



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/6303/2013

ACJC/1227/2016

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre civile

DU VENDREDI 9 SEPTEMBRE 2016

Entre

- 1) **Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE),
- 2) **Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié p.a. C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE),
- 3) **Madame D**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE),
- 4) **Monsieur E**\_\_\_\_\_ **et Madame F**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE),
- 5) **Madame G**\_\_\_\_\_, domiciliée p.a. C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE),
- 6) **Monsieur H**\_\_\_\_\_, domicilié C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE),

appelants d'un jugement rendu par la 2<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 18 novembre 2015, comparant tous par Me Christophe Gal, avocat, avenue Krieg 7, 1208 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes.

et

**COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES I**\_\_\_\_\_, p.a. **J**\_\_\_\_\_, administrateur, \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Pierre Banna, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 septembre 2016.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/13372/2015 du 18 novembre 2015, le Tribunal de première instance, statuant sur demande principale et sur demande reconventionnelle, a condamné A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ (ci-après : les propriétaires des combles), pris conjointement et solidairement, à exécuter et à prendre à leur charge l'ensemble des travaux faisant l'objet de l'autorisation de construire n° APA/1\_\_\_\_\_ délivrée le 23 juin 2011 par le Département de l'urbanisme, portant sur l'aménagement d'une terrasse collective située en toiture de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE), ainsi que sur la création d'un escalier d'accès à ladite terrasse, ce sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (ch. 1 du dispositif), a prescrit une amende d'ordre de 500 fr. pour chaque jour d'inexécution de l'injonction figurant au chiffre 1 du dispositif du jugement, ceci après un délai de 20 jours dès la notification du jugement (ch. 2), a autorisé la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES I\_\_\_\_\_ (ci-après : la PPE), dans le cas où les travaux susmentionnés n'auraient pas débuté 30 jours après l'entrée en force du jugement, à faire exécuter lesdits travaux par les entreprises de leur choix, aux frais des propriétaires des combles, pris conjointement et solidairement (ch. 3), a condamné, une fois exécutés les travaux ordonnés sous chiffre 1, la PPE à requérir la radiation de la servitude d'accès en toiture (n° 2\_\_\_\_\_) grevant les lots n° 8.01 et 8.02, en faveur de la copropriété et à procéder auprès du Registre foncier à la modification du cahier de répartition des locaux, pages 3, 4 et 5, compte tenu des travaux réalisés sur les lots n° 8.01, 8.02 et 8.03 (ch. 4), a condamné la PPE à verser aux propriétaires des combles, pris conjointement et solidairement, la somme de 14'407 fr. 65 avec intérêts à 5% dès le 18 mars 2011 (ch. 5), a arrêté les frais judiciaires à 7'240 fr. et les a compensés avec les avances fournies par les parties, les a mis à raison de 2/3 à la charge des propriétaires des combles, pris conjointement et solidairement, et 1/3 à la charge de la PPE, a condamné en conséquence les propriétaires des combles, pris conjointement et solidairement, à rembourser à la PPE le montant de 1'730 fr. (ch. 6), a condamné les propriétaires des combles, pris conjointement et solidairement, à payer à la PPE le montant de 8'000 fr. au titre de dépens (ch. 7) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).
- B.** **a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 7 janvier 2016, les propriétaires des combles ont formé appel contre le jugement précité qu'ils ont reçu le 23 novembre 2015. Ils ont conclu à l'annulation des chiffres 1 à 4 et 6 à 8 du dispositif dudit jugement, à la confirmation de son chiffre 5 et à la condamnation de la PPE, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et d'une amende d'ordre de 500 fr. par jour d'inexécution, à requérir la radiation de la servitude d'accès en toiture et à déposer auprès du registre foncier un cahier de

répartition des locaux conforme à la décision de l'assemblée générale du 7 juin 2010, avec suite de frais et dépens.

Ils ont en outre préalablement conclu à ce que la Cour constate que l'appel est doté de l'effet suspensif stipulé par l'art. 315 al. 1 CPC dans la mesure où le jugement entrepris n'a pas été rendu exécutoire nonobstant recours, et à ce qu'elle ordonne la comparution personnelle des parties.

A l'appui de leurs conclusions, les appelants font valoir qu'aucune décision portant sur la création de la terrasse n'a valablement pu être prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010 dans la mesure où cet objet ne figurait pas à l'ordre du jour, que la personne qui les représentait lors de cette assemblée n'avait pas le pouvoir de voter à ce sujet et que l'un des copropriétaires, A\_\_\_\_\_, était opposé à ce projet. Ils soutiennent enfin que, quand bien même la décision serait valable, elle ne concrétise pas un accord de principe sur la création d'une terrasse mais uniquement sur son financement. Ils expliquent en outre avoir rempli leur obligation en installant une échelle contre la paroi de la cage d'escalier permettant un accès provisoire en toiture, de sorte que la servitude d'accès au toit doit être radiée.

**b.** La PPE a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision attaquée, avec suite de frais et dépens.

Elle fait notamment valoir que la décision du 7 juin 2010 est valable, dans la mesure où tous les copropriétaires, présents ou représentés, l'ont votée à l'unanimité et qu'elle n'a jamais été contestée. Par ailleurs, le fait que les propriétaires des combles aient agi conformément à ce qui avait été décidé lors de cette assemblée montre que le principe de la création de la terrasse était acquis. Dans la mesure où l'aménagement des combles était conditionné à la création de la terrasse en toiture et que les propriétaires des combles se sont réunis avant l'assemblée du 7 juin 2010 en vue d'adopter l'accord y relatif, ils savaient sur quels points l'assemblée allait porter et qu'une décision relative à l'aménagement de la terrasse allait être prise à ce moment-là. L'intimée soutient enfin que l'escalier d'accès aisé prévu dans l'accord n'ayant pas été construit, il n'y a pas lieu de radier la servitude.

**c.** Dans leur réplique, les appelants ont persisté dans leurs conclusions. L'intimée a renoncé à dupliquer.

**d.** Par avis du 3 mai 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

---

**a.** Les copropriétaires de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève forment la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES I\_\_\_\_\_, constitué en propriété par étages depuis le 23 septembre 1999.

A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ sont copropriétaires des lots n° 8.01, 8.02 et 8.03 situés dans les combles de l'immeuble.

K\_\_\_\_\_ SA, anciennement L\_\_\_\_\_ SA, est l'administrateur de la PPE, dont le représentant était M\_\_\_\_\_ jusqu'en décembre 2014.

**b.** La PPE est soumise à un règlement d'administration et d'utilisation (ci-après : RAU), lequel dispose en particulier que :

- la totalité des copropriétaires peut, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée des copropriétaires sans observer les formes prévues pour la convocation; aussi longtemps que tous les copropriétaires sont présents, cette assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont de son ressort (art. 31 al. 3 RAU).
- aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, sauf quant à la convocation d'une assemblée extraordinaire, l'art. 31 al. 3 étant réservé (art. 33 al. 5 RAU).
- chaque copropriétaire dispose aux assemblées d'autant de voix qu'il possède de millièmes de la valeur du bien-fonds. Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un tiers moyennant une procuration écrite (art. 35 al. 1 et 5 RAU).
- le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour : décider de l'exécution de travaux de construction ou aménagement destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (let. a); aliéner ou constituer des droits réels sur les parties communes (let. b); changer même partiellement la destination des parties communes (let. c) [...] (art. 38 RAU).

**c.** En 2010, les copropriétaires habitant l'immeuble (ci-après : les copropriétaires habitants) et les propriétaires des combles ont engagé des pourparlers au sujet de divers travaux devant intervenir sur l'immeuble. Outre certains travaux nécessaires portant notamment sur la façade et la réfection de la toiture, les copropriétaires avaient des projets distincts qui les opposaient. D'un côté, les copropriétaires habitants souhaitaient aménager une terrasse sur le toit et de l'autre, les propriétaires des combles avaient pour projet de créer deux appartements dans lesdits combles (témoin N\_\_\_\_\_), ce qui aurait notamment eu pour effet de

---

supprimer l'accès au toit faisant l'objet d'une servitude grevant les lots n° 8.01 et 8.02.

Après négociations, les parties sont parvenues à un accord selon lequel les copropriétaires habitants acceptaient la création des appartements dans les combles, à la condition que les propriétaires des combles prennent en charge la réfection de la toiture et l'aménagement d'une terrasse sur le toit, y compris un accès aisé en toiture (témoins M\_\_\_\_\_, O\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_).

Parmi les propriétaires des combles, A\_\_\_\_\_, également propriétaire individuel du lot 1.01 (locaux) et copropriétaire des lots 4.02 et 7.01 (deux appartements), n'était pas d'accord avec la réalisation d'une terrasse en toiture (témoins O\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_). Bien que cette solution n'ait pas été celle qu'il aurait souhaitée au départ, il a tout de même fini par accepter ce projet, dans la mesure où tout le monde était d'accord (témoin P\_\_\_\_\_).

**d.** Au vu des divers travaux à effectuer, l'administrateur de la PPE a convoqué, le 13 avril 2010, les copropriétaires à une assemblée générale extraordinaire qui aurait dû avoir lieu le 10 mai 2010, mais qui a été repoussée par la suite au 7 juin 2010, dont l'ordre du jour était le suivant :

*"1. Validité de l'assemblée et quorum*

*2. Décision exécution travaux de rénovation de l'immeuble (CHF 996'533.15) (voir annexes):*

- *Rénovation des façades*
- *Rénovation de la toiture*
- *Réfection murs soutènement*
- *Rénovation halls entrées immeuble*
- *Réfection cage escalier*
- *Honoraires*
- *Divers*

*3. Décision autorisation exécution des travaux de rénovation des lots n° 8.01, n° 8.02 et n° 8.03 (6<sup>ème</sup> étage) conformément au permis de construire délivré le 13.01.2006 et décision de prolongation du 23.11.2009 (DD 3\_\_\_\_\_) (voir plans annexés)*

*4. Décision modification cahier de répartition des locaux, pages 3, 4 et 5, suite travaux des lots n° 8.01, n° 8.02 et n° 8.03. (voir annexe)*

*5. Décision suppression servitude d'accès au toit (n° 2\_\_\_\_\_), grevant les lots 8.01 et 8.02, en faveur de la copropriété, en contrepartie de l'exécution d'un*

---

*accès en toiture depuis palier cage escalier, à charge des lots 8.01, 8.02 et 8.03 (voir extrait annexé)*

6. *Décision modification règlement de PPE, page 23, « Stipulations particulières et dérogations » « Attribution des caves » soit:*

*Attribution de la cave n° 14 au lot n° 8.02, actuellement au bénéfice du lot n° 1.01 (voir annexe)*

7. *Divers"*

e. Le 3 juin 2010, à la suite d'un vote interne, les propriétaires des combles ont décidé, à la majorité simple, d'accepter de financer intégralement la toiture neuve de l'immeuble, l'échafaudage à l'exception de la partie relevant exclusivement des travaux de réfection des façades, ainsi que la terrasse en toiture, sous réserve de l'obtention des autorisations officielles, ce en contrepartie de l'accord des copropriétaires habitants d'autoriser sans délai le démarrage officiel du chantier portant sur la création des deux appartements dans les combles.

Par e-mail du 7 juin 2010, A\_\_\_\_\_ a notamment informé l'administrateur de la PPE du fait que E\_\_\_\_\_ représenterait les propriétaires des combles lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010 dans les limites de cet accord. A teneur de cet e-mail, E\_\_\_\_\_ ne pouvait pas valablement accepter d'autres demandes, ni accepter de modification des termes dudit accord, ni prendre de décision sur des points qui ne figuraient pas à l'ordre du jour.

Par ailleurs, en date du 3 juin 2010, A\_\_\_\_\_ a signé une procuration en faveur de E\_\_\_\_\_ autorisant ce dernier à le "*représenter valablement à la prochaine assemblée générale extraordinaire de la PPE \_\_\_\_\_ (GE), le lundi 7 juin 2010 [...]*" s'agissant du lot n° 1.01.

f. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010, les copropriétaires des seize lots, représentant 1000 millièmes des parts de copropriété, étaient présents ou représentés.

Les propriétaires des combles étaient représentés par E\_\_\_\_\_.

A cette occasion et suite aux explications données par P\_\_\_\_\_, lequel s'exprimait au nom des copropriétaires habitants, les copropriétaires ont accepté à l'unanimité l'accord suivant :

- "*La copropriété donne son accord à la création de 2 appartement[s] dans les combles, conformément à l'autorisation de construire n° DD 3\_\_\_\_\_ et aux plans transmis ;*

- 
- *La copropriété décide de procéder aux travaux de rénovation de l'immeuble [...];*
  - *Les propriétaires des lots des combles, représentés par Monsieur E\_\_\_\_\_, déclarent prendre à leurs charges les travaux suivants :*
    - *Rénovation intégrale de la toiture y compris isolation;*
    - *Fourniture et pose d'un échafaudage pour tout l'immeuble, hormis le coût des platelages nécessaires aux travaux des façades;*
    - *Sous réserve de l'approbation des autorités compétentes, prise en charge totale de l'aménagement d'une terrasse en toiture à l'usage de la copropriété, y compris escalier d'accès aisé, sortie en toiture, porte, fourniture et pose d'un plancher, fourniture et pose de barrières vitrées ainsi que la prise en charge de tous les frais liés aux procédures des demandes d'autorisations à cet effet; ceci est valable pour une durée de 5 ans à compter du dépôt de la demande d'autorisation. Cet aménagement fera également office d'accès en toiture, en lieu et place de la servitude d'accès n° 2\_\_\_\_\_;*
    - *Dans l'intervalle, aménagement d'un accès provisoire en toiture depuis le palier de la cage d'escalier du 6<sup>ème</sup> étage;*
  - [...]"

Les copropriétaires ont par ailleurs accepté à l'unanimité la suppression de la servitude d'accès au toit (n° 2\_\_\_\_\_) grevant les lots n° 8.01 et 8.02 en faveur de la copropriété en contrepartie de l'exécution d'un accès en toiture depuis le palier de la cage d'escalier à la charge des lots n° 8.01, 8.02 et 8.03. Le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010 précisait que la procédure de radiation ne pourrait toutefois intervenir qu'une fois le nouvel accès prévu par la convention susmentionnée réalisé.

Il a également été décidé à l'unanimité de requérir la modification du cahier de répartition des locaux, pages 3, 4 et 5, suite aux travaux des lots n° 8.01, 8.02 et 8.03, les coûts inhérents à ces modifications étant intégralement à la charge des propriétaires des combles.

A cet égard, la Cour relève une erreur concernant les pages mentionnées ci-dessus, dans la mesure où, bien que la page 4 porte sur la répartition des caves pouvant potentiellement concerner les appartements situés dans les combles, les pages 3 et 5 portent sur un plan d'élévation du bâtiment et sur la répartition des lots n° 2.01 et 2.02.

L'accord précité n'a fait l'objet d'aucune contestation à la suite de l'envoi du procès-verbal écrit à chacun des copropriétaires.

**g.** Les propriétaires des combles ont mandaté l'architecte O\_\_\_\_\_ pour la réalisation des plans d'exécution des appartements dans les combles ainsi que de la terrasse sur le toit et l'accès en toiture.

**h.** En octobre 2010, ils ont soumis le projet d'aménagement de la terrasse en toiture aux autres copropriétaires, qui l'ont accepté en signant un formulaire de vote par voie de circulation. Ce formulaire, rédigé par l'administrateur de la PPE à la demande des propriétaires des combles, précise que le vote concerne "*[l]acceptation du projet d'aménagement d'une terrasse de toiture + accès à charge des propriétaires des lots n° 8.01, 8.02 et 8.03, conformément à la décision prise lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010*" (témoin M\_\_\_\_\_).

**i.** Le 15 novembre 2010, A\_\_\_\_\_, en qualité de représentant des propriétaires des combles, a participé à une séance de coordination de l'ensemble des travaux en présence de l'architecte, de la personne en charge du suivi du chantier, d'un expert, d'un représentant des copropriétaires habitants et du représentant de l'administrateur.

**j.** A la suite de cette séance, M\_\_\_\_\_ a, par courrier du 26 novembre 2010, indiqué aux propriétaires des combles que de nombreux points restaient encore à régler pour le bon déroulement du chantier. Il rappelait à ce titre que les enjeux principaux étaient la rénovation des façades, la création des appartements dans les combles et l'aménagement d'une terrasse en toiture. La PPE souhaitait plus d'informations quant aux détails du chantier des combles. De même, le projet de création de la terrasse en toiture devait être finalisé et déposé auprès de l'office des autorisations de construire avant l'ouverture du chantier des combles. Les copropriétaires habitants demandaient des sûretés financières des propriétaires des combles afin de garantir leurs engagements contractuels. Enfin, il précisait que la radiation de la servitude d'accès au toit ainsi que la modification du cahier de répartition des locaux n'interviendraient qu'à la condition que l'ensemble de ces points soient réglés à l'entière satisfaction de tous les copropriétaires de l'immeuble.

**k.** Le 4 avril 2011, le bureau d'architectes mandaté par les propriétaires des combles a déposé, pour l'ensemble des copropriétaires, le dossier d'autorisation de construire relatif à la modification de l'accès toiture et à l'aménagement d'une toiture plate.

**l.** Lors de l'assemblée générale ordinaire du 17 mai 2011, les copropriétaires, tous présents ou représentés, ont approuvé à l'unanimité le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010. A cette occasion, A\_\_\_\_\_ a

informé les autres copropriétaires que le dossier d'aménagement de la terrasse en toiture avait été déposé à l'enquête et était en cours de traitement.

**m.** Le 23 juin 2011, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (anciennement : le Département des constructions et des technologies de l'information) a accordé à la PPE l'autorisation de créer une terrasse collective et de modifier l'accès au toit (dossier APA 1\_\_\_\_\_).

**n.** Dans l'intervalle, les travaux d'aménagement des combles ont débuté.

**o.** Le massif de cheminée a été rehaussé en vue de l'aménagement de la terrasse en toiture (témoin Q\_\_\_\_\_).

**p.** Par courrier du 5 octobre 2011, M\_\_\_\_\_ a mis les propriétaires des combles en demeure de lui transmettre les plans d'exécution de la terrasse en toiture et de la modification de l'accès à celle-ci, ainsi que le descriptif desdits travaux.

**q.** Le 18 octobre 2011, A\_\_\_\_\_ a répondu qu'il n'existait pas de plans d'exécution de la terrasse, ceux envoyés au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie étant suffisants. Il a également transmis à cette occasion le descriptif des travaux relatifs à la terrasse, estimés à environ 296'000 fr.

**r.** Par pli du 1<sup>er</sup> décembre 2011 adressé aux propriétaires des combles, la PPE constatait que les travaux portant sur la création des deux appartements dans les combles avaient été interrompus pour une raison inconnue et que les travaux relatifs à la création de la terrasse en toiture n'avaient toujours pas débuté, alors que l'autorisation de construire avait été délivrée cinq mois auparavant. La PPE demandait des explications et sollicitait en outre expressément la remise des plans d'exécution de la terrasse en toiture et de la modification de l'accès à celle-ci, les plans d'autorisation étant insuffisants pour permettre aux différentes entreprises de réaliser la construction de l'escalier et la modification de la verrière avec ouverture basculante.

**s.** Le 13 décembre 2011, A\_\_\_\_\_ a répondu, au nom et pour le compte des propriétaires des combles, aux diverses interrogations de la PPE et a précisé que les plans étaient suffisants pour l'exécution de la terrasse, à l'exception de l'escalier et de la verrière qui nécessitaient un plan détaillé, lequel serait adressé prochainement à la PPE. Il précisait être en discussion avec une entreprise pour plusieurs variantes d'escaliers, qui seraient soumises à la PPE pour approbation.

**t.** Par la suite, l'architecte mandaté par les propriétaires des combles a sollicité des offres auprès de diverses entreprises pour la réalisation d'une terrasse sur le toit et l'accès en toiture.

**u.** Lors de l'assemblée générale du 22 mai 2012, dont l'ordre du jour était notamment "création d'une terrasse en toiture - point de situation", la PPE a décidé que le comité de gestion - dont A\_\_\_\_\_ faisait partie - et l'expert R\_\_\_\_\_ entérineraient les devis, effectueraient le suivi des travaux et veilleraient au respect des délais. Les propriétaires des combles étaient alors représentés par E\_\_\_\_\_. Aucune contestation n'a été émise au sujet de la création de la terrasse et à l'unanimité les copropriétaires ont décidé qu'un point d'eau y serait installé, à charge de la PPE.

**v.** Par courrier du 26 octobre 2012 adressé aux propriétaires des combles, la PPE relevait que la création des deux appartements dans les combles était achevée, ceux-ci ayant été loués. En revanche, les travaux de création d'un nouvel accès en toiture ainsi que l'aménagement de la terrasse collective sur le bâtiment n'avaient pas été réalisés et ce en dépit de l'autorisation de construire en force délivrée le 23 juin 2011. La PPE indiquait que la servitude d'accès au toit n'avait pas été radiée du fait que cette procédure n'interviendrait qu'une fois le nouvel accès en toiture réalisé. La PPE s'engageait toutefois à ne pas bloquer la signature du nouveau cahier de répartition de la copropriété, à condition que les propriétaires des combles procèdent à la mise en place de l'accès provisoire en toiture et à l'adjudication sans délai de l'ensemble des travaux nécessaires et conformes à l'autorisation de construire.

**w.** Le 18 décembre 2012, A\_\_\_\_\_ a prétendu que la PPE n'avait pas encore voté l'autorisation de modifier les parties communes pour permettre les travaux de création de la terrasse, précisant que cette décision devait être prise à l'unanimité.

**x.** Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2012 à laquelle les propriétaires des combles ne se sont pas présentés, la PPE a décidé d'intenter une procédure en vue d'assurer l'exécution de tous les travaux d'aménagement de la terrasse en toiture faisant l'objet de l'autorisation de construire n° APA 1\_\_\_\_\_ que les propriétaires des lots n° 8.01, 8.02 et 8.03 s'étaient, selon elle, engagés à exécuter à leur frais.

**y.** Début 2013, les propriétaires des combles ont fait poser, à leurs frais, une échelle contre la paroi de la cage d'escalier, afin de permettre un accès provisoire en toiture.

**D. a.** Le 11 mars 2013, la PPE a saisi le Tribunal de première instance d'une requête de conciliation dirigée contre les propriétaires des combles, tendant à les condamner, conjointement et solidairement, à exécuter et à prendre en charge l'ensemble des travaux faisant l'objet de l'autorisation de construire n° APA/1\_\_\_\_\_ ; ils ont également sollicité, dans ce cadre, la prise de mesures d'exécution.

**b.** Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 12 juin 2013, la PPE a introduit, le 11 octobre 2013, une action condamnatoire avec demande d'exécution directe auprès du Tribunal de première instance. Elle a conclu à ce que les propriétaires des combles soient condamnés, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et d'une amende d'ordre de 1'000 fr. par jour d'inexécution, à exécuter et à prendre en charge l'ensemble des travaux faisant l'objet de l'autorisation de construire n° APA/1\_\_\_\_\_ délivrée le 23 juin 2011 par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, portant sur l'aménagement d'une terrasse collective située en toiture I\_\_\_\_\_, ainsi que sur la création d'un escalier d'accès à ladite terrasse. Elle a en outre conclu à ce que le Tribunal, dans l'hypothèse où les défendeurs n'auraient pas commencé les travaux dix jours après l'entrée en force du jugement, ordonne l'exécution desdits travaux par une ou plusieurs entreprises désignées par la PPE, ce aux frais et risques des propriétaires des combles.

**c.** Dans leur réponse du 30 avril 2014, les propriétaires des combles ont conclu au déboutement de la PPE. Ils ont reconventionnellement conclu à ce que le Tribunal condamne la PPE à requérir la radiation de la servitude d'accès en toiture et à déposer auprès du Registre foncier un cahier de répartition des locaux conforme à la décision de l'assemblée générale du 7 juin 2010, la PPE devant être condamnée à une amende d'ordre de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution dès le 30<sup>ème</sup> jour suivant l'entrée en force du jugement, le jugement étant assorti, en cas d'inexécution, de la menace de la peine prévue à l'article 292 CP. Ils ont conclu en sus à ce que le Tribunal condamne la PPE à leur verser la somme de 14'407 fr. 65 avec intérêts à 5 % dès le 8 mars 2011.

**d.** La PPE a conclu au déboutement des propriétaires des combles des fins de leur demande reconventionnelle.

**e.** Le Tribunal a entendu les parties, ainsi que plusieurs témoins, dont les déclarations ont été reprises dans toute la mesure utile.

Lors des plaidoiries finales du 9 octobre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**f.** Dans le jugement querellé, le premier juge a retenu que dans la mesure où les copropriétaires habitants conditionnaient leur accord à l'aménagement des combles à la création, par les propriétaires de ceux-ci, d'une terrasse en toiture, le fait que seul le point relatif à la rénovation des combles ait été porté à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 7 juin 2010 suffisait à y inclure le point relatif à la création de la terrasse. Les propriétaires des combles avaient valablement été représentés par E\_\_\_\_\_ lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010, de sorte que la décision portant sur l'aménagement de la terrasse avait bel et bien été prise à l'unanimité. En outre, cette décision était valable dans la mesure

où l'accord n'avait pas été contesté et le procès-verbal l'incorporant approuvé. Enfin, les propriétaires des combles avaient agi conformément à ce qui avait été décidé, de sorte qu'ils devaient être condamnés à exécuter les travaux faisant l'objet de l'autorisation de construire n° APA/1\_\_\_\_\_.

Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a jugé que, dans la mesure où les travaux d'accès en toiture n'avaient pas été réalisés par les propriétaires des combles, la PPE serait condamnée à requérir la radiation de la servitude ainsi qu'à procéder à la modification du cahier de répartition des locaux une fois que lesdits travaux seraient exécutés.

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

### **EN DROIT**

1. **1.1** Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (al. 2).

La valeur des travaux litigieux - devisés à environ 296'000 fr. - étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** L'appel a été déposé dans le délai de 30 jours, compte tenu des fêtes judiciaires de fin d'année (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. c CPC), et selon la forme prescrits par la loi, par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), de sorte qu'il est recevable.

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

2. Les appelants concluent au préalable à ce qu'il soit constaté que l'effet du jugement de première instance est suspendu.

**2.1** A teneur de l'art. 315 al. 1 CPC, l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel.

**2.2** L'appel formé par les propriétaires des combles est par conséquent doté de l'effet suspensif automatique, sans qu'il y ait lieu de statuer à cet égard. S'agissant plus particulièrement de l'amende d'ordre de 500 fr. prescrite par le Tribunal pour chaque jour d'inexécution des travaux après un délai de 20 jours dès la notification du jugement, l'exécution de son paiement est suspendue pendant la durée de l'appel, du fait de l'effet suspensif.

- 
3. Les appelants concluent également préalablement à ce qu'une comparution personnelle des parties soit ordonnée.

**3.1** Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves. Elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Néanmoins, cette disposition ne confère pas au recourant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

**3.2** En l'espèce, les parties ont été entendues en première instance. Les appelants n'expliquent ni sur quoi la comparution personnelle des parties devrait porter en appel, ni pour quels motifs elle serait nécessaire, de sorte qu'il ne sera pas donné suite à cette requête.

4. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que la décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010 était valable quand bien même son objet ne figurait pas à l'ordre du jour et que E\_\_\_\_\_ n'avait pas les pouvoirs de représentation nécessaires pour que l'on puisse retenir un vote à l'unanimité. En tout état, cette décision ne concernait pas le principe même de la création d'une terrasse en toiture.

**4.1.1** L'assemblée des copropriétaires a notamment pour attribution celle de régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur (art. 712m al. 1 ch. 1 CC).

L'assemblée des copropriétaires est convoquée et présidée par l'administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement. Les décisions doivent être l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur ou le copropriétaire qui assume la présidence (art. 712n CC).

Selon l'art. 67 al. 3 CC, applicable par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC, les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être prises en dehors de l'ordre du jour que si les statuts le permettent expressément : il faut donc, en règle générale, que les objets sur lesquels l'assemblée doit statuer soient portés à l'ordre du jour (ATF 126 III 5 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 3.2.3.2). La loi protège ainsi le droit des sociétaires à se préparer au vote et à se prononcer en connaissance de cause, respectivement à donner des instructions à leur représentant (JEANNERET/HARI in Commentaire romand, CC I, n. 21 ad art. 67 CC).

La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision et non sa nullité. Toutefois, lorsque la contestation est fondée sur un vice de procédure, l'art. 2 CC contraint également

le demandeur à s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, ce afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_760/2011 précité).

Une exception est toutefois admise en cas d'assemblée universelle : la présence de tous les membres de l'association valide la convocation viciée (MEIER/DE LUZE, Droit des personnes, articles 11-89a CC, 2014, n. 1103 p. 539; JEANNERET/HARI, op. cit., n. 27 ad art. 67 CC).

Une décision, par hypothèse annulable, déploie des effets juridiques aussi longtemps qu'elle n'est pas contestée conformément aux prescriptions de l'art. 75 CC. Elle peut donc être imposée à la communauté des propriétaires d'étages même en cas d'illicéité. Aucun propriétaire d'étages ne peut se prévaloir ultérieurement de l'illicéité, notamment par voie d'exception (WERMELINGER, La propriété par étages, 2015, n. 207 ad art. 712m CC).

Le procès-verbal produit un effet constitutif. Toute décision figurant au procès-verbal est censée avoir été adoptée et produit les effets juridiques correspondants. Les propriétaires d'étages peuvent exiger la modification d'un procès-verbal imprécis, incorrect ou incomplet. Au vu de cet effet constitutif, la possibilité de faire modifier un procès-verbal revêt une importance décisive. Si les propriétaires d'étages renoncent ultérieurement à procéder à la modification du procès-verbal, ils signifient par-là leur acceptation d'une décision n'ayant pas été prise dans ce sens (WERMELINGER, op. cit., n. 133 à 135 ad art. 712n CC).

**4.1.2** Selon l'art. 32 al. 1 CO, les droits et les obligations dérivant d'un acte accompli par le représentant passent au représenté (CHAPPUIS, in Commentaire romand, CO I, 2012, n. 21 ad art. 32 CO). Lorsque les pouvoirs conférés au représentant ont été portés par le représenté à la connaissance d'un tiers, leur étendue est déterminée par les termes de la communication qui lui a été faite (art. 33 al. 3 CO). Selon l'art. 38 al. 1 CO, lorsqu'une personne contracte sans pouvoirs au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat.

L'absence de pouvoir de représentation peut résulter du fait que les pouvoirs n'existent pas du tout, n'existent plus ou ne couvrent pas l'acte, sous réserve de l'application des dispositions protectrices de la bonne foi, dont l'effet est de lier le représenté (CHAPPUIS, op. cit., n. 4 ad art. 38 CO). Cette absence de pouvoir peut toutefois être guérie a posteriori par la ratification (ATF 128 III 129 consid. 2.n. = SJ 2002 I 389). Cette dernière n'est soumise à aucune exigence de forme, sauf si l'octroi du pouvoir devait revêtir une certaine forme; elle peut être expresse ou résulter d'actes concluants, voire de la passivité du représenté. Le comportement de celui-ci est interprété selon le principe de la confiance. Ainsi, l'acte d'exécution d'un contrat conclu sans pouvoirs peut être compris comme une ratification de

---

celui-ci. La ratification a pour effet (rétroactif) de créer un rapport contractuel entre le représenté et le tiers (CHAPPUIS, op. cit., n. 8 et 9 ad art. 38 CO).

**4.1.3** A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Le juge examine d'office la question de l'abus de droit lorsque les conditions de fait en sont établies (CHAPPUIS, in Commentaire romand, CC I, 2010, n. 26 ad art. 2).

L'exercice d'un droit peut se révéler abusif si l'attitude de la partie qui agit contredit son comportement antérieur et que des attentes légitimes de l'autre partie s'en trouvent déçues (ATF 133 III 61 consid. 4.1).

**4.2.1** En l'espèce, la création de la terrasse sur le toit et d'un accès en toiture ne figurait pas formellement à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010. Cela étant, les décisions prises sur ces différents points n'ont pas été contestées à la suite de l'envoi du procès-verbal aux copropriétaires. En particulier, A\_\_\_\_\_ ne s'est manifesté ni en sa qualité de copropriétaire des combles, ni de propriétaire individuel. Ce procès-verbal a par ailleurs été approuvé à l'unanimité lors de l'assemblée générale du 17 mai 2011, à laquelle A\_\_\_\_\_ a assisté, de sorte que le procès-verbal et les décisions qu'il incorpore sont opposables aux copropriétaires des combles.

Par ailleurs, lesdits copropriétaires savaient que l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010 porterait également sur l'aménagement de la terrasse, puisque la création de deux appartements dans les combles était conditionnée à l'aménagement d'une terrasse en toiture. Les appelants se sont d'ailleurs réunis le 3 juin 2010 pour procéder à un vote interne portant notamment sur l'aménagement de la terrasse, ceci en vue de l'assemblée du 7 juin 2010. La bonne foi commandait aux propriétaires des combles de se plaindre du fait que ce point ne figurait pas à l'ordre du jour avant la prise de décision, dès lors qu'il était clair qu'il serait traité lors de cette assemblée. Or, ils ne l'ont pas fait.

Par conséquent, en renonçant à se plaindre du fait que la création de la terrasse ne figurait pas formellement à l'ordre du jour, en renonçant à faire modifier le procès-verbal et en ne contestant pas la décision en temps utile, les propriétaires des combles, y compris A\_\_\_\_\_, ce dernier également en sa qualité de propriétaire individuel, ont approuvé la décision prise au sujet de l'aménagement d'une terrasse en toiture et de son escalier d'accès, en dépit de la convocation éventuellement viciée.

**4.2.2** Par ailleurs, tous les copropriétaires étaient présents ou représentés lors de cette assemblée générale, de sorte que la tenue d'une assemblée universelle a, le cas échéant, validé la convocation potentiellement viciée, conformément à l'art. 31 al. 3 RAU. En effet et contrairement à ce qu'allèguent les appelants, E\_\_\_\_\_ avait les pouvoirs de les représenter valablement au sujet de

l'aménagement de la terrasse en toiture, point qui avait fait l'objet de discussions antérieures entre les propriétaires des combles et les propriétaires résidents et dont dépendait le droit d'aménager deux appartements dans les combles.

Conformément à l'e-mail du 7 juin 2010 adressé par A\_\_\_\_\_ à M\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ disposait d'un pouvoir de représentation limité notamment à l'acceptation de l'accord selon lequel les propriétaires des combles étaient disposés à financer intégralement la terrasse en toiture, sous réserve de l'obtention des autorisations officielles. A teneur de cet accord, seule la condition de l'obtention des autorisations officielles a été posée et non le principe même de la création de la terrasse. Une telle précision n'était pas nécessaire, dans la mesure où le fait d'accepter de financer la terrasse découlait du principe même de sa création et impliquait par conséquent l'acceptation de celle-ci, contrairement à ce que soutiennent les appelants, qui jouent sur les mots pour se dérober à leurs engagements.

En outre, s'il fallait retenir que les pouvoirs de E\_\_\_\_\_ portaient uniquement sur la question du financement de la terrasse et non sur son acceptation, comme le soutiennent les appelants, force est de constater que par leurs actes ils ont ratifié la décision portant sur l'aménagement de la terrasse et de son escalier d'accès. En effet, à la suite de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010, les appelants ont mandaté un architecte afin qu'il réalise les plans d'exécution de la terrasse et de l'accès en toiture. Ils ont par ailleurs sollicité la délivrance de l'autorisation de construire nécessaire - autorisation qu'ils ont obtenue -, ont fait rehausser le massif de cheminée en vue de la création de la terrasse et ont procédé à des appels d'offres portant sur lesdits travaux. En effectuant ces démarches, ils ont agi en exécution de la décision votée par E\_\_\_\_\_ en tant que représentant des propriétaires des combles, de sorte qu'ils l'ont ratifiée.

S'agissant plus particulièrement de la représentation de A\_\_\_\_\_ en tant que propriétaire individuel, s'il apparaît qu'il était, à l'origine, opposé au projet de création d'une terrasse en toiture, il ressort toutefois de l'instruction de la cause qu'il a finalement adhéré au projet, afin de pouvoir construire les deux appartements qu'il souhaitait aménager dans les combles. Contrairement à ce que les appelants allèguent, ce désaccord initial ne change rien au fait qu'il a valablement voté, par le biais de E\_\_\_\_\_, en faveur de l'aménagement de la terrasse lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010. Il a d'ailleurs donné procuration à E\_\_\_\_\_ sans indiquer que ce dernier ne pouvait le représenter qu'en sa qualité de copropriétaire des combles, de sorte qu'il a valablement été représenté également pour sa part individuelle. Enfin, il n'a pas contesté ce vote ultérieurement et a approuvé en personne le procès-verbal y relatif lors de l'assemblée générale suivante.

---

Au vu de ce qui précède, il sera retenu que E\_\_\_\_\_ disposait des pouvoirs nécessaires pour représenter valablement les propriétaires des combles, dont A\_\_\_\_\_, ce dernier pris également à titre individuel, lors de l'assemblée universelle du 7 juin 2010 et pour participer au vote unanime sur la création de la terrasse en toiture et de son escalier d'accès.

**4.2.3** S'agissant enfin du principe même de la création de la terrasse en toiture et de son escalier d'accès, les appelants soutiennent qu'aucune décision n'a en réalité été prise à ce sujet, dans la mesure où ce point n'a pas fait l'objet d'une décision distincte et formelle lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010, contrairement aux autres points de l'accord. Cette argumentation est erronée. Il ressort en effet clairement du procès-verbal du 7 juin 2010 que les copropriétaires ont voté et accepté à l'unanimité l'accord présenté par P\_\_\_\_\_, lequel prévoyait notamment la prise en charge totale par les propriétaires des lots des combles de l'aménagement d'une terrasse en toiture à l'usage de la copropriété et de son escalier d'accès. Cette décision ne saurait, de bonne foi, être interprétée autrement que comprenant l'acceptation unanime de la création d'une terrasse en toiture, quand bien même ce point a été traité, sur le plan formel, de manière différente que les points qui figuraient précisément à l'ordre du jour. Les appelants ne sauraient toutefois en tirer comme conséquence qu'aucune décision n'aurait été prise concernant la création de la terrasse.

Par ailleurs, à aucun moment les appelants n'ont remis en question le principe même de la création de la terrasse et de son escalier d'accès, que ce soit lors de l'assemblée générale du 17 mai 2011, lors de laquelle A\_\_\_\_\_ a informé les autres propriétaires d'étages du dépôt de la demande d'autorisation, ou lorsque la PPE les a mis en demeure de lui remettre les plans d'exécution, ou encore lors de l'assemblée du 22 mai 2012 dont l'ordre du jour comprenait le point "*création d'une terrasse en toiture - point de situation*" et au cours de laquelle un comité, dont A\_\_\_\_\_ faisait partie, a été créé pour procéder au suivi des travaux de la terrasse. A aucune de ces occasions ni les appelants, ni A\_\_\_\_\_ à titre personnel, ne se sont plaints du fait que le principe de la création de la terrasse n'était pas acquis et devait être voté. Ce n'est qu'une fois que les appartements situés dans les combles ont été achevés que les appelants ont, pour la première fois, prétendu que ce point n'avait fait l'objet d'aucune décision valable.

Au vu de ce qui précède, il sera retenu, à l'instar du Tribunal, que le principe de la création de la terrasse et de son escalier d'accès a été accepté lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010.

**4.2.4** En tout état, l'attitude des appelants, qui a consisté à accepter de prendre en charge les frais de création d'une terrasse afin d'obtenir de la PPE qu'elle donne son aval à leur projet d'aménagement des combles, pour ensuite se soustraire à

---

leurs obligations en invoquant un prétendu vice de forme une fois les deux appartements aménagés, se heurte au principe de l'interdiction de l'abus de droit.

**4.2.5** Au vu de ce qui précède, les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement entrepris seront confirmés.

- 5.** Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu qu'ils avaient procédé à la réalisation d'un accès en toiture, de sorte que l'intimée aurait dû être condamnée à requérir la radiation de la servitude ainsi qu'à déposer un nouveau cahier de répartition des locaux auprès du Registre foncier conforme à la décision de l'assemblée générale du 7 juin 2010.

**5.1.1** A teneur de l'art. 82 CO, celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat.

En soulevant l'exception d'inexécution, le débiteur peut refuser d'exécuter sa propre prestation jusqu'à ce que, de son côté, le créancier ait exécuté ou offert d'exécuter la sienne (HOHL, in Commentaire romand, CO I, 2012, n. 3 ad art. 82 CO). Si l'exception d'inexécution est admise, le jugement doit condamner le débiteur défendeur à l'exécution donnant donnant, c'est-à-dire qu'il doit imposer à celui-ci une obligation grevée d'une condition suspensive. Il ne sera donc exécutoire qu'une fois que la condition sera réalisée, à savoir lorsque la contre-prestation du créancier demandeur aura été exécutée ou qu'elle aura été valablement offerte (HOHL, op. cit., n. 13 et 15 ad art. 82 CO).

**5.1.2** Aux termes de l'art. 343 al. 1 let. a et let c. 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 et prévoir une amende d'ordre de 1'000 fr. au plus pour chaque jour d'inexécution. Ces mesures, applicables aux décisions prescrivant une obligation à caractère non pécuniaire, relèvent de la contrainte indirecte, dont la finalité vise à briser la résistance du débiteur récalcitrant et à obtenir qu'il s'exécute (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 7 et 10 ad art. 343 CPC).

**5.2.1** En l'espèce, les appelants ont procédé à l'installation d'une échelle contre la paroi de la cage d'escalier permettant un accès provisoire en toiture. Si la décision portant sur la suppression de la servitude d'accès au toit indique comme contrepartie "*l'exécution d'un accès en toiture depuis palier cage escalier*", elle précise que la procédure de radiation ne pourra toutefois intervenir qu'une fois le nouvel accès prévu par l'accord réalisé. Or, cet accord prévoit l'aménagement d'un "*escalier d'accès aisé, sortie en toiture, porte, fourniture et pose d'un plancher, fourniture et pose de barrières vitrées [...]. Cet aménagement fera également office d'accès en toiture, en lieu et place de la servitude d'accès n° 2\_\_\_\_\_*".

---

Force est de constater que cet escalier d'accès aisé n'a pas été réalisé. Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point également.

**5.2.2** S'agissant du cahier de répartition des locaux, il a été décidé, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2010, que l'administrateur requerrait la modification des pages 3, 4 et 5 à la suite des travaux des lots n° 8.01, 8.02 et 8.03. Il ne ressort pas du procès-verbal de ladite assemblée que cette modification serait subordonnée à la réalisation de la terrasse. Dans la mesure où les travaux des combles sont terminés, il y a lieu de procéder à la modification du cahier de répartition des locaux, étant précisé que les pages 3, 4 et 5 de ce dernier ne concernent toutefois pas les appartements des combles. Par conséquent, le jugement entrepris, en tant qu'il mentionne des pages erronées du cahier de répartition des locaux, sera modifié sur ce point.

Le refus de la PPE de requérir la modification du cahier de répartition des locaux a été motivé par le non-respect, par les appelants, de leurs engagements concernant la construction de la terrasse et de son escalier d'accès. Rien n'indique toutefois que la PPE refusera de se soumettre à l'avenir à la présente décision, de sorte qu'il n'apparaît pas nécessaire d'instaurer une clause d'exécution forcée.

- 6. 6.1** Si l'instance d'appel se prononce à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

En l'espèce, vu l'issue de la procédure - les appelants succombent dans l'essentiel de leurs conclusions, n'ayant eu gain de cause que s'agissant du moment de la modification du cahier de répartition des locaux -, il n'y a pas lieu de modifier les frais et dépens de première instance, dont le montant n'a pas été remis en cause en appel.

**6.2.** Les frais d'appel, calculés sur la base des travaux litigieux d'un montant de 296'000 fr., seront arrêtés à 12'000 fr. (art. 95, 96 et 104 al. 1 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC), compensés partiellement par l'avance de 3'600 fr. versée par les appelants (art. 111 al. 1 CPC). Le solde de 8'400 fr. sera mis à la charge de ces derniers, qui succombent dans l'essentiel de leurs conclusions (art. 106 al. 1 CPC).

Les dépens d'appel, arrêtés à 9'000 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 20, 25 et 26 LaCC; art. 25 al. 1 LTVA), seront également mis à la charge des appelants.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 7 janvier 2016 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ contre les chiffres 1 à 4 et 6 à 8 du dispositif du jugement JTPI/13372/2015 rendu le 18 novembre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6303/2013-2.

**Au fond :**

Annule le chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris en tant qu'il fait dépendre la modification du cahier de répartition des locaux de l'exécution des travaux ordonnés sous chiffre 1 du dispositif du jugement de première instance, et, statuant à nouveau sur ce point :

Condamne la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES I\_\_\_\_\_ à requérir auprès du Registre foncier la modification du cahier de répartition des locaux concernant les combles, conformément à la décision de l'assemblée générale du 7 juin 2010.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 12'000 fr, les met à la charge de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, et les compense partiellement avec l'avance de 3'600 fr. fournie par ceux-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à verser le solde de 8'400 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Condamne A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à verser 9'000 fr. à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES I\_\_\_\_\_ au titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

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

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Marie NIERMARECHAL

**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.*