

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4833/2014

ACJC/389/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 18 MARS 2016

Entre

Madame A____, domiciliée _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 3 juillet 2015, comparant par Me Mark Barokas, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B____, représentée par Messieurs **C**____ et **D**____, administrateurs, p.a. **E**____, _____, (GE), intimée, comparant par Me Guy Braun, avocat, rue Saint-Léger 8, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 mars 2016.

EN FAIT

A. a. L'immeuble érigé sur la parcelle n° 1____, plan 2____, de la Commune Genève-Eaux-Vives, sis _____, est constitué en propriété par étages.

B____ (ci-après : la Copropriété) est régie par un règlement du 15 août 1973 (ci-après : le Règlement), lequel prévoit notamment ce qui suit :

- 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).
- Les travaux de rénovations et de transformations qui servent exclusivement à embellir le bâtiment, à lui donner plus de commodité ou à lui conférer un meilleur aspect, sans que son rendement économique en soit notablement augmenté, ne peuvent être exécutés et mis à la charge de la communauté que moyennant l'accord de tous les copropriétaires (unanimité). Si ces travaux sont décidés à la majorité prévue à l'art. 30, ils peuvent être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais. Les copropriétaires qui ne contribuent pas à ces frais n'ont pas l'usage des installations ainsi créées (art. 31).

b. C____ et D____ sont membres et administrateurs de la Copropriété.

c. A____ est l'une des copropriétaires de l'immeuble concerné, sa quote-part s'élevant à 68/1000.

d. E____ (ci-après : la Régie) est la gérante de la Copropriété.

e. Une assemblée générale ordinaire des propriétaires par étages s'est tenue le 21 novembre 2013. Parmi la documentation remise aux copropriétaires en vue de cette assemblée, figurait un rapport rédigé par C____, lequel indiquait que l'ascenseur - mis en service en 1972 - avait été modernisé en 2005 pour 69'187 fr., mais que le personnel s'occupant de l'entretien n'avait pas l'expérience nécessaire, que la disponibilité des pièces de rechange posait des problèmes et qu'après la modernisation, la fiabilité de l'ascenseur avait été très mauvaise pendant un à deux ans. Il proposait notamment de remplacer l'ascenseur, ce qui devait conduire à une

diminution du bruit et des besoins d'entretien, ainsi qu'à une importante économie d'énergie.

Lors de l'assemblée en question, les copropriétaires ont décidé, à l'unanimité, d'organiser une assemblée générale extraordinaire au début de l'année 2014 afin que les administrateurs et la Régie présentent des projets portant sur le remplacement ou la modernisation de l'ascenseur avec un appel d'offres réalisé auprès de plusieurs sociétés.

f. Dans la convocation du 16 janvier 2014, les copropriétaires ont notamment reçu un document technique, qui présentait trois propositions de travaux sur l'ascenseur. La première consistait à moderniser l'ascenseur de l'immeuble en remplaçant toutes les pièces électroniques et certaines pièces techniques, les portes palières et la cabine devant cependant être conservées. La deuxième proposition consistait à évacuer l'actuel ascenseur et le remplacer par une nouvelle installation. La troisième proposition consistait à remplacer l'ascenseur, ainsi qu'à créer un douzième niveau rez (inférieur), en perçant un mur du hall d'entrée, ce qui permettait ainsi de créer un accès à la cabine d'ascenseur directement depuis le hall d'entrée sans avoir à franchir les quatre marches (environ 70 cm) d'escalier existantes.

Le document précité présentait également le résultat d'un appel d'offres réalisé auprès des trois ascensoristes, F____, G____ et H____, et qui se résume comme suit :

- Modernisation de l'ascenseur : 117'629 fr. 82 (F____); 122'058 fr. 09 (G____); 103'087 fr. 63 (H____).
- Remplacement de l'ascenseur sur onze niveaux : 153'152 fr. 28 (F____); 122'617 fr. 69 (G____); 197'588 fr. 16 avec le moteur de l'ascenseur en bas de cabine et 158'070 fr. 53 avec le moteur en haut de gaine (H____).
- Remplacement de l'ascenseur sur douze niveaux : 186'011 fr. 27 (F____); 156'569 fr. 46 (G____); 229'802 fr. 26 avec le moteur en bas de cabine et 189'554 fr. 90 avec le moteur en haut de gaine (H____).

Il était précisé qu'en ce qui concerne le remplacement de l'ascenseur, les offres d'F____ et G____ impliquaient de déplacer le moteur de l'ascenseur en haut de gaine.

g. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13 février 2014, six copropriétaires étaient présents et neuf représentés par des autres copropriétaires, des tiers ou la Régie.

h. I____, responsable technique de la Régie, a présenté les trois propositions de travaux sur l'ascenseur. La création d'un douzième niveau en perçant un mur du

hall d'entrée devait faciliter l'accès aux poussettes, aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite (témoins J _____; I _____).

i. Les copropriétaires ont ensuite discuté de ces trois propositions. À cette occasion, K _____, qui représentait son épouse, A _____, a présenté une alternative à la création d'un douzième niveau, indiquant que pour éviter les marches de l'entresol, une rampe électrique pouvait être posée sur les marches des escaliers (témoin K _____).

j. À l'issue de cette discussion, les copropriétaires ont voté et accepté, à la double majorité des quotes-parts et des copropriétaires présents ou représentés - à savoir dix copropriétaires représentant 534/1000 -, le remplacement complet de l'ascenseur avec la création d'un douzième niveau.

Lors d'un deuxième vote, la même majorité a accepté un budget de 190'000 fr. pour la réalisation des travaux précités.

k. A _____ a voté contre ces décisions et indiqué qu'elle les attaquerait en justice.

l. Par acte déposé le 12 mars 2014 au greffe du Tribunal de première instance en vue de conciliation, A _____ a intenté une action judiciaire à l'encontre de la Copropriété tendant à faire constater la nullité, subsidiairement à faire annuler "la" décision prise par l'assemblée des copropriétaires le 13 février 2014.

m. Par courrier du 31 mars 2014, A _____ a informé l'ensemble des copropriétaires de ce qu'elle avait intenté une action en justice à l'encontre de la décision du 13 février 2014. En substance, elle exposait que la prise de cette décision ne s'était pas déroulée de manière légale. Sur le fond, elle avançait des arguments pour que les copropriétaires reconsidèrent leur décision et proposait la tenue d'une nouvelle assemblée générale extraordinaire.

n. Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée à la suite de l'échec de conciliation le 28 mai 2014, A _____ a introduit son action par acte déposé au greffe du Tribunal le 25 août 2014.

Elle a notamment fait valoir que la décision litigieuse violait les règles sur les majorités, puisque l'unanimité était requise compte tenu du caractère somptuaire des travaux projetés. Ceux-ci visaient à rendre l'usage de l'immeuble plus aisé et à améliorer la qualité esthétique de la cabine d'ascenseur sans que le rendement économique de l'immeuble en soit notablement augmenté.

o. Lors d'une assemblée générale du 16 octobre 2014, la Copropriété a décidé, malgré la présente procédure en cours, de procéder à une étude portant sur la faisabilité de la création d'un douzième niveau, ainsi que de l'accès à la cabine d'ascenseur depuis le hall d'entrée. Par requête de mesures provisionnelles déposée le 23 octobre 2014, A _____ a sollicité qu'interdiction soit faite à la

Copropriété de procéder à cette étude de faisabilité. Par ordonnance OTPI/32/2015 du 14 janvier 2015, confirmée par arrêt ACJC/904/2015 rendu le 5 août 2015 par la Cour de céans, le Tribunal a rejeté la requête précitée, renvoyé à la décision finale la décision sur les frais des mesures provisionnelles et débouté les parties de toutes autres conclusions.

p. Dans son mémoire du 2 décembre 2014 répondant à l'action du 25 août 2014, la Copropriété a rejeté les griefs de A_____ et conclu à son déboutement, avec suite de frais et dépens.

q. Lors de l'audience du 18 février 2015, le conseil de A_____ a précisé que sa mandante ne contestait pas le fond des décisions litigieuses, mais la manière dont celles-ci avaient été prises.

r. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 15 juin 2015, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. À l'issue de cette audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

- B.** Par jugement JTPI/7954/2015 du 3 juillet 2015, le Tribunal a déclaré la demande du 25 août 2014 recevable (ch. 1 du dispositif), débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 2), arrêté les frais à 2'840 fr., les a mis à la charge de A_____, les a compensés à concurrence de 1'840 fr. avec les avances effectuées par les parties, condamné A_____ à verser à la Copropriété la somme de 200 fr., condamné A_____ à verser à l'État de Genève la somme de 1'000 fr. (ch. 3), condamné A_____ à verser à la Copropriété la somme de 2'500 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

Le Tribunal a notamment considéré que la décision litigieuse n'était ni nulle ni annulable, car le remplacement de l'ascenseur et la création d'un douzième niveau étaient des travaux utiles et non somptuaires, de sorte que la décision n'avait pas à être prise à l'unanimité, mais à la majorité qualifiée. En outre, dans la mesure où A_____ avait reconnu en audience ne pas contester le fond de la décision litigieuse, mais uniquement sa forme, il se posait la question de savoir si elle avait un intérêt à agir suffisant. Vu l'issue du litige, le Tribunal a toutefois laissé cette question ouverte. Quant aux frais judiciaires, ils comprenaient l'émolument forfaitaire de conciliation (240 fr.), de décision sur mesures provisionnelles (1'000 fr.), de décision au fond (1'200 fr.) et d'administration des preuves (400 fr.).

- C. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 17 août 2015, A_____ appelle de ce jugement, reçu le 6 juillet 2015. Elle conclut à son annulation et reprend ses conclusions de première instance, avec suite de frais et dépens.

Elle fait notamment valoir que les travaux envisagés dans la décision du 13 février 2014 étaient des travaux somptuaires qui devaient requérir l'approbation de tous les copropriétaires. Dès lors que seule une majorité qualifiée avait approuvé ces

travaux, la décision était annulable. En outre, en sa qualité de copropriétaire, elle disposait d'un intérêt de droit et de fait à contester la décision du 13 février 2014.

b. Dans sa réponse du 8 octobre 2015, la Copropriété, qui conteste l'intérêt à agir de A____, conclut à l'irrecevabilité tant de l'appel que de l'action, subsidiairement au rejet de l'appel, ainsi qu'à la confirmation du jugement, avec suite de frais et dépens.

Elle produit des pièces nouvelles.

c. Dans leurs réplique et duplique des 23 octobre 2015 et 12 novembre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Par courrier du 13 novembre 2015, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

D. Les arguments des parties seront discutés, dans la mesure utile, dans la partie "EN DROIT".

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 [éd.], 2011, 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; ATF 108 II 77 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_386/2009 du 31 juillet 2009 consid. 5.1; BÖSCH, BSK ZGB II, 5^{ème} éd., 2015, 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; 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, 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. La valeur litigieuse sera donc arrêtée à 190'000 fr., soit l'enveloppe budgétaire du projet soumis au vote des copropriétaires lors de l'assemblée générale du 13 février 2014. Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte.

- 2.** L'intimée conclut à l'irrecevabilité de l'appel, ainsi que de l'action dans son ensemble au motif que l'appelante ne disposerait d'aucun intérêt digne de protection.

2.1 Le juge n'entre en matière que sur les requêtes pour lesquelles les requérants ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 et al. 2 let. a CPC). L'absence d'un intérêt digne de protection doit être relevée d'office, à tous les stades de la procédure. L'intérêt doit exister au moment du jugement (arrêt du Tribunal fédéral 4P.239/2005 du 21 novembre 2005 consid. 4.1). La condition de l'intérêt digne de protection implique en particulier que la ou les conclusions en question aient une utilité concrète pour la partie qui les formule (cf. ZÜRCHER, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, ZPO Komm., 2^{ème} éd., 2013, n. 13 ad art. 59 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelante conteste la décision du 13 février 2014 et demande que les travaux envisagés par celle-ci soient qualifiés de travaux somptuaires (art. 647e CC). Selon l'intimée, l'appelante n'a pas d'intérêt à agir, dans la mesure où celle-ci ne conteste pas le fond de la décision litigieuse, mais la manière dont cette décision a été prise. Il n'en demeure pas moins que, lors de l'assemblée des copropriétaires du 13 février 2014, l'appelante était favorable à la modernisation de l'ascenseur plutôt qu'à son remplacement et qu'elle a fait valoir, par l'entremise de son mari qui la représentait, une alternative à la création d'un douzième niveau, soit la pose d'une rampe électrique sur les escaliers. Dans la mesure où, en sa qualité de copropriétaire, elle doit participer aux coûts des travaux entrepris sur des parties communes (cf. art. 712h CC), son intérêt consiste à ce que les autres copropriétaires ne puissent pas mettre en œuvre les travaux envisagés dans la décision du 13 février 2014 sans qu'ils ne se chargent de sa part des travaux, voire qu'ils l'indemnisent pour une éventuelle atteinte temporaire à son droit de propriétaire (art. 647e al. 2 CC).

Partant, l'appelante a un intérêt à agir dans la présente procédure, de sorte que le grief de l'intimée doit être rejeté.

Pour le surplus, 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), l'appel est recevable.

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

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

4. **4.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

4.2 En l'espèce, l'intimée produit une action en justice introduite par l'appelante le 13 mai 2015 contre une décision prise par la Copropriété le 16 octobre 2014. Dans la mesure où l'intimée ne fait pas valoir qu'elle aurait été empêchée de produire cet acte avant que la cause ne soit gardée à juger en première instance, cette pièce est irrecevable.

En revanche, l'arrêt ACJC/904/2015 rendu par la Cour le 5 août 2015, ainsi que l'acte déposé le 17 septembre 2015 par la Copropriété en réponse à l'action introduite par l'appelante le 13 mai 2015 sont tous deux postérieurs au jugement querellé. Par conséquent, ils sont recevables, bien que non pertinents pour l'issue du litige.

5. L'appelante soutient que le Tribunal a qualifié à tort de travaux "utiles" ceux qui ont fait l'objet de la décision prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 février 2014. Selon elle, il s'agit de travaux "somptuaires", qui devaient être adoptés à l'unanimité des copropriétaires et non pas à la majorité de ceux-ci, comme cela a été le cas.

5.1.1 Les travaux portant sur des parties communes d'une copropriété par étages sont soumis aux règles de la copropriété ordinaire, soit les art. 647 à 647e CC (art. 712g al. 1; WERMELINGER, La propriété par étages, 3^{ème} éd., 2015, n. 95 ad art. 712a CC). Les travaux de construction concernant la chose commune sont subdivisés en dépenses nécessaires (art. 647c CC), utiles (art. 647d CC) et somptuaires (art. 647e CC) avec chaque fois des exigences différentes quant aux majorités requises pour prendre les décisions dans chaque cas particulier (ATF 136 III 261 consid. 2.1 = JdT 2010 I 415).

Ces règles sont en principe de droit dispositif (art. 647 et 712g al. 2 CC), de sorte qu'elles peuvent être remplacées par des dispositions différentes prévues dans l'acte constitutif ou adoptées à l'unanimité par tous les copropriétaires.

Les travaux utiles consistent en des travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité et sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose (art. 647d al. 1 CC).

Les travaux somptuaires consistent en des travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé et ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires (art. 647e al. 1 CC). Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais (art. 647e al. 2 CC).

5.1.2 Pour déterminer quels travaux de construction doivent être considérés comme utiles ou somptuaires, il faut examiner les circonstances du cas d'espèce. Les mêmes travaux de construction peuvent ainsi tomber dans une catégorie différente selon les circonstances (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5C.36/2004 du 23 juin 2004 consid. 3.3 = JT 2004 I 260 et références citées).

Les travaux de réfection, soit les travaux d'entretien anticipés, qui avec le temps, seraient devenus nécessaires, sont des travaux utiles et augmentent la valeur de l'immeuble (EIGENMANN, La rénovation et la PPE, in Journées suisses du droit de la construction, 2005, p. 103).

Parfois, ce qui est simplement destiné à l'embellissement de la chose peut aussi accroître objectivement sa valeur marchande. Toutefois, chaque accroissement de valeur ou de rendement de celle-ci ne permettra pas de qualifier d'utile l'aménagement considéré. Il convient plutôt de se référer au principe de proportionnalité : plus les coûts des travaux apparaissent élevés au regard du gain de valeur ou de rendement obtenu, plus il faudra incliner à qualifier lesdits travaux de somptuaires (MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 5^{ème} éd., 1981, n. 2 ad art. 647e CC; BRUNNER/WICHTERMANN, BSK ZGB II, 5^{ème} éd., 2015, n. 7 ad art. 647d CC et n. 4 ad art. 647e CC).

Ont notamment été considérés comme des travaux utiles (art. 647d CC), la construction d'un spa (avec piscine, wellness, fitness) dans un appart-hôtel de quatre étoiles, la rénovation du chauffage central, alors que celui-ci fonctionnait encore, le nivellement du terrain pour l'adapter au niveau de la terrasse et la construction d'un deuxième accès au bâtiment (WERMELINGER, op. cit., n. 131 ad art. 712a CC et références citées).

Ont notamment été considérés comme des travaux somptuaires (art. 647e CC), la construction d'une fontaine dans une cour intérieure, la rénovation des escaliers de l'entrée avec du marbre, alors que le reste du bâtiment est d'un standing moyen, l'aménagement d'un jardin pour un montant de 300'000 fr., l'installation d'un ascenseur dans un bâtiment à deux étages, la décoration d'un hall avec une mosaïque (WERMELINGER, op. cit., n. 137 ad art. 712a CC et références citées).

5.2 En l'espèce, la décision attaquée est en réalité double. La première concerne l'adoption de travaux, lesquels sont également doubles en ce qu'ils portent sur le remplacement de l'ascenseur, d'une part, et la création d'un douzième palier, d'autre part. La seconde décision concerne l'adoption d'un budget de 190'000 fr. pour la réalisation de ces travaux.

Il convient d'examiner séparément les deux types de travaux visés par les décisions précitées.

Au préalable, il convient de relever que les art. 30 et 31 du Règlement relatif aux travaux doivent être rapprochés des art. 647d al. 1 et 647e al. 1 CC qu'ils paraphrasent et dont ils dérivent manifestement. Dans la mesure où les deux versions, réglementaire et légale, se recourent, il est possible de se référer dans une large mesure à la jurisprudence et aux ouvrages de doctrine relatifs aux art. 647d et 647e CC (cf. ACJC/168/2010 consid. 6.2).

5.2.1 En ce qui concerne le remplacement de l'ascenseur, cette installation était en service depuis quarante-deux ans lors de l'assemblée générale du 13 février 2013. Son coût avait déjà été largement amorti conformément à la table d'amortissement agréée par la Fédération romande immobilière et l'ASLOCA, une telle installation étant en principe amortie après trente ans (cf. LACHAT, Le bail à loyer, 2008, annexe III, p. 869). La table précitée constitue un indice de la vétusté de l'installation et de la nécessité de la remplacer.

Ensuite, même si l'ascenseur a été modernisé en 2005, de nombreux problèmes persistaient, puisque le personnel s'occupant de l'entretien manquait d'expérience, la disponibilité des pièces de rechange posait des problèmes et la fiabilité de l'installation semblait mauvaise. Dans ce contexte, le simple fait que l'ascenseur ait donné satisfaction peu de temps avant ne suffit pas à rendre son remplacement somptuaire et n'est d'aucun secours à l'appelante.

Enfin, les bénéficiaires escomptés en remplaçant l'ascenseur par une installation moderne sont une diminution du bruit et des besoins d'entretien, ainsi qu'une économie d'énergie importante.

Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que le remplacement de l'ascenseur augmente la valeur de l'immeuble et constitue des travaux utiles (art. 647d CC et art. 30 du Règlement).

5.2.2 En ce qui concerne la création d'un douzième palier, cet aménagement nécessite de percer un mur du hall d'entrée, afin de créer un accès à la cabine d'ascenseur directement depuis ce hall sans avoir à franchir les quatre marches d'escalier existantes.

Le coût de ces travaux, qui varie entre 31'000 fr. et 34'000 fr. environ selon l'ascensoriste choisi (F_____ : 186'011 fr. - 153'152 fr.; G_____ : 156'569 fr. - 122'617 fr.; H_____ : 229'802 fr. - 197'588 fr. [en cas de moteur en bas de gaine] ou 189'554 fr. - 158'070 fr. [en cas de moteur en haut de gaine]), représente entre 16% et 17% de l'enveloppe budgétaire votée le 13 février 2014.

Selon les arguments avancés lors de l'assemblée générale litigieuse, les travaux considérés doivent rendre l'accès à l'ascenseur plus aisé en évitant de franchir quatre marches. Bien que cette amélioration puisse potentiellement concerner l'ensemble des copropriétaires, les bénéficiaires directs sont avant tout les personnes avec des poussettes, les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite. Or, il n'a pas été établi combien de copropriétaires seraient bénéficiaires directs des travaux en question, ni si les quatre marches à contourner - d'à peine 70 cm - avaient posé des problèmes particuliers aux copropriétaires avant l'assemblée du 13 février 2014. L'intimée, qui affirme que la création d'un douzième niveau créera une plus-value immobilière évidente, n'apporte aucune preuve concrète de cette prétendue plus-value, qu'elle ne chiffre d'ailleurs pas.

Dans la mesure où il n'a pas été allégué que l'immeuble en question serait d'un standing particulièrement élevé, l'importance du coût des travaux apparaît disproportionnée par rapport à l'utilité toute relative que l'ensemble des copropriétaires pourrait en tirer.

Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal aurait dû considérer que la création d'un douzième niveau constitue des travaux somptuaires (art. 647e CC et art. 31 du Règlement). L'existence d'une solution alternative moins onéreuse - en l'occurrence la pose d'une rampe sur les escaliers - n'est certes pas déterminante en soi, mais accentue encore le caractère somptuaire de ces travaux.

5.2.3 Par conséquent, les décisions du 13 février 2014 concernaient tant des travaux utiles que des travaux somptuaires. La double majorité des copropriétaires représentant plus de la moitié de la valeur des quotes-parts était ainsi nécessaire pour le remplacement de l'ascenseur (art. 647d al. 1 CC et art. 30 du Règlement), alors que l'unanimité de tous les copropriétaires était nécessaire pour la création du douzième niveau (art. 647e al. 1 CC et art. 31 du Règlement).

Or les deux décisions litigieuses ont été adoptées à la double majorité des quotes-parts et des copropriétaires présents ou représentés (dix copropriétaires représentant 534/1000). De plus, comme l'intimée ne prétend pas que les copropriétaires auraient offert à l'appelante de se charger de sa participation aux coûts des travaux, l'exception prévue à l'art. 31 du Règlement (cf. art. 647e al. 2 CC) n'est pas réalisée.

Partant, le chiffre 2 du jugement entrepris sera annulé et la décision prise par l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires le 13 février 2014 annulée

en totalité, quand bien même les majorités requises pour les travaux utiles étaient réunies. En effet, les écritures de l'intimée ne contiennent pas de conclusions alternatives ou subsidiaires permettant à la Cour de ne prononcer que l'annulation partielle de la décision du 13 février 2014.

Compte tenu de l'issue du litige, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par l'appelante.

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

Contrairement à ce qu'a implicitement retenu le Tribunal, la présente cause est une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse doit être arrêtée à 190'000 fr. (cf. *supra* consid. 1.1). Partant, l'émolument forfaitaire de décision au fond doit être arrêté à 7'700 fr. au lieu de 2'840 fr. (art. 104 et 105 CPC; art. 5 et 17 du Règlement fixant le tarif des greffes en matière civile, RTFMC - RS/GE E 1 05.10), portant ainsi à 9'340 fr. les frais judiciaires de première instance.

Les frais judiciaires seront partiellement compensés avec les avances de frais fournies par les parties à hauteur de 1'840 fr. (art. 111 al. 1 CPC) et mis à la charge de l'intimée, qui succombe entièrement (art. 95 al. 1 et 106 al. 1 CPC).

L'intimée sera condamnée à rembourser les avances de frais effectuées par l'appelante à hauteur de 1'640 fr. et à verser un montant de 7'500 fr. à l'État de Genève (art. 111 al. 1 et 2 CPC).

Les dépens en faveur de l'appelante seront arrêtés au montant arrondi de 5'000 fr. TTC au lieu de 2'500 fr., en tenant compte du fait que l'intérêt économique de l'appelante à ne pas participer financièrement aux coûts des travaux était de 12'920 fr. (190'000 fr. / 1'000 x 68) (art. 95 al. 3 CPC; art. 84 et 85 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC).

Par souci de clarté, le chiffre 3 du jugement entrepris sera intégralement mis à néant et il sera statué à nouveau sur les frais de première instance dans le sens de ce qui précède.

7. Les frais judiciaires d'appel, fixés à 7'700 fr., vu les art. 5, 17 et 35 RTFMC, seront mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires seront partiellement compensés avec l'avance de frais de 1'500 fr. fournie par l'appelante, qui reste acquise à l'État (art. 111 al. 1 CPC).

L'intimée sera condamnée à rembourser à l'appelante le montant de l'avance de frais fournie à hauteur de 1'500 fr. et à verser un montant de 6'200 fr. à l'État de Genève (art. 111 al. 1 et 2 CPC).

Les dépens en faveur de l'appelante seront arrêtés au montant arrondi de 3'000 fr. TTC (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/7954/2015 rendu le 3 juillet 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4833/2014-20.

Au fond :

Annule les chiffres 2, 3 et 4 du jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Annule la décision prise par l'assemblée générale extraordinaire de B_____ le 13 février 2014.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 9'340 fr. et les met à la charge de B_____.

Les compense avec l'avance effectuée par A_____ et B_____ à hauteur de 1'840 fr.

Condamne B_____ à verser 7'500 fr. aux Services financiers de l'État de Genève.

Condamne B_____ à verser 1'640 fr. à A_____ à titre de remboursement de l'avance de frais effectuée par celle-ci.

Condamne B_____ à verser 5'000 fr. à A_____ à titre de dépens de première instance.

Confirme le jugement pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 7'700 fr. et les met à la charge de B_____.

Les compense avec l'avance effectuée par A_____ à hauteur de 1'500 fr.

Condamne B_____ à verser 6'200 fr. aux Services financiers de l'État de Genève.

Condamne B_____ à verser 1'500 fr. à A_____ à titre de remboursement de l'avance de frais effectuée par celle-ci.

Condamne B_____ à verser 3'000 fr. à A_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD et Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Marie NIERMARÉCHAL, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Marie NIERMARÉCHAL

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 (cf. considérant 1.2).
