout empêchement des appelants dans leur droit d'usage de l'ascenseur en ce qui concerne les onze niveaux déjà existants, soutenant que seul l'usage du douzième niveau serait affecté.

Dans la mesure où les appelants n'ont de cesse de faire valoir que ce douzième niveau n'est ni utile ni nécessaire, leur intérêt digne de protection à s'opposer à sa

réalisation (dont ils ne supporteront pas les coûts) au motif que les priver de son usage serait contraire aux mœurs ou condamné par la morale, apparaît nul.

En tout état, la restriction d'usage, à supposer qu'elle soit réalisable ce qui n'est pas établi en l'état, ne revêtirait pas une importance telle que seule la nullité pourrait sanctionner la décision de l'assemblée générale.

Le grief est ainsi infondé.

5. Le jugement sera en conséquence confirmé.
6. Les appelants, qui succombent, supporteront les frais de leur appel (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 10'800 fr., compensés avec l'avance opérée, acquise à l'Etat de Genève.

Ils verseront en outre à l'intimée 10'000 fr. (art. 84, 85, 90 RTFMC) à titre de dépens d'appel.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/6951/2025 rendu le 4 juin 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24837/2022.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toute autre conclusion.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires à 10'800 fr., compensés avec l'avance opérée, acquise à l'Etat de Genève.

Les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à verser à la COMMUNAUTE DES COPRPOPRIETAIRES D'ETAGE C\_\_\_\_\_ 10'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Sandra CARRIER

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.*