REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/864/2019 **ACJC/1117/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 25 AOÛT 2022

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par la 14ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 26 novembre 2021, comparant par Me Nicolas POZZI, avocat, Forty-Four Avocats, boulevard des Tranchées 44, 1206 Genève, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

et

COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE "B_____", sise Parcelle n° 1_____, Nom C_____ commune de D_____, [code postal] D_____ [VS], intimée, comparant par Me Frédéric PITTELOUD, avocat, place de la Gare 2, 1950 Sion, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 septembre 2022

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/14945/2021 du 26 novembre 2021, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure simplifiée, a condamné A_____ à payer à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE "B_____" la somme de 16'056 fr. 74, avec intérêts à 5% l'an (chiffre 1 du dispositif), mis les frais judiciaires, arrêtés à 2'100 fr., à la charge de A_____ (ch. 2 et 3), condamné cette dernière à verser à sa partie adverse 2'100 fr. à titre de restitution des avances de frais fournies (ch. 4), ainsi que 1'000 fr. à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

Statuant sur demande reconventionnelle, le Tribunal a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 7), mis les frais judiciaires, arrêtés à 2'200 fr., à sa charge (ch. 8 et 9) en ordonnant en sa faveur la restitution de la somme de 300 fr. (ch. 10), condamné A_____ à payer à sa partie adverse 1'000 fr. à titre de dépens (ch. 11) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 12).

B. **a.** Par acte du 14 janvier 2022, A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation du dispositif dans son intégralité.

Préalablement, elle requiert son interrogatoire, l'audition de l'administrateur de sa partie adverse et de plusieurs témoins, ainsi que la production de pièces complémentaires par sa partie adverse.

Sur demande principale, elle conclut à ce que la Cour constate la nullité de toutes les décisions de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE "B_____" prises lors des assemblées des 17 février 2015 et 18 février 2016 et la nullité des décisions prises lors des assemblées des 9 mars 2017, 8 mars 2018 et 7 mars 2019 en tant qu'elles concernent les points "Rapport des vérificateurs de comptes et décharges à l'administrateur et comité", "lecture du budget du prochain exercice" et "Conditions de paiement".

Sur demande reconventionnelle, elle conclut à ce que la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE "B_____" soit condamnée à lui payer un montant de 29'520 fr., avec intérêts à 5% l'an.

A l'appui de ses conclusions, A_____ produit une pièce complémentaire, à savoir la liste de présence relative à l'assemblée des copropriétaires du 18 février 2016.

b. Dans sa réponse, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE "B_____" conclut à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet.

c. Par réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

d. Elles ont été informées par avis du greffe de la Cour du 9 juin 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. La parcelle n° 1_____ (MC 2_____), nom local "C_____", de la commune de D_____ [VS], est constituée en propriétés par étages et dénommée "B_____" (ci-après : la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES ou la PPE).

b. A_____ est propriétaire de la part de PPE 3_____ pour 64/1000èmes, avec droit exclusif sur le local dit "congélateur" n° 4_____, et de la part de PPE 5_____, pour 51/1000èmes, avec droit exclusif sur le studio n° 6_____.

c. Le studio et le local "congélateur" sont situés au rez-de-chaussée de l'immeuble et sont contigus. Le toit du local congélateur est aménagé en terrasse qui peut servir à tous les copropriétaires du bâtiment et son entretien, en sa qualité de partie commune, est à la charge de ces derniers au prorata de leurs millièmes.

d. Le studio a été loué en 2008 à titre temporaire, pour un loyer mensuel de 700 fr., charges de 120 fr. comprises. A_____ a déclaré dans un premier temps qu'il n'y avait pas de locataire dans le studio en 2015, avant d'affirmer qu'elle avait bien conclu un contrat de bail cette année-là. En 2016, le studio a fait l'objet d'une procuration de gérance en faveur de l'agence immobilière E_____.

Selon une estimation établie à la demande de A_____ par le bureau d'architectes F_____ le 24 juillet 2019, la valeur de rendement du studio, d'un dépôt et d'une place de parc en cas de location en l'état a été arrêtée à 820 fr. par mois, charges en sus.

e. Le local a été occupé en 2002 par G_____. Ce dernier l'a par la suite quitté en raison de problèmes d'affaissement de la voûte du plafond, craignant un risque d'effondrement.

f. Les copropriétaires et A_____ sont en conflit depuis de nombreuses années, notamment au sujet de travaux de réfection d'étanchéité sollicités par A_____. Celle-ci s'est plainte que ses locaux seraient tous deux inutilisables en raison d'infiltrations d'eau, causant des traces de moisissures et des fissures dans les murs.

f.a Selon les rapports établis le 7 juin 2013 par l'entreprise H_____ SA et le 29 juillet 2019 par l'entreprise en génie civil I_____ SA, le local n'était en effet pas utilisable en raison du toit-terrasse qui présentait un défaut d'étanchéité depuis

de nombreuses années, du plafond qui s'était effondré en 2017 sur toute la surface et de l'ensemble des parois qui comportaient des fissures et de nombreuses traces de salpêtre et de moisissures.

f.b S'agissant du studio, l'estimation établie le 24 juillet 2019 par le bureau d'architectes F_____ retient que l'état d'entretien de l'immeuble et du studio étaient bons.

Plusieurs personnes, soit J_____, K_____ et L_____, ont cependant observé sur place des marques d'infiltration d'eau jaunâtres, orangées, voire brunâtres, une dégradation de la partie inférieure du mur mitoyen avec la salle-de-bain, ainsi que des traces de moisissures, ce dont ils ont attesté par écrit les 8 septembre 2014 et 30 août 2017.

Dans son rapport du 29 juillet 2019, l'entreprise I_____ SA a relevé, sous le chapitre "Studio au rez-de-chaussée", qu'à l'entrée du studio, le mur mitoyen avec la salle-de-bain présentait des marques de rafistolage et des traces d'humidité dans le mur. Dans un angle de la pièce se trouvaient d'importantes moisissures. Contrairement au chapitre consacré au local, aucune indication supplémentaire quant à un état d'insalubrité ou d'impossibilité d'utilisation n'était mentionnée.

Entendu devant le Tribunal en qualité de témoin, M_____, directeur de I_____ SA, a confirmé les termes de son rapport. Il a précisé qu'à teneur de celui-ci, le lieu non utilisable était le local "congélateur".

Le témoin K_____, qui assistait A_____ aux assemblées de copropriétaires depuis 2013, s'est exprimé devant le Tribunal en ces termes : "*Quant aux locaux de Madame A_____, ils [étaient] inhabitables […] Quant au studio, il n'était pas en si mauvais état que le local "congélateur", mais il y a[vait] quand même de l'humidité*".

Pour sa part, N_____, administrateur de la PPE, a déclaré qu'une séance sur place s'était déroulée en 2016 en présence de A_____. A cette occasion, il avait constaté que le studio était habitable, bien qu'il nécessitât un rafraîchissement. Il avait également constaté de l'humidité dans le local "congélateur". Il avait eu peur que le plafond du local lui tombe sur la tête, mais pas que le toit de la terrasse s'effondre. La terrasse ne lui paraissait pas dangereuse, de sorte qu'il n'avait pas pris de mesure.

g. Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 2 février 2012, il a été majoritairement décidé de procéder aux travaux de rénovation de l'étanchéité de la terrasse et de les financer par l'utilisation du fonds de rénovation à hauteur de 3'000 fr., le solde étant financé au moyen d'un appel extraordinaire. L'administrateur s'est alors engagé à procéder à un appel de fonds pour l'exécution des travaux, à la condition que tous les copropriétaires s'acquittent de leur part.

A_____ a refusé de verser sa participation aux frais de rénovation, ce qu'elle a admis en audience en l'expliquant par le fait qu'elle avait déjà versé la somme de 9'000 fr. en 2005 pour des travaux de ravalement de façade, lesquels auraient dû comprendre, selon elle, la terrasse. Les travaux n'ont ainsi pas eu lieu.

h. A_____ expose que ce conflit avec les copropriétaires est tel qu'elle n'ose plus, depuis longtemps, se rendre dans son studio ou participer seule aux assemblées de copropriétaires, raison pour laquelle elle se fait assister depuis 2013 par K_____.

Selon ce dernier, les copropriétaires se permettaient des commentaires irrespectueux à l'endroit de A_____, à l'instar d'une dame qui, en la tutoyant, lui avait dit qu'elle n'avait rien à faire là et devait retourner à Genève. Un copropriétaire avait été jusqu'à menacer A_____ de mort. A l'exception de ce dernier cas, l'administrateur n'était pas intervenu en raison de ces débordements et n'avait pas donné suite aux demandes de A_____ tendant à ce que les propos injurieux et la menace à son encontre soient protocolés.

i. Depuis février 2015, N_____, associé et gérant de la société O_____ SARL, est administrateur de la PPE "B_____". Le mandat d'administrateur ne fait pas l'objet d'un document écrit, mais découle d'une décision prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 février 2015.

j. Lors de l'assemblée ordinaire des copropriétaires du 17 juin 2015, N_____ a ouvert la séance, donné lecture de l'ordre du jour et procédé aux différents points agendés.

Sous le point 7 de l'ordre du jour, N_____ a été élu comme administrateur à l'unanimité.

Au point 8, le budget de l'exercice 2015 s'élevait à 24'800 fr., la dotation annuelle au fonds de rénovation étant maintenue à 2'200 fr. A teneur du procès-verbal, ce budget a été accepté à l'unanimité. Selon l'art. 23 du Règlement d'utilisation et d'administration de la PPE, les frais d'administration ainsi que les contributions au fonds de rénovation sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts.

k. Lors des assemblées générales des 18 février 2016, 9 mars 2017, 8 mars 2018 et 7 mars 2019, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES a voté l'approbation des comptes et la répartition des charges de l'année précédente.

l. En raison de la pandémie de Covid-19, les assemblées générales ordinaires 2019 et 2020 n'ont pas pu avoir lieu et les comptes ainsi que le tableau de répartition ont été transmis aux copropriétaires par courrier. Les comptes 2019 n'ont ainsi pas pu être approuvés et ceux de 2020 ont été votés par voie de circulaire.

m. Les comptes présentés aux assemblées et tels que votés étaient établis du 1er janvier au 31 décembre de chaque année. Selon l'art. 23 du Règlement d'utilisation et d'administration de la PPE, les comptes annuels devaient toutefois être établis du 1er juillet au 30 juin.

La part des frais et charges de copropriété et de contribution au fonds de rénovation de A_____ s'élevaient, selon les décomptes versés à la procédure, comme suit:

Le solde reporté pour le studio était de 1'403 fr. 24, en 2015. Les frais annuels s'élevaient à 1'143 fr. en 2015, 1'086 fr. 70 en 2016, 1'147 fr. 15 en 2017, 2'041 fr. 05 en 2018, 1'434 fr. 20 en 2019 et 1'558 fr. 20 en 2020.

Le solde reporté pour le local était de 4'266 fr. 35, en 2015. Les frais annuels s'élevaient à 261 fr. 80 en 2015, 235 fr. 95 en 2016, 323 fr. 45 en 2017, 321 fr. 35 en 2018, 416 fr. 80 en 2019 et 417 fr. 55 en 2020.

A_____ a systématiquement refusé d'approuver les comptes et le budget des années 2016 à 2020. Ils ont néanmoins été acceptés à la majorité.

n. A_____ a demandé à plusieurs reprises à recevoir une copie du mandat d'administrateur et à ce que le montant du solde des charges lui étant réclamé soit précisé. Aucune suite ne lui a été donnée. Ella a aussi sollicité des modifications des procès-verbaux d'assemblée, qui ont été refusées.

o. La problématique des travaux d'étanchéité est régulièrement revenue entre les parties et a fait l'objet de nombreuses discussions notamment lors des assemblées générales.

o.a En 2016, une proposition, similaire à celle de 2012, a été émise de la part de l'administrateur de la PPE, selon laquelle la PPE assumerait les travaux d'étanchéité à la condition que A_____ s'acquitte de ses charges.

o.b. En août et octobre 2017, puis le 1er novembre 2018, à la suite de l'effondrement du plafond du local, A_____ a mis en garde l'administrateur sur les risques sérieux que présentait la terrasse, invitant ce dernier à afficher sur les lieux une interdiction de s'y rendre.

Un panneau en ce sens a été apposé par O_____ SARL aux abords de la terrasse. Devant le Tribunal, N_____ a expliqué avoir transmis à son gérant technique le premier courrier de A_____, daté du 25 août 2017, contenant l'invitation à poser un panneau d'interdiction et il supposait que ce dernier avait installé le panneau en question, sans l'en informer, étant précisé que le gérant technique pouvait utiliser le nom de l'entreprise sans son autorisation et n'était pas tenu de l'informer des communications qu'il entretenait avec les résidents de l'immeuble. N_____ ainsi

que les témoins K_____ et M_____ ont tous déclaré qu'ils n'avaient jamais vu ce panneau. Aucun propriétaire ne s'était plaint envers l'administrateur de ne plus avoir accès à la terrasse ou ne lui avait fait de retour par rapport à cela.

o.c En 2018, A_____ a signalé, lors de l'assemblée ordinaire des copropriétaires, que son local n'était plus utilisable, demandant à ce que les travaux d'étanchéité soient effectués et que la PPE prenne en charge la réfection intérieure ainsi que les pertes locatives. L'assemblée générale a rappelé à A_____ que, par deux fois, des appels de fonds avaient été faits pour ces travaux et qu'à chaque fois elle avait refusé de verser sa part. S'agissant du studio, A_____ a signalé la présence persistante de traces de moisissures sur l'un des murs. L'assemblée générale a rappelé que l'isolation du bâtiment n'était pas optimale, que de nombreux ponts thermiques étaient présents et que chaque propriétaire était intervenu de manière individuelle dans son appartement.

Le désaccord entre les parties n'a pas trouvé d'issue favorable.

p. Le 29 octobre 2018, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES a requis du Tribunal des districts d'Hérens et Conthey l'inscription, à titre superprovisionnel et provisionnel, d'une hypothèque légale sur les parts de copropriété par étages de A_____.

L'annotation de l'hypothèque légale provisoire a été ordonnée à titre superprovisionnel le 30 octobre 2018 et inscrite au Registre foncier le lendemain. Par ordonnance du 17 janvier 2019, la mesure a été confirmée après audition des parties.

La procédure en inscription définitive de l'hypothèque légale, introduite le 31 janvier 2019, est actuellement suspendue jusqu'à droit jugé dans la présente procédure.

q. Par acte déclaré non concilié et introduit le 6 mars 2020 par-devant le Tribunal, LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES a formé une demande en paiement à l'encontre de A_____, concluant à ce que cette dernière soit condamnée à lui payer la somme de 14'105 fr. 55 avec intérêts à 5%, sous réserve d'amplification.

Elle a indiqué que sa créance était composée du solde de contributions des exercices antérieurs à 2015 (5'669 fr. 60 [4'299 fr. 35 + 1'403 fr. 24]), des contributions des exercices 2015 à 2018 pour le studio et le local, ainsi que des acomptes de contributions pour l'exercice 2019 (416 fr. 80 pour le local et 1'458 fr. 70 pour le studio).

En cours de procédure, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES a actualisé ses prétentions, en les chiffrant, en dernier lieu, à 16'056 fr. 74 avec suite

d'intérêts afin de tenir compte des charges relatives aux années 2019 et 2020 qui s'élevaient respectivement à 1'434 fr. 20 et 1'558 fr. 20 pour le studio et à 416 fr. 80 et 417 fr. 55 pour le local.

r. Dans sa réponse, A_____ s'est opposée à la demande dirigée à son encontre et a, par ailleurs, formé une demande reconventionnelle.

A titre préalable, elle a conclu à ce que le Tribunal ordonne à la PPE ou à son administrateur de verser à la procédure le mandat d'administrateur conclu avec O_____ ou N_____ ainsi que toutes les pièces comptables qui ont servi à calculer les montants qui lui étaient réclamés.

Sur le fond, elle a opposé aux prétentions de sa partie adverse une exception tenant à la nullité des décisions prises lors des assemblées de la Communauté. Elle a conclu à ce que le Tribunal constate la nullité des décisions de la PPE des 18 février 2016, 9 mars 2017, 8 mars 2018 et 7 mars 2019 en ce qui concerne les points 5 (rapport des vérificateurs de comptes et décharges à l'administrateur et comité), 6 (lecture du budget du prochain exercice) et 7 (conditions de paiement), et déboute la PPE de toutes ses conclusions. Reconventionnellement, elle a conclu à ce que le Tribunal condamne la PPE à lui payer la somme de 29'520 fr., avec intérêts à 5%.

A_____ a notamment fait valoir qu'elle subissait depuis de nombreuses années un dommage équivalant à la perte de loyer du studio et du local "congélateur", s'établissant, pour la période de juin 2017 à juin 2020 (36 mois) à 29'520 fr.

s. La COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES a conclu au rejet de la demande reconventionnelle et a persisté dans ses propres conclusions.

t. Au cours de l'audience du 27 avril 2021, A_____ a formulé une conclusion nouvelle tendant à ce que le Tribunal constate la nullité de toutes les décisions (points 0 à 10) prises au cours de l'assemblée générale du 17 février 2015, sans fournir de motivation.

Le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties, en exhortant celles-ci de répondre conformément à la vérité sous peine d'une amende disciplinaire en cas de mensonge délibéré. Leurs déclarations figurent dans la partie EN FAIT ci-dessus, dans la mesure utile.

Le conseil de A_____ a déclaré souhaiter poser des questions complémentaires en relation avec les allégués 7ss de la demande, relatifs aux charges dues pour les exercices antérieurs à 2015. Le Tribunal a refusé d'y donner suite, au motif que l'interrogatoire des parties était propre à éclairer ces faits.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a ordonné l'audition des témoins K_____ et M_____ sur les allégués 25, 108 à 111, 118 et 123 (de manière à éviter, si possible, l'audition d'autres témoins sur ces allégués).

u. Par courrier du 13 mai 2021, A_____ a invité le Tribunal à qualifier les déclarations de N_____ - selon lesquelles, lors de sa visite du 10 mars 2016, la terrasse ne lui avait pas paru dangereuse et il n'avait pas pris de mesures - de mensonge délibéré, au sens de l'art. 191 CPC, compte tenu de l'existence du panneau de mise en garde apposée par sa société O_____ SARL.

Par courrier du 19 mai 2021, la PPE s'y est opposée, indiquant que l'affiche avait été posée par le gérant technique de la société et que N_____ ignorait sa présence.

v. Lors de l'audience du 1er juin 2021, le Tribunal a, à nouveau, entendu les parties et procédé à l'audition des deux témoins, dont les déclarations ont été reprises dans la partie EN FAIT ci-dessus, dans la mesure utile. Sur quoi, le Tribunal a fixé une audience de plaidoiries finales.

w. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 29 juin 2021, la PPE n'était ni présente, ni représentée. A_____ a plaidé et persisté dans ses conclusions.

x. Dans la décision entreprise, le Tribunal a retenu que les prétentions formées par la COMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES en paiement des charges communes contre A_____ étaient fondées dans la mesure où les charges réclamées étaient établies par pièces et avaient été valablement votées lors des assemblées ordinaires des copropriétaires, sans qu'aucune cause d'annulation ou de nullité desdites décisions puisse être retenue. S'agissant des prétentions reconventionnelles en dommages et intérêts formées par A_____ tendant à la réparation de la perte locative de ses locaux, cette dernière avait échoué à prouver l'existence du préjudice dont elle se prévalait. Les enquêtes avaient, en effet, permis de démontrer que le studio était habitable et donc susceptible d'être loué en l'état. Quant au local, il n'était pas établi que A_____ aurait, depuis la dernière location en 2002, entrepris de démarches en vue de sa relocation, ni même qu'elle l'aurait envisagé.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), ce qui est le cas en l'espèce.

Interjeté en temps utile, compte tenu des féries de fin d'année (art. 145 let. c et 311 CPC), l'appel est recevable sous cet angle.

1.2.1 A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être "écrit et motivé" et introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée.

La motivation de l'appel doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée. La partie appelante ne peut pas simplement renvoyer à ses moyens de défense soumis aux juges du premier degré, ni limiter son exposé à des critiques globales et superficielles de la décision attaquée. Elle doit plutôt développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'elle attaque dans la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels elle se réfère (arrêt du Tribunal fédéral 4A_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4).

1.2.2 Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'appel satisfait aux conditions de motivation. En effet, sa lecture permet de saisir de manière suffisamment compréhensible ce que l'appelante reproche au premier juge et les modifications qu'elle souhaite apporter à la décision entreprise. Si elle reprend certes une grande partie de ses allégués de première instance à l'appui de ses premiers griefs tendant à la violation de son droit à la preuve, ce mode de faire a précisément pour but d'exposer à la Cour les faits qu'elle avait bien allégués devant le premier juge en offrant des moyens de preuve y relatifs et qu'elle reproche au Tribunal ne pas avoir administrés. Pour le surplus, elle expose les différents points qui sont contestés sous des chapitres distincts en citant les passages de la décision entreprise qu'elle entend remettre en cause, puis développe, de manière suffisamment intelligible, son argumentation ainsi que les motifs pour lesquels elle désapprouve les solutions consacrées par le premier juge. L'intimée a d'ailleurs pu répondre aisément à ces arguments dans sa réponse.

L'appel est ainsi recevable.

1.3 La procédure simplifiée est applicable (art. 243 al. 1 CPC).

1.4 En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux sont pris en compte en appel s'ils sont invoqués sans retard (let. a) et avec la diligence requise (let. b).

La pièce produite par l'appelante devant la Cour date du mois de février 2016, de sorte qu'elle est bien antérieure à la procédure de première instance. Il s'agit de la liste de présence pour l'assemblée ordinaire 2016 que l'appelante, en sa qualité de copropriétaire, aurait pu se procurer en première instance déjà si elle avait fait preuve de la diligence requise. Elle n'explique en l'occurrence pas pour quelle raison elle aurait été empêchée de solliciter et d'obtenir cette pièce, étant relevé qu'elle était elle-même présente à cette assemblée et qu'elle était donc parfaitement au courant de qui était présent, absent ou représenté. Partant, si elle voulait tirer argument de ce fait, il lui appartenait de discerner les moyens de

preuve à fournir et de se procurer ladite pièce. Celle-ci est par conséquent tardive et donc irrecevable, de même que les faits auxquels elle se rapporte. En tout état de cause, ceux-ci ne sont pas déterminants pour l'issue du litige.

1.5 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle contrôle en particulier librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_55/2017 du 16 juin 2017 consid. 5.2.3.2).

2. L'appelante se plaint d'une violation de son droit à la preuve en tant que le Tribunal n'a pas administré des moyens de preuve valablement offerts, consacrant ainsi une violation de son droit d'être entendue.

Plus précisément, elle reproche au Tribunal de ne pas avoir fait suite à sa demande en production de pièces, de ne pas avoir procédé à l'audition de ses autres témoins cités, d'avoir refusé d'interroger les parties lors de l'audience du 27 avril 2021 et de ne pas avoir rendu d'ordonnance de preuve en bonne et due forme. Elle requiert que ces actes d'instruction soient conduits devant la Cour.

2.1.1 Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) comprend notamment pour l'intéressé celui d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles (ATF 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b).

Le droit à la preuve se déduit également de l'art. 8 CC et trouve désormais une consécration expresse à l'art. 152 CPC (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 138 III 374 consid. 4.3.1). Il confère au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige (ATF 140 I 99 consid. 3.4; 133 III 295 consid. 7.1; 129 III 18 consid. 2.6). En revanche, le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 141 I 60 consid. 3.3; 138 III 374 consid. 4.3.2).

2.1.2 Lorsque la procédure simplifiée est, comme ici, applicable, la maxime des débats prévaut en règle générale, sauf dans les hypothèses prévues à l'art. 247 al. 2 CPC, qui n'entrent pas en considération *in casu*. Les parties doivent donc alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produire les preuves qui s'y rapportent (cf. art. 55 al. 1 CPC). L'art. 247 al. 1 CPC atténue toutefois ce principe en imposant au juge un devoir d'interpellation: il doit amener les parties, par des questions appropriées, à compléter les allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve (ATF 146 III 413 consid. 4.2; arrêts du Tribunal fédéral

5A_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.3; 4D_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2).

Le devoir d'interpellation du juge dépend des circonstances concrètes, notamment de la difficulté de la cause, du niveau de formation des parties et de leur représentation éventuelle par un mandataire professionnel. Ce devoir concerne avant tout les personnes non assistées et dépourvues de connaissances juridiques, tandis qu'il a une portée restreinte vis-à-vis des parties représentées par un avocat. Dans ce dernier cas, le juge doit faire preuve de retenue. Le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales (arrêts du Tribunal fédéral 5D_17/2020 du 16 avril 2020 consid. 2.2; 4A_487/2018 du 30 janvier 2019 consid. 4.2.2 et les références citées).

2.1.3 Selon l'art. 154 CPC, les ordonnances de preuves sont rendues avant l'administration des preuves. Elles désignent en particulier les moyens de preuve admis et déterminent pour chaque fait à quelle partie incombe la preuve ou la contre-preuve. Elles peuvent être modifiées ou complétées en tout temps.

Cette disposition impose au juge de décider quels faits doivent être prouvés et quels moyens de preuve il est nécessaire d'administrer, puis de communiquer sa décision aux parties par une ordonnance de preuves, laquelle leur sera adressée en principe avec la citation des parties à l'audience (arrêt du Tribunal fédéral 4A_108/2017 du 30 mai 2017 consid. 3.1 et les références citées).

2.1.4 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.

Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves, dans la mesure où l'appréciation anticipée des preuves demeure possible, y compris par l'autorité d'appel (ATF 138 III 374 consid. 4.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_983/2019 du 13 novembre 2020 consid. 6.1). L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 142 III 413 consid. 2.2.1).

2.2 En l'espèce, il convient d'examiner séparément les différentes violations du droit d'être entendu invoquées par l'appelante.

2.2.1 S'agissant de la demande en production de pièces requise, celle-ci portait sur le contrat de mandat d'administrateur confié à N_____ ou sa société ainsi que sur les pièces comptables ayant servi à calculer les charges réclamées à l'appelante.

Or, l'instruction de la cause a permis d'établir que le mandat d'administrateur conféré à O_____ SARL n'avait pas fait l'objet d'un contrat écrit, ce que l'appelante ne conteste au demeurant pas.

Quant aux pièces comptables, elles ne s'avèrent pas déterminantes pour statuer sur le sort de la cause. Si l'appelante a certes contesté, de manière générale, les budgets, les comptes et la répartition des charges, elle n'apporte aucun élément susceptible de mettre en doute le bien-fondé ou la répartition desdites charges, lesquelles sont documentées par pièces et ont, de surcroît, été votées et acceptées à la majorité des copropriétaires, sans que l'appelante ne les conteste en temps utile.

Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal a rejeté la demande en production de pièces formulée par l'appelante.

2.2.2 En ce qui concerne l'audition des témoins, le Tribunal a ordonné, à l'issue de l'audience du 27 avril 2021, l'audition de deux témoins - sur les huit proposés par l'appelante - en rapport avec les allégués 25, 108 à 111, 118 et 123 (de manière à éviter, si possible, l'audition d'autres témoins sur ces allégués). Ce faisant, bien qu'il ait limité le nombre des témoins entendus, le premier juge a administré les preuves relatives aux allégués de fait pertinents avancés par l'appelante. Cette dernière n'expose du reste pas quels faits précis devraient davantage être instruits. Le refus de procéder à l'audition d'autres témoins sur ces allégués, valablement fondé sur une appréciation anticipée des preuves, n'est pas critiquable, ce d'autant plus qu'en procédure simplifié, le juge prend les mesures afin que la cause puisse être liquidée autant que possible en une audience (art. 246 al. 1 CPC). C'est en vain que l'appelante tente de tirer argument du devoir d'interpellation du juge, au sens de l'art. 247 al. 1 CPC, dans la mesure où la décision d'instruction rendue par le Tribunal est suffisamment claire, n'appelant pas de commentaire particulier, et qu'elle était, de surcroît, représentée par avocat, limitant ainsi la portée de cette disposition à son endroit.

Aucune violation du droit à la preuve n'est dès lors à déplorer.

2.2.3 C'est également à tort que l'appelante reproche au Tribunal d'avoir refusé d'interroger les parties lors de l'audience du 27 avril 2021. En effet, les parties ont eu l'occasion de se déterminer à plusieurs reprises au cours de la procédure, en commençant pas un double échange d'écritures. Elles ont, par la suite, été interrogées par le Tribunal lors des audiences des 27 avril et 1er juin 2021. Par ailleurs, les questions que souhaitait poser l'appelante, qu'elle précise dans son appel, ne sont pas pertinentes, au vu des autres éléments figurant au dossier, pour trancher les questions litigieuses (cf. consid. 3.2 *infra*).

Le Tribunal n'a ainsi pas violé le droit à la preuve de l'appelante en ne donnant pas suite aux questions complémentaires de son conseil.

2.2.4 Concernant le dernier grief invoqué par l'appelante, le Tribunal n'a certes pas rendu d'ordonnance de preuve distincte. Une telle ordonnance est néanmoins intégrée dans le procès-verbal d'audience du 27 avril 2021, qui traite des moyens de preuve admis par le Tribunal. A cette occasion, le premier juge a mentionné les deux témoins qu'il allait auditionner ainsi que les allégués sur lesquels porterait leur audition, en précisant que l'audition des autres témoins cités serait, si possible, évitée. Ce faisant le Tribunal a implicitement rejeté les autres moyens de preuve offerts par les parties, considérant que l'audition des deux témoins retenus permettrait d'établir les faits pertinents. Contrairement à l'avis de l'appelante, il ne revenait pas au Tribunal de l'interpeller formellement sur ses intentions, notamment pour lui demander si elle entendait renoncer à ses autres moyens de preuve, étant rappelé qu'elle comparaissait par avocat.

Par ailleurs, le jugement querellé traite expressément de la question de la demande en production de pièces formée par l'appelante, motivant les raisons de son rejet (cf. jugement entrepris, let. E, p. 12). Une telle manière de procéder n'est pas contraire à la jurisprudence susmentionnée (cf. consid. 2.1.3 *supra*), et n'atteint pas les droits de l'appelante qui conservait la possibilité de contester cette décision, ce qu'elle a d'ailleurs fait à l'occasion de la présente procédure d'appel.

Ce grief sera, par conséquent, rejeté.

2.3. Au vu de ce qui précède, le grief de nature formelle invoqué par l'appelante tiré de la violation de son droit à la preuve doit être rejeté.

Pour les mêmes motifs que ceux précédemment exposés, les offres de preuve de l'appelante seront également rejetées par la Cour, celle-ci s'estimant suffisamment renseignée pour statuer sur les points faisant l'objet de l'appel.

Les conclusions préalables de l'appelante seront rejetées.

3. Au fond, l'appelante conteste les prétentions en paiement prises à son encontre, motif pris qu'elles reposeraient sur des décisions d'assemblée nulles.

3.1 En vertu de 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, à savoir plus précisément les dispositions de l'art. 75 CC. La contestation des décisions se fait dans ce cadre par une action tendant à l'annulation de la décision prise (ATF 143 III 537 consid. 4.2.1). Ce moyen de droit n'a pas pour vocation de permettre de contrôler l'opportunité ou l'adéquation des décisions ni même de sanctionner des décisions déplaisantes. Une décision de l'assemblée des copropriétaires est illicite lorsqu'elle viole l'ordre juridique ou communautaire (WERMELINGER, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t CC, 4ème éd. 2021, n. 205 ss ad art. 712m CC).

Selon l'art. 75 CC, par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC, l'action tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages doit être intentée dans le délai péremptoire d'un mois à compter du jour où il en a eu connaissance lorsque le demandeur n'a pas adhéré à ladite décision, laquelle doit par ailleurs être contraire aux dispositions légales ou statutaires. La décision déploie ses effets aussi longtemps qu'elle n'est pas contestée conformément aux prescriptions précitées (ATF 143 III 537 consid. 4.2.2; 132 III 503 consid. 3.2; 85 II 525 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 6.1.2.2).

Quant à la nullité d'une décision prise par l'assemblée des copropriétaires, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandent en effet de ne l'admettre que restrictivement. L'existence d'une cause de nullité ne peut être définie de façon générale et abstraite: chaque cas concret doit être analysé individuellement, même si certains 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. C'est pourquoi il est généralement admis qu'en cas de doute, l'annulabilité des décisions et non la nullité doit être retenue (cf. ATF 143 III 537 consid. 4.2.1 et les références citées; arrêts du Tribunal 5A_972/2020 du 5 octobre 2021 consid. 7.2.3.3; 5A_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 3.2.3.1; WERMELINGER, op. cit., n. 210 ss ad art. 712m CC; MEIER-HAYOZ/REY, in Commentaire bernois, 1988, n. 146 ad art. 712m CC; STEINAUER, Les droits réels, tome 1, 6ème éd. 2019, n. 1861 s.).

Est notamment susceptible d'être nulle, une décision d'assemblée générale convoquée par une personne incompétente, une décision d'interdiction générale d'aliénation des parts d'étages, l'octroi d'un droit exclusif sur une partie impérativement commune, ou encore la suppression du droit de demander l'exclusion d'un propriétaire d'étages (WERMELINGER, op. cit., n. 212 ad art. 712m CC). Lorsque la contestation est fondée sur un vice de procédure, l'art. 2 CC contraint 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_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 6.1.2.2).

La nullité d'une décision doit être constatée d'office, chaque propriétaire d'étages peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception (ATF 143 III 537 consid. 4.2.3; 137 III 460 consid. 3.3.2; arrêt du Tribunal fédéral5A_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 6.1.2.2).

3.2 En l'espèce, l'appelante n'a pas formé d'action tendant à l'annulation des décisions prises lors des assemblées ordinaires des copropriétaires entre 2015 et

2019 dans le délai prévu par la loi et en est désormais forclos. Elle prétend cependant que les décisions précitées seraient nulles pour divers motifs.

Concernant les décisions prises en 2015, elle soutient qu'elles seraient toutes nulles en raison du fait que l'assemblée aurait été convoquée et présidée par une personne incompétente et du fait que le point 8 du procès-verbal - selon lequel le budget de l'exercice 2015 a été accepté à l'unanimité - ne reflèterait pas la réalité.

Cela étant, N_____ a été élu en tant qu'administrateur à l'unanimité, au point 7 de l'ordre du jour de la séance du 17 février 2015, ce qui n'est pas contesté. Contrairement à l'avis de l'appelante, le fait qu'il ait présidé la séance dès son ouverture alors qu'il n'était pas encore formellement nommé n'est pas propre à rendre nulles toutes les décisions prises lors de cette assemblée. D'une part, sa nomination votée à l'unanimité reflète, de manière claire et sans équivoque, la volonté de tous les copropriétaires sur le fait qu'il puisse représenter valablement la PPE pour l'entier de la séance et non, comme le soutient l'appelante, à compter du point 7 seulement. L'appelante était présente lors de cette assemblée et, à l'instar de tous les autres copropriétaires, n'a émis aucune réserve sur la validité des points 1 à 6 votés préalablement. La compétence de l'administrateur n'a d'ailleurs jamais été remise en cause sur ces points, que ce soit lors de l'assemblée en question ou dans les mois, voire les années qui ont suivi. D'autre part, l'appelante n'explique pas en quoi le fait que l'administrateur ait endossé son rôle quelques brefs instants avant sa nomination formelle aurait été susceptible d'impacter les décisions prises lors de l'assemblée, étant ici rappelé que les causes de nullité doivent être examinées eu égard des circonstances concrètes du cas d'espèce. Ce moyen, soulevé par l'appelante plus de sept ans après la nomination litigieuse alors qu'elle y a elle-même assisté personnellement et y a adhérée, semble uniquement servir les besoins de sa cause et contrevient aux règles de la bonne foi (art. 2 CC). Le motif invoqué ne saurait donc constituer dans le cas d'espèce un motif de nullité.

Quant au fait que l'appelante n'aurait pas approuvé le budget 2015, il ne porte pas à conséquence. En effet, quoi qu'il en soit, ledit budget a été accepté par tous les autres propriétaires, de sorte qu'il demeure valablement adopté, que ce soit à l'unanimité ou à la majorité. Ces circonstances ne portent aucunement atteinte à la structure fondamentale de la PPE, à la protection des tiers, notamment des créanciers, ou à tout autre droit fondamental, ce que l'appelante ne prétend au demeurant pas.

En outre, l'appelante tente en vain de se prévaloir du fait qu'un copropriétaire n'aurait pas été valablement représenté lors de l'assemblée ordinaire de 2016. Force est tout d'abord de constater que ce moyen repose sur des faits et pièce irrecevables (cf. consid. 1.4 *supra*). En tout état de cause, l'éventuel défaut de représentation de l'un des copropriétaires, relevé encore une fois plus de sept ans

plus tard sans que cela n'ait entrainé d'impact concret, n'est pas suffisant pour retenir la nullité des décisions prises lors de ladite assemblée et contrevient, là encore, aux règles de la bonne foi.

Enfin, le fait que les comptes soient établis du 1er janvier au 31 décembre de chaque année en lieu et place du 1er juillet au 30 juin ne constitue pas non plus un motif de nullité. Contrairement à ce que soutient l'appelante, cette manière de faire ne lèse aucunement les créanciers ou les potentiels acquéreurs d'une part de copropriété, dont les droits ne sont affectés d'aucune manière. Leur intérêt réside davantage dans la solvabilité de la PPE et le paiement régulier des factures que dans la manière de tenir les comptes.

Par conséquent, aucune cause de nullité ne peut être retenue à l'encontre des décisions prises lors des assemblées de copropriétaires. L'exception soulevée par l'appelante étant infondée et en l'absence de tout autre grief, les prétentions en paiement des charges prises à son encontre seront confirmées.

L'appel sera rejeté sur ce point.

4. L'appelante persiste dans ses conclusions reconventionnelles tendant au paiement de 29'520 fr. au titre de dommage. Invoquant une appréciation inexacte des faits et des preuves, elle reproche au Tribunal de ne pas avoir admis les pertes locatives qu'elle dit subir depuis plusieurs années.

4.1 Aux termes de l'article 58 al. 1 CO, le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien.

La communauté répond à l'égard des tiers et des propriétaires d'étages du dommage causé par des parties communes défectueuses. La responsabilité de la communauté est directe et exclusive ; le lésé ne peut pas agir contre les propriétaires d'étages. Seule la communauté a qualité pour défendre dans une action en réparation du dommage consécutif à la rupture d'une canalisation d'eau desservant l'immeuble de base, au détachement d'une tuile du toit de la propriété par étages, à un dysfonctionnement d'un ascenseur ou à la chute d'une personne due à la présence de verglas ou de neige sur les parties communes (PICCININ, La propriété par étages en procès, 2015, n. 412 p. 199).

La responsabilité du propriétaire d'ouvrage suppose la réunion des conditions générales de la responsabilité: il faut donc un ouvrage, un défaut de l'ouvrage, un dommage et un lien de causalité naturelle et adéquate entre le défaut de l'ouvrage et le dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2018 du 25 février 2019 consid. 3.1; WERRO/PERRITAZ, in Commentaire Romand CO I, 3ème éd. 2021, n. 4 ad art. 58 CO).

Le dommage se définit en général comme une diminution involontaire du patrimoine net du lésé; celle-ci peut consister en une perte éprouvée ou un gain manqué. Dans les conceptions admises, on comprend ainsi le dommage comme la différence entre le montant du patrimoine du lésé après l'événement dommageable et le montant que ce patrimoine aurait atteint si l'événement dommageable ne s'était pas produit (théorie de la différence). Sous réserve d'exceptions, le dommage est donc en principe une diminution patrimoniale (ATF 147 III 463 consid. 4.2.1; 144 III 155 consid. 2.2).

4.2 En l'espèce, bien que l'appelante fasse valoir les pertes locatives de son studio et de son local à titre de dommage, son argumentation porte uniquement sur le studio. Elle n'élève aucune critique quant au raisonnement du Tribunal relatif au local, en particulier sur le fait que celui-ci n'était plus loué depuis 2002 et qu'il n'était pas établi qu'elle avait envisagé de le louer depuis lors. Il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur cet aspect du litige.

En ce qui concerne le studio, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir déduit des enquêtes qu'il serait habitable, et donc susceptible d'être loué, en l'état.

Il convient tout d'abord d'admettre la présence de traces d'humidité et de moisissures sur l'un des murs intérieurs du studio ainsi que dans un angle de la pièce, comme cela a pu être observé par différentes personnes s'étant rendues sur place. Pour le surplus, le fait que le studio serait de ce fait inhabitable ne repose que sur les propres allégations de l'appelante, étant précisé que les comptes rendus établis par ses soins reprenant ses déclarations faites lors des assemblées de copropriétaires ont peu de force probante.

Les rapports établis par les différents professionnels ne permettent pas de retenir un état d'insalubrité ou une impossibilité d'occuper le studio, comme le prétend l'appelante. Le rapport établi le 24 juillet 2019 par le bureau d'architecte F_____ considère même que l'état du studio est globalement bon. Le rapport du 29 juillet 2019 de l'entreprise I_____ SA ne conclut pas - comme il le fait pour le local – que le studio ne serait pas utilisable. Entendu devant le Tribunal, le gérant de l'entreprise, a confirmé que ses conclusions concernant l'insalubrité et l'impossibilité d'utiliser les lieux ne concernaient que le local. Enfin, le rapport du 7 juin 2013 de l'entreprise H_____ SA n'est d'aucun secours à l'appelante puisqu'il se réfère uniquement au local "congélateur".

Par ailleurs, on ne saurait déduire du témoignage de K_____ que le studio était inutilisable. S'il a certes déclaré que les "locaux" de l'appelante étaient inhabitables, il a précisé que le studio n'était, quant à lui, pas en aussi mauvais état que le local, faisant ainsi la distinction entre les deux biens. Dès lors, on ne saurait retenir avec suffisamment de certitude que ses déclarations relatives aux "locaux" inhabitables comprenaient aussi le studio destiné à l'habitation. Cette ambiguïté ne

saurait à elle seule, et au vu des autres éléments figurant au dossier, conduire la Cour à retenir la thèse de l'appelante.

Enfin, les photographies figurant au dossier ne sont pas susceptibles d'étayer les propos de l'appelante. Les photos produites en bloc par l'appelante concernent aussi bien le local que le studio, sans que l'on parvienne à identifier celles qui se rapportent au studio. Les quelques images du studio annexées au rapport de l'entreprise I_____ ne font, quant à elles, pas état de marques ou de traces significatives. Or, il aurait été aisé pour l'appelante de produire des photographies claires et sans équivoque des dégâts occasionnés au studio.

Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelante avait échoué à établir que le studio n'était pas susceptible d'être loué et, par voie de conséquence, l'existence de son préjudice.

Au surplus, l'appelante ne démontre pas non plus que la cause du dommage allégué serait imputable à la PPE. A cet égard, elle conteste que le défaut d'entretien de la terrasse surplombant son local "congélateur" (qui constitue une partie commune) serait la cause de son dommage. Elle ne fournit, par ailleurs, aucune autre explication quant à la source des dégradations subies dans son studio, alors qu'il lui incombait de prouver non seulement le dommage, mais également le défaut de l'ouvrage et le lien de causalité entre le défaut de l'ouvrage et le dommage, conformément à la jurisprudence susmentionnée.

Le jugement sera dès lors confirmé en tant qu'il déboute l'appelante de ses conclusions reconventionnelles.

5. Dans un dernier grief, l'appelante persiste à solliciter la condamnation de l'administrateur de l'intimée à une amende disciplinaire, en application de l'art. 191 al. 2 CPC, faisant valoir que ce dernier aurait délibérément menti au sujet de la dangerosité de la terrasse et du fait qu'il n'avait pas pris de mesure.

5.1 Les parties auditionnées par le juge et exhortées à répondre conformément à la vérité peuvent, en cas de mensonge délibéré, être punies à une amende disciplinaire n'excédant pas 2'000 fr., et en cas de récidive, 5'000 fr. (art. 191 al. 2 CPC).

L'art. 191 al. 2 CPC - qui constitue une "Kannvorschrift" - a pour vocation de sanctionner le mensonge proféré par une partie lorsqu'elle est interrogée oralement (ou éventuellement par questionnaire), après avoir été exhortée à répondre conformément à la vérité, sous la menace de cette disposition légale, (SCHWEIZER, in Commentaire romand CPC, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 191 CPC). L'audition doit en outre s'inscrire dans la procédure d'apport des preuves ("Beweismittel"; "formelle Befragung") et non dans la phase de l'instruction destinée à clarifier les allégués des parties ("Aufklärungsmittel", "Behauptungsphase", "formlose",

informative Befragung") (HAFNER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème éd. 2017, n. 14 et 18 ad art. 191 CPC; GASSER/RICKLI, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 3ème éd. 2021, n. 47 ad art. 191-193 CPC; MULLER, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], BRUNNER/GASSER/SCHWANDER, 2ème éd. 2016, n. 4 et 5 et 7 ad art. 191 CPC; WEIBEL, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, 3ème éd. 2016, n. 5 ad art. 191 CPC).

Le mensonge doit, en outre, être délibéré ("mutwillig"), à savoir constituer une violation qualifiée du devoir d'une partie à dire la vérité (HAFNER, op.cit, n. 15 ad art. 191 CPC) et porter sur des faits pertinents (WEIBEL, op. cit., no 15 ad art. 191 CPC). L'affirmation doit non seulement être fausse, mais le déclarant doit également être conscient de son inexactitude (SCHWEIZER, op., n. 14 ad art. 191 CPC).

5.2 En l'espèce, aucun élément ne permet de retenir que l'administrateur de l'intimé aurait menti, ni *a fortiori* de manière délibérée lorsqu'il a déclaré que la terrasse située sur le toit du local ne lui paraissait pas dangereuse et qu'il n'avait de ce fait pas pris de mesure. Concernant la première affirmation relative à la dangerosité de la situation, elle relève de sa propre appréciation personnelle et subjective, impropre à constituer un mensonge délibéré. Quant à la présence du panneau, dont il a déclaré ignorer l'existence, il a expliqué avoir transmis le courrier de l'appelante proposant d'apposer un panneau pour interdire l'accès à la terrasse au gérant technique et que le panneau avait dû, selon lui, être installé à l'initiative de ce dernier sans que lui-même n'en soit tenu informé. Quoi qu'en dise l'appelante, ces explications sont crédibles et corroborées par le fait que les deux autres témoins entendus devant le Tribunal n'ont pas non plus vu le panneau d'interdiction sur place. Il est ainsi plausible que l'administrateur ne l'ait pas vu non plus et n'en ait pas été informé. Les déclarations mises en cause ne semblent ainsi pas contraires à la réalité.

L'appel étant infondé sur ce point également, le jugement entrepris sera confirmé dans son intégralité

6. Les frais de la procédure d'appel seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 CPC). Ils seront arrêtés à 2'700 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance du même montant fournie par cette dernière, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera, en outre, condamnée aux dépens de sa partie adverse, arrêtés à 1'500 fr. compte tenu de la brièveté des écritures déposées par l'intimée (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 le 14 janvier 2022 par A_____ contre le jugement JTPI/14945/2021 rendu le 26 novembre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/864/2019.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'700 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance de frais fournie par cette dernière, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE "B_____" la somme de 1'500 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président :	La greffière :
Laurent RIEBEN	Camille LESTEVEN

<u>Indication des voies de recours et valeur litigieuse</u> :

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.

<u>Valeur litigieuse</u> des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.