



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9106/2014

ACJC/1324/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 6 SEPTEMBRE 2019

Entre

A_____ SA, sise c/o Régie B_____, _____, appelante d'un jugement rendu par la 9ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 11 janvier 2019, comparant par Me Christophe Gal, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

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

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18 septembre 2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/589/2019 du 11 janvier 2019, notifié aux parties le 14 janvier 2019, le Tribunal de première instance a déclaré irrecevables les chefs conclusions n^{os} 10 et 11 de la demande de A_____ SA en lien avec la contestation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 26 mars 2014 par la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____ (ci-après : PPE C_____) (chiffre 1 du dispositif), déclaré irrecevables les nouvelles conclusions formulées par A_____ SA dans son courrier du 4 juillet 2016 (ch. 2), débouté A_____ SA des fins de sa demande pour le surplus (ch. 3), arrêté les frais judiciaires à 5'700 fr., mis à la charge de A_____ SA et compensés avec les avances de frais fournies par les parties, condamné par conséquent A_____ SA à verser 1'500 fr. à la PPE C_____ (ch. 4), ainsi que 4'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 13 février 2019, A_____ SA a formé appel de ce jugement et conclu à son annulation. Cela fait, elle a conclu à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal. Subsidiairement, elle a conclu à ce que la Cour constate que l'assemblée générale ordinaire de la PPE C_____ du 26 mars 2014 n'avait pas été valablement convoquée et était donc nulle et que toutes les décisions prises lors de cette assemblée étaient nulles et non avenues. Plus subsidiairement et en substance, elle a conclu à ce que la Cour annule les décisions suivantes prises à l'occasion de l'assemblée générale susmentionnée : le refus de la demande de A_____ SA d'être exemptée de certains postes de charges de la copropriété, l'approbation des comptes 2013 pour le montant de 7'545 fr. 50 dans le poste "*charges diverses*", l'autorisation donnée à l'administrateur de la PPE C_____ de demander l'inscription d'une hypothèque légale sur le lot de A_____ SA, ainsi que les "*mesures*" prises sous point 10 de l'ordre du jour "*DIVERS ET PROPOSITIONS INDIVIDUELLES*".
- L'appelante n'a cependant pris aucune conclusion formelle sur des griefs en lien avec un prétendu retard injustifié du Tribunal qu'elle développe dans la partie en droit de son mémoire.
- b.** La PPE C_____ a conclu au rejet de l'appel de A_____ SA et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.
- c.** Les parties n'ayant ni répliqué, ni dupliqué, la cause a été gardée à juger selon avis de la Cour du 29 mai 2019.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** A_____ SA est une société sise à Genève dont le but est l'acquisition, la vente et la mise en location de locaux commerciaux, industriels et artisanaux.

E_____ en est l'administrateur et président.

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

D_____ est l'administrateur de la PPE C_____ et J_____ SA en est la gérante actuelle.

J_____ SA a succédé à K_____ SA qui a géré la PPE C_____ jusqu'au 4 octobre 2015.

c. La PPE C_____ est soumise au règlement de copropriété du 31 janvier 1984 qui stipule notamment que :

- *L'assemblée est convoquée par l'administrateur qui peut la réunir chaque fois qu'il le juge nécessaire (art. 27 para 2).*
- *L'assemblée est convoquée dix jours au moins avant la date de la réunion par un avis individuel adressé à chaque copropriétaire sous pli recommandé à la dernière adresse indiquée par lui; les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation (art. 27 para. 5).*
- *Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une autre assemblée; il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions qui ne doivent pas être suivies d'un vote (art. 27 para. 6).*
- *L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires en nombre, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts de copropriété, sont présents ou représentés (art. 28 para.1).*
- *[Le procès-verbal] est signé par le président et le secrétaire et est adressé à tous les copropriétaires par les soins de l'administrateur (art. 31 para. 3).*

d. Par courrier recommandé du 10 mars 2014, K_____ SA a convoqué les copropriétaires de la PPE C_____ à une assemblée générale ordinaire pour le 26 mars 2014 à 9h30.

L'ordre du jour était le suivant :

- " 1. *Procès-verbaux des dernières assemblées générales ordinaires et extraordinaires.*

2. *Rapport de l'Administrateur sur l'exercice 2013.*
3. *Rapport du Contrôleur aux comptes sur l'exercice 2013.*
4. *Discussion sur ces rapports.*
5. *Approbation des comptes 2013 et décharge à l'Administrateur.*
6. *Approbation du budget 2014.*
7. *Charges d'exploitation.*
8. *Rénovations immeuble.*
9. *Attribution et prélèvement au fonds de rénovation.*
10. *Elections réglementaires.*
11. *Autoriser l'Administrateur, de demander à sa libre appréciation, l'inscription d'une hypothèque légale sur les lots de copropriétés 4_____ et 5_____ en garantie des arriérés de charges de copropriété dus par Mme G_____ et la société A_____ SA respectivement.*
12. *Demande du propriétaire du lot 5_____ (arcade rez.: A_____ SA) de ne pas participer à certains postes de charges au vu de la situation particulière de son lot dans l'immeuble.*
13. *Divers et propositions individuelles."*

A_____ SA a reçu la convocation le 11 mars 2014.

La convocation était signée par L_____ et M_____, collaborateurs de K_____ SA.

e. Le 26 mars 2014, lors de l'assemblée, tous les propriétaires étaient présents ou représentés.

A_____ SA s'est opposée à tous les points fixés à l'ordre du jour, sauf à la réélection de K_____ SA comme gérante de l'immeuble et de N_____ SA comme contrôleuse aux comptes. Les comptes 2013 et le budget 2014 (celui-ci portant sur un montant de l'ordre de 50'000 fr.) ont été approuvés et autorisation a été donnée à l'administrateur d'inscrire une hypothèque légale en garantie des arriérés de charges dues par A_____ SA. La demande de celle-ci de ne pas participer à certains postes de charges a été refusée. Sous le chapitre "*divers et propositions individuelles*", les copropriétaires ont chargé la régie d'étudier un projet de réaliser un couvert à vélos sur une terrasse occupée par A_____ SA, ainsi que d'examiner la conformité d'une table installée sur le trottoir de l'immeuble et de l'occupation d'une place de parc public par celle-ci.

A_____ SA a reçu le procès-verbal de l'assemblée générale le 11 avril 2014.

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

Elle a conclu à ce que le Tribunal déclare sa requête recevable quant à la forme (n°1) et pris des conclusions relatives à l'administration des preuves (n°s 2 à 4).

Principalement, elle a conclu à ce qui suit :

- "5. *Dire et constater que l'Assemblée générale ordinaire de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____, tenue le mercredi 26 mars 2014 n'a pas été valablement convoquée et qu'elle est donc nulle;*
6. *Conséquemment, dire et constater que toutes les décisions prises lors de cette dernière sont nulles, caduques et non avenues;*
7. *Condamner la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____ à payer à A_____ SA l'ensembles des frais (note d'honoraires) que lui aura facturé l'Administrateur de la société, Monsieur E_____, pour l'ensemble du travail qu'il aura effectué dans la présente cause et pour ses différentes interventions auprès de la K_____ et de Me O_____, mais en tous les cas au minimum à 13'750 fr.;*

Si, par impossible, le Tribunal de céans devait considérer que l'Assemblée générale ordinaire du mercredi 26 mars 2014 a été valablement convoquée

8. *Dire et constater que la décision d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____, tenue le vendredi 6 décembre 2013, et validant, en tant que de besoin, totalement cette assemblée et toutes les décisions qui ont été prises, est nulle et non avenue;*
9. *Si, par impossible, le Tribunal de céans devait considérer que la décision mentionnée audit point 5 des présentes conclusions n'est pas nulle, l'annuler;*
10. *Si, par impossible, le Tribunal de céans devait considérer que la décision mentionnée audit point 5 des présentes conclusions n'est ni nulle, ni annulée, dire et constater que l'Assemblée générale extraordinaire de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____, tenue le vendredi 6 décembre 2013, n'a pas été valablement convoquée et présidée et qu'elle est donc nulle;*
11. *Conséquemment, dire et constater que toutes les décisions prises lors de cette dernière sont nulles, caduques et non avenues;*
12. *Si, par impossible, le Tribunal de céans devait considérer que l'Assemblée générale extraordinaire du vendredi 6 décembre 2013 [recte: du 26 mars 2014] a été valablement convoquée et présidée, dire et constater que toutes les décisions prises lors de celle-ci sont nulles, caduques et non avenues;*

-
13. *Si, par impossible, le Tribunal de céans devait considérer que les décisions prises lors de l'Assemblée générale extraordinaire mentionnée au point 12 des présentes conclusions ne sont pas nulles, les annuler;*
 14. *Annuler la décision d'approbation des comptes 2013 en ce qui a trait au montant de 7'545 fr. 50 arrêté dans le poste "charges diverses" prise lors de l'Assemblée générale ordinaire de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR C_____, tenue le mercredi 26 mars 2014;*
 15. *Conséquemment, dire que les frais pour les constats d'huissier effectués au printemps 2013 ne sont pas à la charge de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____;*
 16. *Conséquemment, dire que les frais relatifs aux constats d'huissier effectués au printemps 2013 ainsi que la note d'honoraires intermédiaire de Maître O_____ dans le cadre de la procédure de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____ contre A_____ SA ne peuvent pas être mis à la charge, même partiellement, voire très partiellement, de cette dernière;*
 17. *Annuler la décision d'approbation du budget 2014 en ce qui a trait à la provision pour honoraires d'avocat de CHF 15'000.- prise lors de l'Assemblée générale ordinaire de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____, tenue le mercredi 26 mars 2014;*
 18. *Conséquemment fixer ladite provision à 50'000 fr.;*
 19. *Dire que le montant de cette provision ne peut pas être mise à la charge, même partiellement, voire très partiellement, de A_____ SA;*
 20. *Annuler la décision autorisant l'Administrateur de la copropriété à demander, selon sa libre appréciation, l'inscription d'une hypothèque légale sur le lot 4_____ de Madame G_____ et sur le lot 5_____ de A_____ SA pour garantir le paiement d'arriérés de contributions de copropriétés en ce qui concerne le lot 5_____ prise lors de l'Assemblée générale ordinaire de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____, tenue le mercredi 26 mars 2014;*
 21. *Annuler la décision de refus de la demande de A_____ SA à être exemptée de certains postes de charges de copropriété lors de l'Assemblée générale ordinaire de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR C_____, tenue le mercredi 26 mars 2014;*
 22. *Conséquemment dire que les charges suivantes ne peuvent pas/plus être facturées à A_____ SA à raison du pourcentage indiqué:*

-
- *Conciergerie : diminution de 80 % de la charge due par A_____ SA;*
 - *Honoraires gestion conciergerie: diminution de 80 % de la charge due par A_____ SA;*
 - *Eau: diminution de 100 %. (suppression de cette charge) de la charge due par A_____ SA;*
 - *Electricité : diminution de 90 % de la charge due par A_____ SA;*
 - *Frais d'avocat pour attaquer A_____ SA. La PPE devra respecter les décisions judiciaires relatives à la refacturation des éventuels frais et dépens.*

23. *Ordonner, sous menace de l'art. 292 CP, à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____ de tenir compte des diminutions et suppressions des charges mentionnées au point 22 des présentes conclusions dans la répartition des frais;*

24. *Condamner la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____ à tenir compte des diminutions et suppressions des charges mentionnées au point 22 des présentes conclusions dans la répartition des frais dès le 1^{er} janvier 2014;*

25. *Annuler les différentes mesures prises par décision sous point 10 « Divers et propositions individuelles » du procès-verbal du 10 avril 2014 de l'Assemblée générale ordinaire de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____, tenue le mercredi 26 mars 2014;*

26. *Condamner la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____ à payer à A_____ SA l'ensembles des frais (note d'honoraires) que lui aura facturé l'Administrateur de la société, Monsieur E_____, pour l'ensemble du travail qu'il aura effectué dans la présente cause et pour ses différentes interventions auprès de la K_____ et de Me O_____, mais en tous les cas au minimum à 13'750 fr."*

g. Dans sa réponse du 25 juin 2015, la PPE C_____ a conclu au déboutement de A_____ SA de toutes ses conclusions.

h. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 18 septembre 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Au terme de l'audience, la cause a été gardée à juger.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a, s'agissant des points litigieux en appel, jugé que A_____ SA avait entrepris tardivement les décisions de l'assemblée générale litigieuse, puisqu'elle avait introduit ses conclusions en annulation plus

d'un mois après en avoir eu connaissance. Seule était donc susceptible d'entrer en considération une éventuelle nullité de ces décisions. S'agissant d'une irrégularité résultant de la convocation, le Tribunal a jugé que celle-ci émanait d'un organe compétent, à savoir K_____ SA agissant comme intermédiaire pour la transmission de la convocation. En lien avec la prétendue incomplétude de l'ordre du jour, le Tribunal a retenu que le fait que la convocation n'ait éventuellement pas été accompagnée d'un ordre du jour complet constituait un motif d'annulation, mais non de nullité.

EN DROIT

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

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

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

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

1.2 En l'espèce, les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires dont l'appelante invoque la nullité portent notamment sur le budget 2014 portant sur plus de 50'000 fr. Il s'ensuit et sans tenir compte de tout autre montant mis en jeu par les décisions litigieuses que l'assemblée des copropriétaires dispose d'un intérêt appréciable en argent supérieur à 10'000 fr. dans le cadre du présent appel.

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

1.4 L'appelante reproche, sans prendre de conclusions à ce propos, au Tribunal un retard injustifié à statuer.

1.4.1 A teneur de l'art. 319 let. c CPC, le recours est recevable contre le retard injustifié du tribunal.

Selon l'art. 59 al. 2 let. a CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, à savoir notamment que le demandeur ou le requérant a un intérêt digne de protection.

Un recours pour retard injustifié ne peut être introduit que si la partie intéressée dispose d'un intérêt digne de protection. Un tel intérêt fait défaut lorsque l'autorité de première instance a rendu une décision (SPEÜHLER, Basler Kommentar - ZPO, 3^{ème} éd. 2017, n. 21 ad art. 319; JEANDIN, Commentaire Romand - CPC, 2^{ème} éd. 2019, n. 27b ad art. 319; pour l'art. 94 LTF, CORBOZ, Commentaire de la LTF, 2^{ème} éd. 2014, n. 7 ad art. 94).

1.4.2 En l'espèce, outre que l'appel - qui aurait dû être déposé sous la forme d'un recours sur ce point - ne contient aucune conclusion en lien avec les griefs développés au sujet d'un prétendu retard injustifié, le Tribunal a statué. Il s'ensuit que l'appelante ne dispose plus d'un intérêt juridiquement protégé à agir contre un prétendu retard injustifié.

L'appel est donc irrecevable sur ce point.

- 2.** L'appelante conteste la décision du Tribunal de juger tardive son action en annulation des décisions de l'assemblée générale.

2.1 L'art. 75 CC - applicable aux décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires d'étages par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC - prévoit que tout sociétaire est autorisé de par la loi à attaquer en justice, dans le mois à compter du jour où il en a eu connaissance, les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires.

2.2 En l'espèce, l'appelante ne conteste pas que son action judiciaire est intervenue postérieurement à l'expiration du délai d'un mois suivant la tenue de l'assemblée générale litigieuse, à laquelle elle a participé.

Elle affirme toutefois avoir dû attendre la réception du procès-verbal pour pouvoir contester utilement les décisions. A ce sujet, elle n'expose pas quel élément n'aurait pas été porté à sa connaissance lors de l'assemblée générale et qu'elle aurait appris seulement à la lecture du procès-verbal.

L'appelante se prévaut ensuite du fait que le procès-verbal comportait une mention selon laquelle il était réputé accepté sans contestation dans un délai de trente jours et se livre à un exposé confus dans lequel elle affirme que cette mention l'avait induite en erreur et se réfère - sans que l'on en comprenne le rapport - aux dispositions sur les fêtes contenues dans le CPC.

Quoi qu'elle en dise, l'appelante a eu une connaissance intégrale des décisions prises lors de l'assemblée générale et était donc en mesure d'exercer ses droits en temps utile afin d'en demander l'annulation, ce qu'elle n'a pas fait.

Le premier juge a donc déclaré à bon droit son action en annulation tardive.

3. L'appelante reproche ensuite au premier juge de n'avoir pas sanctionné le fait que la convocation n'émanait pas de la personne compétente.

3.1 A teneur de l'art. 712n al. 1 CC, l'assemblée des copropriétaires est convoquée et présidée par l'administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement.

L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure toujours réservé. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "*manifeste*" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_248/2017 du 22 février 2018 consid. 3.2). Ainsi, lorsque la contestation d'une décision d'assemblée générale des propriétaires d'étage est fondée sur un vice de procédure ayant trait notamment à la convocation, 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; BOVEY, Jurisprudence récente, *in* La propriété par étages aujourd'hui, une alerte cinquantenaire, 2016, p. 108 et suivante).

Ainsi, selon la doctrine, si l'assemblée des copropriétaires d'étages se tient en assemblée universelle et que personne ne conteste la validité de la convocation, il est très difficile de faire annuler des décisions pour des motifs de convocation incorrecte (WERMELINGER, La propriété par étages, 3^{ème} éd. 2015, n. 70 ad art. 712n).

3.2 En l'espèce, l'assemblée générale litigieuse a été universelle, car tous les copropriétaires étaient présents ou représentés, et aucune remarque n'a été faite dans le procès-verbal au sujet d'un prétendu vice dans la convocation.

Il s'ensuit que l'appelante ne peut être suivie lorsqu'elle prétend faire constater la nullité des décisions prises à cette occasion, en soutenant que la convocation ne portait pas la signature de la personne compétente. Cet éventuel vice éventuel, sans conséquence, ne saurait que difficilement conduire à l'annulation des

décisions contestées et, donc, encore plus difficilement à constater leur nullité, sans contrevenir aux règles prohibant l'abus de droit.

Au vu des circonstances, le vice invoqué n'a eu aucune conséquence préjudiciable, de sorte que les conclusions de l'appelante sur ce point seront rejetées.

4. L'appelante estime que des décisions ont été prises en dehors de l'ordre du jour.

4.1 L'art. 712n CC ne constitue pas une règle exhaustive quant à la convocation de l'assemblée des propriétaires d'étages. En vertu du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC aux dispositions de l'association, il convient en particulier d'appliquer les art. 64 al. 3 et 67 al. 3 CC. Selon l'art. 67 al. 3 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. Les textes allemand et italien de cette disposition précisent qu'ils doivent l'être dûment (*gehörig angekündigt, debitamente preannunciati*). La question de savoir s'il en est ainsi se tranche de cas en cas, en fonction des circonstances concrètes : un objet est dûment porté à l'ordre du jour lorsqu'il est indiqué de telle manière que les membres ne soient pas surpris et puissent se préparer à en débattre; il suffit que, sur le vu de l'ordre du jour et des statuts, les membres sachent sur quels points il y aura lieu de délibérer et, le cas échéant, de prendre une décision (ATF 126 III 5 consid. 2a; 114 II 193 consid. 5b). On ne peut cependant admettre que sont dûment portés à l'ordre du jour tous les objets qui peuvent être impliqués dans la formulation qu'il adopte ou que cette formulation n'exclut pas (ATF 114 II 193 consid. 5b).

La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 et les références) et non sa nullité. La même conclusion s'impose lorsque la description d'un sujet traité à l'ordre du jour est imprécise, peu claire ou trompeuse. Savoir si la décision doit, ou non, être annulée dépend toutefois de l'appréciation de la notion de vice et de la gravité de la violation. Il est donc essentiel de déterminer si le vice allégué pouvait ou non avoir une influence sur la décision (ATF 132 III 503 consid. 5.3; 114 II 193 consid. 6).

4.2 En l'espèce, dès lors que l'action en annulation déposée par l'appelante était tardive et que le vice dans l'ordre du jour dont elle se plaint n'est que de nature à, éventuellement, conduire à l'annulation de la décision prise, ses griefs seront rejetés.

Le même raisonnement s'applique à la décision prise sur la répartition des charges de la copropriété dans la mesure où, ainsi que le reconnaît elle-même l'appelante, les griefs invoqués ne sauraient provoquer la nullité de la décision.

- 5.** Il s'ensuit que l'appel sera rejeté et le jugement entrepris intégralement confirmé.
- 6.** **6.1** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 3'000 fr., en raison de la complexité de la cause et de la valeur litigieuse (art. 95 al. 1 let. a et al. 2 et 105 al. 1 CPC; art. 17, 18 et 35 RTFMC), mis à la charge de l'appelante, qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC) et partiellement compensés avec l'avance de frais en 2'000 fr. versée par l'appelante, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera donc condamnée à verser le solde, soit 1'000 fr. à l'Etat de Genève.
- 6.2** L'appelante sera condamnée à verser des dépens en 5'000 fr. (art. 85 al. 1, 86 et 90 RTFMC) à l'intimée (art. 106 al. 1 CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre le jugement JTPI/589/2019 rendu le 11 janvier 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9106/2014-9.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais de la procédure d'appel à 3'000 fr., les met à la charge de A_____ SA et les compense partiellement avec l'avance déjà versée en 2'000 fr., qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ SA à verser 1'000 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais judiciaires d'appel.

Condamne A_____ SA à verser 5'000 fr. à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGES C_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

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

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Christel HENZELIN

Indication des voies de recours :

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

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

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