

GE_GERICHTE ACJC/952/2021 vom 27. Juli 2021

GE Cour de justice, 2021-07-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_952_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/952/2021 du 27 juillet 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/952/2021 del 27 luglio 2021

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les affaires patrimoniales lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 CPC), ce qui est le cas en l'espèce.

L'appel a été interjeté dans le délai utile de trente jours (art. 311 al. 1 et 142 al. 3 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable, sous réserve des conclusions subsidiaires qu'il contient (cf. consid. 2.2.3 ci-après).

E. 1.2

L'appel joint a été formé simultanément à la réponse sur appel principal. Il est donc recevable (art. 313 al. 1 CPC).

E. 1.3

Par mesure de simplification, A_____ SA sera désignée ci-après comme appelante et C_____ SA et la COMMUNAUTE, appelantes jointes, comme intimées.

E. 1.4

La compétence des juridictions genevoises pour connaître du présent litige n'est, à juste titre, pas remise en cause (art. 29 CPC).

E. 1.5

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

- 22/47 -

C/12865/2017

E. 2

Les parties reprochent au Tribunal d'avoir déclaré irrecevables certaines pièces versées spontanément en première instance et en produisent des nouvelles en appel. L'appelante prend également des conclusions nouvelles en appel.

2.1.1 Selon l'art. 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux de première instance que s'ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (let. a) ou s'ils ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Devant la Cour, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis qu'à des conditions similaires, à savoir lorsqu'ils sont produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués

ou produits devant la première instance, malgré toute la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Sont admis, pour autant qu'ils soient produits dans le délai de recours, les précédents et avis de droit visant uniquement à renforcer et à développer le point de vue d'une partie (arrêts du Tribunal fédéral 4A_303/2018 consid. 3.2; 4A_170/2015 du 28 octobre 2015 consid. 1; 4A_86/2013 du 1er juillet 2013 consid. 1.2.3).

2.1.2 L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la condition, d'une part, que les conclusions modifiées relèvent de la même procédure et présentent un lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification (let. a qui renvoie à l'art. 227 al. 1 CPC) et, d'autre part, qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (let. b), lesquels doivent être recevables en appel, en application de l'art. 317 al. 1 CPC.

Les conclusions conditionnelles, qui font dépendre le prononcé du jugement d'une condition, sont irrecevables (LEUENBERGER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, 3ème éd. 2016, n. 36-37 ad art. 221 CPC). 2.2.1 En l'espèce, les parties concluent à ce que la Cour déclare recevables leurs écritures spontanées, y compris leurs annexes, produites en première instance les 31 juillet et 11 septembre 2019 en ce qui concerne les intimées (pièces 58a et 58b intimées) et les 9 juillet et 2 septembre 2019 en ce qui concerne l'appelante (pièces 40 et 41 appelante), déclarées irrecevables par le Tribunal dans son ordonnance ORTPI/1290/2019 du 23 décembre 2019. Les intimées se fondent sur ces pièces pour soutenir que l'appelante est, depuis plusieurs années, soumise à une interdiction administrative d'occuper provisoirement ses locaux, de sorte qu'elle ne pouvait, en tout état de cause, louer ses appartements à des tiers, ce qui est contesté par l'appelante. A cet égard, les

- 23/47 -

C/12865/2017 intimées produisent encore une pièce complémentaire devant la Cour (pièce 56) et l'appelante deux pièces complémentaire produites en réponse (pièces 38 et 39). Ces pièces sont ainsi destinées à prouver l'existence, respectivement l'inexistence du dommage allégué par l'appelante dans le cadre de ses prétentions reconventionnelles en indemnisation et, partant, le caractère infondé de sa demande. La question de la recevabilité des pièces précitées peut, en l'état, demeurer indécise dès lors qu'elles ne sont pas déterminantes pour l'issue du litige, compte tenu des développements qui suivront quant à la prétention en indemnisation de l'appelante (cf. consid. 10.2 ci-dessous), le dossier comportant, au surplus, suffisamment d'éléments pour trancher cette question. 2.2.2 A l'appui de son appel, A_____ SA produit un avis de droit du 1er juillet 2020 rendu, à sa demande, à la suite du prononcé du jugement querellé (pièce 37). Cette pièce est recevable dans la mesure où il s'agit d'un avis de droit, destiné à renforcer la thèse soutenue par l'appelante. Elle ne saurait en revanche intégrer par ce biais des faits nouveaux, de sorte que seule la motivation juridique sera admise. Cette pièce doit néanmoins être appréciée avec retenue dès lors qu'elle a été établie à la demande de l'appelante "afin de pouvoir servir à la rédaction de l'appel de la mandante [appelante]", sur la base des faits et des pièces présentés par l'appelante elle-même et "fortement simplifiés", et que la rédaction de ce document a été effectuée "dans une grande urgence" (ch. 1.1 et 1.2). 2.2.3 L'appelante formule des conclusions nouvelles à titre subsidiaire. En première instance, l'appelante s'est opposée à toutes injonctions en exécution requises à son encontre. Devant la Cour, elle conclut désormais à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement d'exécuter les mesures prononcées par le Tribunal concernant la porte grillagée, l'ascenseur, l'emplacement SIG et

la cage d'escalier du 4ème étage, à certaines conditions (conclusions 14 à 17). Dites conditions n'ont jamais été abordées au cours de la procédure, de sorte que, quoi qu'en dise l'appelante, les conclusions qui y sont subordonnées doivent être qualifiées de nouvelles. Or, elles ne reposent sur aucun élément nouveau, ce que l'appelante ne prétend au demeurant pas. Cette dernière pouvait, en effet, déjà les formuler devant le premier juge dans l'hypothèse où le jugement serait rendu en sa défaveur. Elles sont donc irrecevables. De plus, étant de nature conditionnelle, de telles conclusions ne sont pas admissibles au regard des principes rappelés ci-dessus et doivent être déclarées irrecevables pour ce motif également.

E. 3

A titre liminaire, l'appelante se plaint d'un sentiment de partialité à la lecture du jugement attaqué. Elle n'en tire toutefois aucune conséquence juridique, ne prétendant en particulier pas qu'il existerait une apparence de prévention

- 24/47 -

C/12865/2017 suffisante pour justifier une récusation. Ses griefs relèvent en réalité davantage d'une appréciation des faits et des preuves effectuée en sa défaveur et seront examinés ci-après lors du traitement de ses conclusions, s'agissant plus particulièrement des mesures d'exécution et du prononcé de son exclusion de la COMMUNAUTE (cf. consid. 7 et 8 ci-après).

E. 4

décembre 2020 consid. 4.1.1). Selon l'art. 712a al. 2 CC, le propriétaire d'étages a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (ATF 132 III 9 consid. 3.1.1 et les références citées). Tandis que les parties exclusives font l'objet d'un droit exclusif d'un propriétaire d'étages, les parties du bâtiment qui sont des parties communes au sens de l'art. 712b al. 2 et 3 CC sont soustraites à la maîtrise individuelle d'un seul propriétaire d'étages. L'art. 712b al. 2 CC désigne un certain nombre d'éléments du bâtiment qui doivent impérativement constituer des parties communes (ATF 132 III 9 consid. 3.1 et les références citées). Parmi ces éléments impérativement communs figurent notamment "les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires" ou encore "tous les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux" (art. 712b al. 2 ch. 2 et 3 CC). Il s'agit notamment : - des conduites, qui sont communes en tant qu'elles concernent plusieurs unités d'étages;

- 25/47 -

C/12865/2017 - des installations d'aération, d'air conditionné ou toutes autres installations qui assurent la circulation de l'air dans le bâtiment, à moins qu'elles ne servent expressément qu'une seule unité d'étage; - de l'ascenseur, qui sert, en principe, plusieurs propriétaires d'étages et constitue de ce fait une partie commune; - des cages d'escaliers, avec les paliers et les escaliers eux-mêmes, qui forment, en principe, une partie obligatoirement commune. Une exception peut néanmoins être envisagée lorsque les deux derniers niveaux d'un bâtiment font l'objet d'une seule unité d'étage et qu'ils sont reliés par des escaliers et une cage d'escalier. Dans un tel cas de figure, l'escalier et la cage d'escalier

peuvent être l'objet d'un droit exclusif. L'accès au toit (partie commune) doit cependant être assuré, cas échéant par une servitude de passage. - du toit, lequel est toujours une partie élémentaire du bâtiment, quel que soit le type de construction. Selon la jurisprudence, cette qualification s'applique également aux fenêtres et lucarnes insérées dans la toiture, dans la mesure où elles façonnent l'aspect extérieur du bâtiment (cf. ATF 130 III 450 consid. 1.2). (WERMELINGER, La propriété par étages, 3ème éd., 2015, n. 137 ss ad art. 712b CC). Une partie impérativement commune au sens de l'art. 712b al. 2 CC ne peut pas être transformée en une partie exclusive, même par une décision unanime des propriétaires d'étages. L'aménagement d'un droit d'usage particulier sur des parties communes est en revanche possible et admissible (arrêt du Tribunal fédéral 5A_44/2014 du 10 novembre 2014 consid. 3.3.1; WERMELINGER, op.cit., n. 151 ad art. 712a C).

E. 4.1

La propriété par étages au sens des art. 712a ss CC est une copropriété sur un immeuble qui comporte deux éléments indissolublement liés : d'une part, un droit de copropriété, qui porte sur l'immeuble tout entier, et d'autre part, un droit exclusif de jouissance et d'administration sur des parties déterminées de l'immeuble (ATF 132 III 9 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_664/2019 du

E. 4.2

En l'espèce, l'appelante soutient qu'elle aurait acquis, lors de la vente du 3 novembre 2000, un droit exclusif sur le palier et l'escalier du 4ème étage (lot 7 _____), sur tout le 5ème étage, y compris la cage d'escalier et le palier (lot 8 _____), tout le 6ème étage (lot 9 _____), ainsi que sur la terrasse située sur le toit (lot 10 _____), conformément au cahier de répartition daté du même jour. Or, il ressort des faits que les modalités de cette vente reposaient sur la création par l'appelante d'un seul appartement dans les combles, ce qui impliquait, en effet et dans la mesure du possible, la privatisation de certains éléments en sa faveur. Toutefois, ce projet a été modifié par la suite pour comprendre la création de deux appartements et un nouveau cahier de répartition a été adopté, le 30 septembre 2004, par les deux propriétaires d'étages et inscrit au registre foncier, supprimant certaines privatisations.

- 26/47 -

C/12865/2017 L'appelante tente, pour la première fois devant la Cour, de remettre en cause la validité de ce dernier cahier de répartition 16 _____/2004, en vain. A cet égard, il sied de relever que lors de son adoption, en septembre 2004, G _____ était l'administratrice unique tant de C _____ SA que de A _____ SA, ce que les parties reconnaissent toutes deux dans leurs écritures. De par cette qualité, elle a ainsi valablement adopté le nouveau cahier de répartition au nom et pour le compte des deux sociétés. L'appelante n'a d'ailleurs jamais remis en cause ce document jusqu'à présent et s'y est elle-même expressément référée pour définir l'étendue de son droit exclusif dans le cadre de sa réponse déposée le 31 janvier 2018 devant le Tribunal (cf. allégués n. 155 à 158 et 183). A cela s'ajoute le fait que lors de l'assemblée générale de la PPE du 20 février 2007, la COMMUNAUTE a refusé la privatisation en faveur de l'appelante de certaines parties communes telles que définies dans le cahier de répartition de 2004 (soit le palier et la cage d'escalier des 4ème et 5ème étages), ce qui tend à démontrer que les parties le considéraient toutes les deux comme applicable. Si l'appelante avait en effet conservé, comme elle le soutient, un droit exclusif sur l'ensemble des lots acquis comme prévu par le cahier de répartition 6 _____/2000, elle n'aurait pas eu besoin de solliciter la privatisation de la cage d'escalier et des paliers situés

dans les combles. Contrairement à l'avis de l'appelante, le fait que ce nouveau cahier de répartition n'ait pas été adopté par acte notarié demeure sans incidence quant à sa validité dès lors qu'il ne fait que modifier la délimitation des appartements et la destination de certains espaces, sans incidence sur l'étendue de la quote-part en tant que telle, sa quotité ou sa valeur, celle-ci comprenant toujours les mêmes espaces (correspondant aux combles, soit l'escalier du 4ème étage, les 5ème et 6ème étages, ainsi que la terrasse), et équivalant toujours à 276 millièmes de copropriété. Ce moyen, soulevé par l'appelante plus de quinze ans après l'adoption du cahier de répartition 16_____/2004 alors qu'elle s'en est elle-même prévalu jusque-là, semble uniquement servir les besoins de sa cause et contrevient aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC). A teneur du cahier de répartition portant le numéro 16_____/2004, qui doit ainsi être tenu comme valable et applicable, le palier et la cage d'escalier des 4ème et 5ème étages sont clairement définis comme étant des parties communes. Quant aux courettes techniques, conduites de cheminée et colonnes de chute, il n'est pas contesté que ces éléments de construction n'étaient pas réservés à l'usage exclusif d'une part de copropriété, mais avaient une utilité commune pour plusieurs appartements (unités d'étage). Ils constituent dès lors des parties impérativement communes dans leur ensemble en vertu de la loi et de l'art. 5 let. e et g du Règlement d'administration de la PPE (cf. let CA.j ci-dessus), quand bien même une partie de ces éléments passe, par endroits, au travers d'une partie privative qu'elle dessert.

- 27/47 -

C/12865/2017 Selon le Règlement d'administration, les installations électriques sont soit des parties privées si elles se situent à "l'intérieur des locaux" (art. 4), soit des parties communes si elles ne sont pas grevées d'un droit exclusif (art. 5). Il faut donc en déduire que les installations électriques qui se situent, comme en l'espèce, dans des parties communes et non dans les locaux des parties privées, sont de nature commune. Le compteur SIG en question étant situé au sous-sol, soit dans une partie commune, et étant intégré au tableau électrique général commun à tous les appartements, il doit être considéré comme une partie commune. Enfin, le toit et l'ascenseur constituent également des parties impérativement communes en vertu de la loi et de l'art. 5 let. h du Règlement d'administration de la PPE. Par conséquent, il y a lieu de retenir que les différents aménagements litigieux – objets des présentes actions en cessation du trouble - ont été entrepris dans des parties communes de l'immeuble ou concernent des éléments communs, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal.

E. 5

La légitimation active des intimées en lien avec leur action en cessation du trouble est critiquée.

Le Tribunal a considéré que seule la COMMUNAUTE pouvait agir en cessation du trouble, à l'exclusion de C_____ SA, dès lors que les atteintes dénoncées concernaient des parties communes de l'immeuble. L'appelante considère que la légitimité active de la COMMUNAUTE doit être rejetée, faute de pouvoir de représentation. Pour sa part, C_____ SA soutient qu'elle détient, elle aussi, la légitimation active, aux côtés de la COMMUNAUTE.

5.1.1 Le propriétaire d'étages, comme tout propriétaire foncier, dispose, entre autres facultés, de l'action négatoire aux fins de repousser toute usurpation au sens de l'art. 641 al. 2 CC en cas d'atteinte directe ou de l'action en cessation du trouble en cas d'atteinte

indirecte au sens des art. 679 CC ou 928 CC, qui constituent une *lex specialis* par rapport à l'art. 641 al. 2 CC (ATF 119 II 411 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 5A_340/2017 du 11 décembre 2018 consid. 3.1 non publié aux ATF 145 III 121; 5A_176/2009 du 5 juin 2009 consid. 6.2.4 et les références citées).

Le propriétaire d'étages dispose de la qualité pour agir seul contre des tiers et contre d'autres copropriétaires d'étages qui troublent son droit d'utilisation de ses parties exclusives (ATF 132 III 9 consid. 3.6; arrêt du Tribunal fédéral 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 6.1.2).

5.1.2 En ce qui concerne les parties communes, les actions tirées de la propriété ainsi que du droit de voisinage appartiennent en revanche à la communauté des propriétaires d'étages, le propriétaire d'étages ne pouvant agir seul que dans la

- 28/47 -

C/12865/2017 mesure où les art. 647 ss CC l'y autorisent, à savoir principalement en cas d'urgence (arrêts du Tribunal fédéral 5A_766/2016 du 5 avril 2017 consid. 4; 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 6.1.2 et les références citées). Bien que la communauté des propriétaires d'étages ne dispose pas de la personnalité juridique, une certaine autonomie et capacité judiciaire lui est néanmoins reconnue par le droit fédéral, lui permettant d'agir, poursuivre, être actionnée et être poursuivie en son nom (art. 712l al. 2 CC; ATF 145 III consid. 4.3.3; 142 III 551 consid. 2.2).

En vertu de l'art. 712t al. 1 CC, l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales.

Selon l'art. 712t al. 2 CC, sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

5.1.3 La légitimation des parties au procès est examinée d'office, dès lors qu'elle relève du fondement matériel de l'action; elle appartient au sujet (actif ou passif) du droit invoqué en justice et son absence entraîne, non pas l'irrecevabilité de la demande, mais son rejet (arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2016 du 15 mars 2017 consid. 3).

E. 5.2

En l'espèce, comme vu au considérant précédent, l'action en cessation du trouble déposée par les intimées (alors demanderesses) par-devant le Tribunal concerne des parties communes de l'immeuble (paliers, cage d'escalier, courettes, conduites de cheminée, compteur électrique, ascenseur et toit).

E. 5.2.1

La qualité pour agir revient par conséquent à la COMMUNAUTE, laquelle est appelée à gérer et administrer les parties communes et dispose, de par la loi, de la capacité d'ester en justice. Celle-ci a procédé par l'intermédiaire de son administrateur, E_____, qui est également l'administrateur unique de C_____ SA, sans toutefois verser à la procédure l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires. Cela étant, la COMMUNAUTE est composée uniquement de l'appelante pour 276.8 millièmes et de l'intimée C_____ SA pour une part majoritaire de 723.2 millièmes. La production, dans le cas présent, de ladite

autorisation ne serait qu'une vaine formalité puisque cela reviendrait à solliciter une décision de C_____ SA, qui agit à ses côtés et par le même représentant de surcroît. La légitimation de la COMMUNAUTE a, du reste, été reconnue dans le cadre de plusieurs procédures connexes opposant les parties, malgré l'absence d'une telle autorisation (cf. notamment les décisions ATA/1186/2017 confirmée par arrêt du Tribunal fédéral 1C_538/2017 et ACJC/568/2012) et n'a jusque-là pas été contestée par l'appelante, qui soulève ce

- 29/47 -

C/12865/2017 moyen pour la première fois devant la Cour pour, semble-t-il, uniquement les besoins de sa cause.

Partant, la légitimation active de la COMMUNAUTE sera confirmée.

E. 5.2.2

En tant que propriétaire d'étages, l'intimée C_____ SA ne dispose pas de la capacité d'agir pour protéger les espaces communs, cette prérogative appartenant à la seule communauté des propriétaires. Elle peut néanmoins agir pour défendre ses parties privées en cas de trouble sur celles-ci, ce qu'elle fait précisément valoir. Dans un premier moyen, elle prétend que les courettes, canaux de cheminée et compteur SIG relèvent de ses parties privées, de sorte que les atteintes y relatives constituent un trouble direct à ses droits exclusifs.

L'intimée C_____ SA ne peut être suivie sur ce point pour les motifs précédemment exposés (cf. 4.2 ci-dessus). En tant qu'ils ne sont pas réservés à l'usage exclusif d'une part de copropriété, les courettes et canaux de cheminée litigieux ne constituent pas des parties privées, mais doivent être considérées dans leur ensemble comme des parties communes eu égard à la loi et au Règlement d'administration. Il en va de même en ce qui concerne le compteur SIG. Il ressort en effet de l'art. 4 du Règlement d'administration et de son art. 5 a contrario que les installations électriques situées dans les parties communes constituent, elles aussi, des parties communes. Par conséquent, ces éléments ne relèvent pas, comme le soutient l'intimée C_____ SA, de ses parties privées, de sorte qu'aucune atteinte directe à ses droits ne peut être retenue. Dans un moyen subsidiaire, l'intimée C_____ SA se plaint d'une atteinte indirecte, alléguant que les travaux entrepris par l'appelante se répercuteraient sur ses parties privatives.

Selon ses explications, les appartements dont elle est propriétaire subiraient d'importants problèmes de ventilation suite aux travaux menés par l'appelante. Dits travaux poseraient également des problèmes de sécurité dans la mesure où l'accès au toit est entravé par la porte métallique située au 4ème étage et priveraient ses locataires d'utiliser l'ascenseur, les empêchant d'accéder à leurs appartements. Enfin, l'intimée C_____ SA s'estime atteinte dans ses droits par le fait que l'installation des panneaux solaires de l'appelante sur le toit l'empêcherait de poser ses propres panneaux solaires. S'agissant du prétendu problème de ventilation dû à la modification des courettes et canaux de cheminée, cette question a été examinée par les instances administratives dans le cadre de l'autorisation de construire complémentaire n° DD 19_____/4 délivrée à l'appelante portant notamment sur la réduction, respectivement la suppression de ces éléments. Dites autorités ont considéré, après

- 30/47 -

C/12865/2017 avoir effectué un transport sur place et apprécié l'ensemble des pièces qui leur ont été soumises, y compris les expertises privées sur lesquelles se fondent les intimés pour étayer leurs propos, qu'aucun élément n'indiquait que ces travaux portaient atteinte à la ventilation de l'immeuble. Dès lors, on ne saurait retenir l'atteinte alléguée à cet égard par l'intimée C_____ SA. En revanche, il ressort du constat d'huissier du 21 août 2018, des déclarations du témoin K_____, expert en ventilation s'étant rendu plusieurs fois sur place, et des plaintes rapportées par les locataires, que les travaux ayant abouti à la pose de plaques métalliques autour de la cage d'ascenseur du 4ème étage obstruent la ventilation de l'immeuble et est préjudiciable aux appartements 31_____ et 3_____ appartenant à C_____ SA, puisque les salles de bain de ceux-ci ont leur trappe de ventilation qui donne sur le palier, lequel ne peut plus fonctionner correctement comme zone de ventilation, engendrant ainsi un manque d'aération et des mauvaises odeurs dans les appartements en question. Souffrant ainsi d'une atteinte indirecte sur ses parties privées, l'intimée C_____ SA doit se voir reconnaître la légitimation active pour faire cesser cette atteinte.

Pour le surplus, la motivation de l'intimée, en tant qu'elle concerne l'accès au toit ou à l'ascenseur ou encore son impossibilité à poser ses propres panneaux solaires sur le toit, ne reflète pas un trouble dans l'utilisation de ses parties exclusives, mais bien dans l'utilisation des parties communes.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de reconnaître la légitimation active de C_____ SA dans la seule mesure de ses conclusions tendant à la suppression des travaux ayant rendu hermétique la cage d'escalier du 4ème étage. Cette précision n'appelle toutefois pas de modification du dispositif entrepris.

E. 6

L'appelante conteste les injonctions prononcées à son encontre tendant à la remise en état des locaux. A titre de rappel, le Tribunal lui a ordonné de supprimer la porte grillagée, rétablir le statu quo ante des courettes techniques et des canaux de cheminée, rétablir l'accès à l'ascenseur, restituer l'emplacement 2_____ du compteur SIG, supprimer les travaux dans la cage d'escalier du 4ème étage et d'enlever ses panneaux solaires. Pour leur part, les intimés soutiennent qu'en plus de ces mesures, le Tribunal aurait dû faire droit à sa conclusion n° 8 (visant le rétablissement de la ventilation primaire de l'appartement 32_____).

6.1.1 Le droit d'utilisation conféré par les art. 712a ss CC permet au propriétaire par étages d'utiliser ses parties exclusives comme il l'entend, dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les

- 31/47 -

C/12865/2017 parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (art. 712a al. 2 CC). Le fait qu'un propriétaire a le droit d'aménager son unité, pour autant qu'il n'entrave pas l'utilité des parties communes (art. 712a CC), ne signifie pas que des travaux peuvent être effectués dans les parties communes s'il n'en résulte aucune entrave ou aucun dommage. Les devoirs d'abstention découlant de l'art. 712a CC sont des restrictions légales directes de la propriété. On ne saurait en déduire a contrario qu'un copropriétaire a le droit d'entreprendre des travaux de rénovation ou de transformation des parties communes, même s'il n'en résulte aucun dommage ni aucune entrave. Cela serait incompatible avec les règles de compétence posées par la loi pour les actes d'administration et les travaux de construction concernant

des parties communes. L'art. 712a al. 1 CC renvoie à ce sujet aux règles de la copropriété (art. 647a à 647e CC). Selon ces règles, les travaux de construction utiles sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre plus de la moitié de la chose (art. 647d al. 1 CC) et les travaux de construction destinés à l'embellissement et à la commodité ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires (art. 647e al. 1er CC). Ces dispositions ne font aucune réserve en faveur de travaux de construction qu'un copropriétaire entreprendrait de son propre chef (ATF 130 III 450 consid. 1.2 s. et les références citées).

6.1.2 L'action négatoire au sens de l'art. 641 al. 2 CC protège le propriétaire contre les atteintes illicites à sa chose. Constitue une telle atteinte toute atteinte corporelle ou immatérielle à la propriété qui équivaut à un trouble de la possession au sens de l'art. 928 CC (ATF 132 III 651 consid. 7; arrêt du Tribunal fédéral 5A_340/2017 du 11 décembre 2018 consid. 3.1). Il y a trouble de la propriété lorsque le propriétaire, sans être totalement dépossédé, est restreint dans son pouvoir juridique ou dans son pouvoir de fait sur la chose. Il n'est pas nécessaire que l'atteinte cause un dommage (ATF 132 III 651 consid. 7). Le trouble à la propriété est illicite si ni le droit privé, ni le droit public n'imposent au propriétaire de le tolérer (ATF 132 III 651 consid. 7; arrêts du Tribunal fédéral 5A_676/2017 du 16 octobre 2017 consid. 2.1; 5A_639/2010 du 7 mars 2011 consid. 2.1). A noter dans ce contexte qu'une construction n'est licite que si elle respecte à la fois le droit public et le droit privé des constructions, c'est-à-dire si non seulement elle est conforme à une autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente, mais encore ne porte pas atteinte aux droits d'un voisin faisant valoir un intérêt particulier protégé par le droit privé (STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 4ème éd. 2012, n. 1822, p. 219 et les références citées).

- 32/47 -

C/12865/2017 L'action négatoire est imprescriptible; elle peut être ouverte aussi longtemps que dure le trouble (ATF 111 II 24; STEINAUER, Droits réels, Tome I, 6ème éd. 2019, n. 1432, p. 410).

E. 6.2

En l'espèce, l'ensemble des injonctions prononcées par le Tribunal étant contesté par l'appelante, elles seront reprises l'une après l'autre.

E. 6.2.1

L'appelante soutient que la porte grillagée installée dans la cage d'escalier du 4ème étage se situe dans ses parties privées, qu'elle peut librement aménager. Subsidiairement, elle conclut à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement à déplacer la porte au sommet de l'escalier menant du 4ème au 5ème étage.

Ainsi que cela ressort du consid. 4.2 ci-dessus, le plan de répartition des locaux 16_____/2004, adopté en dernier lieu par les parties, prévoit expressément que les escaliers des 4ème et 5ème étages forment des parties communes, de sorte que le moyen principal de l'appelante doit être rejeté. Quant à sa conclusion subsidiaire, elle est irrecevable, car nouvelle (cf. consid. 2.2.3 ci-dessus). Quoi qu'il en soit, elle s'avère également infondée puisque le sommet de l'escalier du 5ème étage demeure également une partie commune, qu'elle ne peut aménager sans l'autorisation de la COMMUNAUTE.

Cette injonction sera donc confirmée.

E. 6.2.2

Concernant les courettes techniques et les canaux de cheminée, il sied de rappeler qu'il s'agit là aussi de parties communes (cf. consid. 4.2 ci-dessus).

Il est établi et non contesté que les courettes techniques ont été substantiellement rétrécies et l'un des canaux de cheminée entièrement détruit. Les pièces du dossier permettent d'établir que ces actes ont été commis par l'appelante dans le cadre des travaux d'aménagement de ses propres appartements. En effet, l'architecte en charge des travaux de l'appelante à l'époque a confirmé, par écrit, que la démolition des conduites de cheminée avait été demandée par l'appelante. Cette dernière a, du reste, elle-même indiqué à la Cour de justice, dans le cadre de l'une des procédures administratives connexes (A/20_____/2015), avoir démolé lesdits canaux de cheminée. D'autre part, tant la suppression de la conduite de cheminée que la modification des courettes ont fait l'objet de l'autorisation de construire n° DD 19_____/4 délivrée a posteriori à l'appelante afin de régulariser, d'un point de vue administratif, ces travaux précisément, parmi d'autres.

Bien que les travaux litigieux sur les courettes et canaux de cheminée aient été autorisés par les autorités administratives, cela ne les rend pas pour autant licites d'un point de vue du droit privé. En effet, une construction n'est licite que si elle respecte à la fois le droit public et le droit privé, en particulier les règles de propriété. Les instances administratives ont d'ailleurs expressément réservé la licéité des travaux au regard des règles de la PPE et des projets de l'autre

- 33/47 -

C/12865/2017 propriétaire par étages, soit l'intimée C_____ SA, soulignant que ces questions échappaient à leur domaine de compétence.

Or, il s'avère que les modifications apportées sur les courettes et canaux de cheminée n'ont pas été autorisées, ni approuvées par la COMMUNAUTE. Par conséquent, elles s'avèrent illicites sur le plan du droit civil.

Comme cela ressort de la jurisprudence susmentionnée, il n'est pas nécessaire que l'atteinte cause un dommage pour fonder l'action en cessation du trouble (cf. consid. 6.1.2 ci-dessus). En tout état de cause, il y a lieu d'admettre que les intimées subissent un préjudice en raison des travaux entrepris. En effet, ces éléments de construction ont pour fonctions non seulement d'assurer la ventilation naturelle des locaux mais également de réserver de la place pour des tuyaux de raccordement et/ou des installations futures de ventilation, solaires ou autres. S'il n'a pas pu être établi que la ventilation de l'immeuble s'en trouverait entravée, il a en revanche été relevé par expertises, qui n'ont pas été remises en cause sur ce point par les autorités administratives, que la réduction des courettes, respectivement la suppression des conduites de cheminée ne laissait plus de place pour toute installation future alors même qu'il est prévu de procéder à l'installation de panneaux solaires, l'intimée C_____ SA étant détentrice d'une autorisation de construire à cet égard. Il faut donc admettre l'existence d'un intérêt à la remise en état de ces éléments.

L'injonction prononcée à cet égard sera, par conséquent, également confirmée.

E. 6.2.3

S'agissant de l'ascenseur, l'appelante reconnaît le bien-fondé de l'injonction prononcée à son encontre. Elle allègue cependant qu'elle ne serait prête à y donner suite qu'à la condition que C_____ SA s'engage à participer aux frais d'usage et d'entretien de l'ascenseur, d'une part,

et à rétablir l'accès des combles aux colonnes de chute d'évacuation des eaux usées, d'autre part.

Ces conclusions étant nouvelles et conditionnelles, elles sont irrecevables (cf. consid. 2.2.3 ci-dessus).

A défaut d'autre grief, le jugement sera confirmé sur ce point.

E. 6.2.4

Quant au compteur SIG, l'appropriation de l'appelante est corroborée par le procès-verbal d'huissier judiciaire du 21 août 2018, lequel a constaté, de manière claire et non équivoque, que l'appelante s'était appropriée sans droit un second compteur (emplacement 2_____), correspondant à l'appartement 3 _____ appartenant à l'intimée C _____ SA. Ce fait est ainsi, contrairement à l'avis de l'appelante, suffisamment établi pour fonder la prétention en restitution.

Pour les mêmes motifs que ceux précédemment exposés, la conclusion subsidiaire de l'appelante, qui tend à soumettre la restitution du compteur SIG à la condition

- 34/47 -

C/12865/2017 qu'un nouvel emplacement lui soit attribué, est irrecevable (cf. consid. 2.2.3 ci-dessus).

L'injonction prononcée en lien avec cet objet sera donc confirmée.

E. 6.2.5

L'injonction portant sur la suppression des travaux dans la cage d'escalier du 4ème étage ne fait, en tant que telle, l'objet d'aucune critique motivée de l'appelante. Cette dernière se contente de formuler des conclusions nouvelles conditionnelles relatives à l'approbation des autorités administratives, qui doivent être déclarées irrecevables (cf. consid. 2.2.3 ci-dessus).

Cette mesure sera donc confirmée.

E. 6.2.6

Enfin, l'appelante conteste l'injonction du Tribunal relative à l'enlèvement des panneaux solaires, alléguant que le Tribunal n'était pas compétent pour statuer sur cette prétention, aurait statué ultra petita et versé dans l'arbitraire en favorisant les intimées sans aucune justification.

Aux termes de leur demande initiale, les intimées ont conclu à ce que l'appelante soit condamnée à "réaménager (déplacer, supprimer, réorienter) ses panneaux solaires installés en toiture afin de permettre à C _____ SA d'installer ses propres panneaux solaires selon l'APA 4_____/1".

L'appelante se méprend lorsqu'elle soutient que le Tribunal aurait dû se déclarer incompétent concernant cette prétention. Si le juge civil n'est certes pas compétent pour autoriser un repositionnement des panneaux solaires, qui relève de la compétence des autorités administratives, il demeure néanmoins compétent pour statuer sur la licéité de cet aménagement au regard du droit privé et, au besoin, prononcer son enlèvement en vertu de l'art. 641 al. 2 CC en vue de faire cesser le trouble.

Contrairement à l'avis de l'appelante, en ordonnant la suppression de ses panneaux solaires, le premier juge n'a pas accordé plus ou autre chose que ce qui était demandé en violation du principe de disposition. Les intimées avaient en effet précisément conclu à ce que les panneaux litigieux soient "réaménagés (déplacés, supprimés, réorientés). Il faut ainsi comprendre qu'elles entendaient que lesdits panneaux soient déplacés ou réorientés de telle manière à lui permettre de poser les siens ou, à défaut, supprimés. Partant, le premier juge a statué dans le cadre des conclusions dont il était saisi. L'injonction faite à l'appelante de retirer ses panneaux solaires se fonde sur le fait que cet aménagement a été effectué sur le toit de l'immeuble, soit une partie commune, sans autorisation de la COMMUNAUTE, ce qui n'est en soi pas contesté, et constitue dès lors une atteinte illicite au sens de l'art. 641 al. 2 CC. Comme déjà relevé, le fait que cette installation ait été autorisée d'un point de vue

- 35/47 -

C/12865/2017 administratif ne suffit pour la rendre licite sous l'angle du droit privé. Ce faisant, le Tribunal n'a pas considéré que l'autorisation des intimées devait primer celle de l'appelante, mais s'est contenté d'appliquer les règles du droit privé relatives à la propriété par étages, sans qu'aucun arbitraire ne puisse lui être reproché. Cette mesure sera ainsi également confirmée.

E. 6.2.7

Quant aux intimées, elles persistent dans leur prétention en lien avec le rétablissement de la ventilation primaire de l'appartement 32_____. Devant la Cour, les intimées concluent formellement "à ce qu'il soit fait droit à la conclusion n° 8 de leur demande principale du 13 septembre 2017 en tant qu'elle est prise par C_____ SA et la COMMUNAUTE". La recevabilité d'une telle conclusion apparaît douteuse, la Cour ne pouvant la reprendre en tant que telle dans le dispositif de son arrêt. Quoiqu'il en soit, elle doit être rejetée pour les motifs suivants. Les intimées considèrent avoir suffisamment démontré leur prétention, se fondant sur le rapport [de la société] N_____ du 26 mars 2015 et les photographies qu'il contient. Si l'obstruction des colonnes de chute relatives à la ventilation primaire de l'appartement 32_____ a certes été constatée par les auteurs de ce rapport et corroborée par le test effectué avec les fumigènes, aucun élément ne permet de retenir que l'appelante en serait à l'origine. Aucune explication n'est donnée quant à l'époque où ces travaux auraient été effectués ni dans quel cadre ils auraient été entrepris. A défaut de tout élément et au vu de l'attitude des parties qui se rejettent systématiquement la responsabilité de la situation, sans admettre leurs propres torts, on ne saurait imputer ces faits à l'appelante. Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que cette prétention n'était pas suffisamment établie.

E. 6.3

Les griefs des parties soulevés en lien avec les différentes injonctions prononcées par le Tribunal étant infondés, le chiffre 3 du dispositif entrepris sera confirmé dans son intégralité.

E. 7

L'appelante conteste les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal en lien avec les injonctions faites à son encontre.

E. 7.1

En vertu de l'art. 343 al. 1 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 (let. a), prévoir une amende d'ordre de 5'000 fr. au plus (let. b) ou de 1'000 fr. au plus pour chaque jour d'inexécution (let. c), prévoir une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble (let. d), voire l'exécution de la décision par un tiers (let. e).

- 36/47 -

C/12865/2017 Le juge doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances (ZINSLI, in Basler Kommentar ZPO, 3ème éd., 2017, n. 4 ad art. 343 CPC; STAEBLIN, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2ème éd. 2013, n. 14 ad art. 343 CPC; BOMMER, in Handkommentar ZPO, 2010, n. 3 ad art. 343 CPC). La menace d'une amende d'ordre vise à faire pression sur la partie succombante, supposée être impressionnée par les perspectives financières d'une non-exécution de sa part. Pour obtenir l'effet dissuasif escompté, il faut en conséquence que le montant de l'amende soit perçu comme onéreux par la partie visée (JEANDIN, in Commentaire romand CPC, 2ème éd., 2019, n. 12 ad art. 343 CPC).

E. 7.2

En l'espèce, le Tribunal a assorti chacune des injonctions faites à l'appelante de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP ainsi que d'une amende d'ordre de 400 fr. par jour d'inexécution. Il a retenu qu'au vu de l'obstination de l'appelante à ne pas reconnaître, malgré l'évidence de celles-ci, les atteintes illicites aux parties communes, il y avait lieu de s'attendre à ce qu'elle n'exécute pas spontanément le jugement entrepris. L'appelante considère ces mesures comme excessives et reproche au Tribunal d'avoir tenu un pronostic défavorable à son endroit. Il ressort du dossier que les parties s'opposent depuis plus de quinze ans au sujet de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1 _____ et de leurs projets de rénovation respectifs, ayant initié, de part et d'autre, de nombreuses procédures judiciaires civiles, administratives ou encore pénales. L'appelante a démontré à plusieurs égards qu'elle ne portait que peu de considération aux règles régissant la propriété par étages auxquelles elle est pourtant soumise, ainsi qu'aux droits des intimées et des autres utilisateurs des espaces communs dont elle s'est appropriée l'usage. D'une part, elle a entrepris de multiples travaux et modifications des espaces communs, malgré la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 février 2007 lui refusant la privatisation des parties communes. D'autre part, elle n'a pas hésité à privatiser l'ascenseur aux dépens de tous les habitants de l'immeuble, y compris d'une locataire gravement malade se trouvant en fauteuil roulant et ce en dépit des demandes de cette dernière de pouvoir y accéder, sans autre motif apparent que celui d'atteindre ses parties adverses. Enfin, l'appelante, qui se dit désormais prête à remettre en état certains aménagements dont elle reconnaît le bien-fondé suite au prononcé du jugement querellé, s'agissant en particulier du compteur SIG, de l'ascenseur, de la porte grillagée et de la cage d'escalier du 4ème étage, tente cependant encore de soumettre leur remise en état à certaines conditions afin de ne pas s'exécuter.

- 37/47 -

C/12865/2017 Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré qu'il existait un risque que l'appelante n'exécute pas spontanément le jugement entrepris, justifiant les mesures d'exécution prononcées. Dites mesures paraissent, au vu du conflit intense entre les parties et les circonstances d'espèce, adéquates et justifiées. Elles seront dès lors confirmées.

E. 8

L'appelante conteste le prononcé de son exclusion de la propriété par étages.

E. 8.1

En vertu de l'art. 649b al. 1 CC, applicable non seulement à la copropriété ordinaire mais aussi à la propriété par étages (ATF 137 III 534; 113 II 15), un copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire. Si la communauté ne comprend que deux copropriétaires, chacun d'eux peut intenter action; dans les autres cas et sauf convention contraire, une autorisation votée à la majorité de tous les copropriétaires, non compris le défendeur, est nécessaire (art. 649b al. 2 CC). La décision d'exclusion suppose tout d'abord la violation d'une obligation que le propriétaire par étages a à l'égard d'un ou de plusieurs propriétaires par étages. Cette obligation peut découler de la loi ou des règles internes de la propriété par étages - règlement d'administration et d'utilisation ou règlement de maison - (WERMELINGER, op. cit., n. 207 ad art. 712a CC; cf. aussi ATF 113 II 15 consid. 3). L'exclusion d'un propriétaire par étages suppose ensuite que l'infraction commise soit si grave qu'on ne saurait exiger des autres copropriétaires la continuation de la communauté. La gravité suppose très souvent une violation répétée d'obligations. Une violation ponctuelle peut suffire, pour peu qu'elle rende son auteur insupportable au reste de la communauté des copropriétaires d'étages. Si le juge doit s'assurer que la cohabitation ne peut plus, de toute bonne foi, être exigée de la part du ou des demandeurs, il ne doit toutefois pas non plus commettre un excès inverse. L'exclusion doit, malgré sa gravité, rester une sanction possible, dans les cas où elle est justifiée (WERMELINGER, op. cit., n. 209 ad art. 712a CC). L'exclusion, qualifiée par la doctrine de sorte d'expropriation de droit privé, constitue une atteinte grave aux droits du membre concerné (ATF 137 III 534 consid. 2.3.1 et les références citées).

Cette disposition ne trouve application qu'au titre d'ultima ratio lorsque, après un certain temps, toutes autres mesures moins incisives ne peuvent plus être envisagées aux fins d'assurer une vie en commun et des rapports de voisinage sereins entre les copropriétaires (ATF 113 II 15 consid. 3; 94 II 17 consid. 4 et 5). La production des avertissements, sommations et autres injonctions est alors nécessaire à la lumière du principe de subsidiarité pour démontrer l'inefficacité de

- 38/47 -

C/12865/2017 toute autre initiative (PERRUCHOUD, in Commentaire romand, CC II, 2016, ad art. 649b n. 14). Lorsque la communauté ne compte que deux membres, chacun des deux a qualité pour agir (ATF 137 III 534 consid. 2.1). Néanmoins, si les deux propriétaires ont chacun commis des violations graves de leurs devoirs, alors aucun d'entre eux ne peut exiger l'exclusion de l'autre : il serait en effet inéquitable de prononcer l'exclusion d'un membre, lorsque le membre qui a ouvert action se comporte d'une manière grossièrement contraire aux intérêts de la communauté et porte une part de responsabilité pour la situation qui s'est produite (ATF 137 III 534 consid. 2.3.1).

E. 8.2

En l'espèce, le Tribunal a considéré que l'appelante avait, à diverses reprises, gravement violé ses obligations légales, en procédant à des travaux non autorisés, en privatisant certaines parties communes, allant jusqu'à en détruire certaines, ne se sentant manifestement pas liée par la moindre norme régissant la propriété par étages qu'elle n'hésitait pas à enfreindre et ce quand bien même le respect de celles-ci s'avérait nécessaire à la sécurité des

habitants de l'immeuble. Son comportement démontrait une absence de volonté flagrante de respecter la moindre règle légale ou communautaire envers les occupants de l'immeuble et son intention ferme de ne pas se plier à une quelconque règle qui contreviendrait à sa volonté. Ces circonstances justifiaient, selon le Tribunal, son expulsion de la PPE. Il faut reconnaître, avec le Tribunal, que l'appelante a commis de multiples violations de ses obligations, faisant fi des règles légales qui lui étaient imposées et des répercussions inévitables et préjudiciables pour tous les habitants de l'immeuble. Au vu du dernier cahier de répartition des locaux adopté en 2004, qui indique clairement que la cage d'escalier et le palier des 4ème et 5ème étages constituent des parties communes, et du refus de l'assemblée de la copropriété de les privatiser, l'appelante ne pouvait légitimement penser qu'elle détenait un droit exclusif sur ces parties lui permettant de les aménager comme bon lui semblait. En procédant aux travaux litigieux, l'appelante s'est sciemment dispensée, sans droit, de l'autorisation de la COMMUNAUTE et, pour certains d'entre eux, de l'autorisation des autorités administratives, par exemple en sollicitant a posteriori des autorisations de construire complémentaires pour régulariser des travaux déjà effectués ou en installant ses panneaux solaires avant même l'obtention du permis de construire y relatif. Les violations commises par l'appelante sont clairement établies, faisant précisément l'objet des injonctions prononcées par le Tribunal et confirmées au considérant 6 ci-dessus. Le fait que "seules" sept violations ont été retenues sur les quatorze dénoncées par les intimées n'est d'aucun secours à l'appelante. Au contraire, cela ne fait que renforcer le caractère répété des infractions commises.

- 39/47 -

C/12865/2017 Il faut également reconnaître la gravité des actes commis par l'appelante, ne serait-ce que par la violation répétée de ses obligations. De plus, par son comportement, l'appelante a démontré qu'elle n'hésitait pas à faire passer ses propres intérêts avant tout, sans considération des droits non seulement de ses parties adverses mais également des habitants de l'immeuble, utilisateurs des parties communes. Cela étant, il convient de relever que les actes commis par l'appelante s'inscrivent dans un contexte conflictuel qui dure depuis de nombreuses années, alimenté par des procédures intentées de part et d'autre. Pour leur part, les intimées ont intenté successivement deux procédures en vue d'annuler la vente du 3 novembre 2000 et ont régulièrement recouru contre les autorisations de construire délivrées à l'appelante. Par ailleurs, de par sa position largement majoritaire au sein de la PPE, l'intimée C_____ SA s'est systématiquement opposée à toutes les requêtes formulées par l'appelante et lui a imposé ses propres décisions, sans autre discussion. Il sied également de relever que les intimées ont procédé au changement des chutes d'évacuation des eaux usées en condamnant les anciennes colonnes seulement quelques jours après que l'appelante s'y était raccordée, alors même que la décision de la COMMUNAUTE à cet égard avait été prise plusieurs années auparavant (cf. consid. 9.2 ci-dessous). Force est ainsi de constater que diverses démarches ont été entreprises pour empêcher l'appelante de devenir propriétaire des combles, puis de mener à terme ses travaux de transformation. Bien que le comportement des intimées ne dénote rien d'illicite et n'excuse en rien les actes de l'appelante, elle permet de contextualiser les atteintes portées par l'appelante à la COMMUNAUTE. Cette situation conflictuelle dure depuis de nombreuses années, sans qu'aucune sommation ou avertissement n'ait été signifié à l'appelante. Aucune assemblée générale n'a, par ailleurs, été tenue en vue de mettre en garde l'appelante sur les éventuelles conséquences de ses agissements sur le plan de la copropriété par étages. Si les parties se

sont opposées dans plusieurs procédures, celles-ci portaient essentiellement sur les autorisations de construire par-devant les autorités administratives, sans aborder les questions découlant des règles de la propriété par étages et, en particulier, l'éventuelle exclusion de l'appelante. La présente procédure représente la première action civile des intimées pour faire valoir leurs droits en tant que propriétaire, respectivement de communauté de propriétaires. Leur requête en exclusion de la PPE formée à l'encontre de l'appelante n'a ainsi été précédée d'aucune mise en garde formelle. Le prononcé soudain de son exclusion paraît dès lors peu compatible avec le principe de subsidiarité, étant rappelé qu'il s'agit de la mesure la plus forte, équivalant à une expropriation, à ne prendre qu'à titre d'ultima ratio. Par ailleurs, les injonctions prononcées par le Tribunal et confirmées par le présent arrêt, ainsi que la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et de l'amende de 400 fr. pour chaque jour d'inexécution, lesquelles sont également confirmées,

- 40/47 -

C/12865/2017 sont susceptibles de rétablir la situation juridique et de fait entre les parties et d'éteindre les velléités de l'appelante de réitérer. Dans ces circonstances, l'exclusion de la PPE prononcée à l'encontre de l'appelante sera annulée. La présente décision vaudra cependant avertissement formel à l'endroit de l'appelante quant au respect des différentes règles légales, quelle que soit leur nature, à appliquer dans le cadre de ses travaux d'aménagement. Les chiffres 8, 9, 10 et 11 du dispositif du jugement attaqué seront en conséquence annulés.

E. 9

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir déclaré irrecevables ses conclusions reconventionnelles portant sur la remise en état des colonnes de chute d'évacuation des eaux usées.

E. 9.1

En procédure ordinaire, le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle dans sa réponse si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure (art. 224 al. 1 CPC).

Comme vu précédemment au consid. 5.1.1, le propriétaire d'étages peut agir contre quiconque trouble son droit d'utilisation de ses parties exclusives (ATF 132 III 9 consid. 3.6). Lorsque l'immeuble de base est à l'origine d'un trouble, il peut se prévaloir de l'action négatoire (art. 641 al. 2 CC), en cas d'atteinte directe ou de l'action en cessation du trouble (679 CC ou 928 CC), en cas d'atteinte indirecte (ATF 119 II 411 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 5A_340/2017 du

E. 9.2

En l'espèce, l'appelante sollicite reconventionnellement la remise en état des colonnes de chute relatives aux eaux usées, alléguant que leur mise hors service porte atteinte à ses parties privées.

E. 9.2.1

Le Tribunal a considéré que l'atteinte dont se plaignait l'appelante portait sur des parties communes, à savoir les colonnes de chute des eaux usées, pour lesquelles seule la communauté des propriétaires pouvait tenter les actions tirées de la propriété ainsi que du droit de voisinage. L'action de l'appelante devait ainsi, selon le premier juge, être assimilée à une demande tendant à ce que les actes d'administration indispensables au maintien de la

valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC. Cette action étant soumise à la procédure sommaire, elle ne pouvait faire l'objet d'une demande reconventionnelle.

Ce raisonnement ne saurait toutefois être suivi. En effet, le Tribunal est parti de la prémisse erronée selon laquelle l'appelante agissait en protection des parties communes. Dans un tel cas, il est vrai que seule la communauté des propriétaires d'étages est habilitée à agir contre le perturbateur, à l'exclusion des propriétaires d'étages. Or, le cas présent vise une situation différente, à savoir la situation inverse tendant à la protection des parties privées de l'appelante d'un trouble provenant d'une partie commune. Dans un tel cas, la jurisprudence reconnaît au propriétaire d'étages la légitimation active pour protéger ses droits exclusifs (cf. ATF 145 III 121 consid. 4.3.6). En d'autres termes, si l'appelante dispose certes, en sa qualité de propriétaire d'étages, de l'action en maintien de la valeur et de l'utilité de la chose concernant les parties communes selon l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC, celle-ci n'exclut pas pour autant ses droits d'action tirés de la propriété (art. 641 al. 2 CC) ou de la possession (679 CC ou 928 CC), dans l'hypothèse où elle subit un trouble sur ses parties privées, ce qu'elle allègue précisément. La première action vise à protéger les parties communes, les secondes les parties privées. C'est donc à tort que le Tribunal a considéré irrecevables les conclusions reconventionnelles de l'appelante au motif que seule l'action de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC pouvait être invoquée par cette dernière. Cela n'entraîne toutefois pas de grande incidence sur l'issue du litige au vu des considérants suivants.

E. 9.2.2

A titre préalable, il sied de relever que les parties ont eu l'occasion de s'exprimer à maintes reprises sur la prétention de l'appelante, tant devant le

- 42/47 -

C/12865/2017 premier juge que dans le cadre de leurs différentes écritures déposées devant la Cour, et concluent, toutes deux, à ce que ce point soit tranché en appel. La Cour dispose de tous les éléments pour statuer et sera, en tout état de cause, amenée à examiner cette question dans le cadre des prétentions en indemnisation de l'appelante (cf. consid. 10 ci-après). Partant, il ne se justifie pas, en l'occurrence, de renvoyer la cause au premier juge pour statuer sur cette question. Le trouble allégué par l'appelante pour fonder ses prétentions reconventionnelles consiste en la privation de l'accès aux colonnes de chute des eaux usées, celles-ci ayant été condamnées. Contrairement à ce qu'elle soutient, lesdites colonnes ne relèvent pas de ses parties exclusives, mais doivent être considérées comme des parties communes (cf. consid. 4.2). Par ailleurs, force est de constater que la mise hors service des colonnes de chute en question et leur remplacement ont été valablement décidés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 février 2007 au motif qu'elles étaient obsolètes, car construites en plomb. Cette décision n'a pas été remise en cause. Par ailleurs, bien que les pièces du dossier ne donnent que peu de précisions sur le contenu des autorisations de construire obtenues par les intimées, il peut néanmoins être retenu qu'elles couvraient les travaux tendant à détruire et remplacer les colonnes de chute par des nouvelles. En effet, les autorisations de construire concernaient la transformation des appartements situés au 4ème étage, comprenant notamment la transformation et l'assainissement de plusieurs salles de bain et WC, ce qui est compatible avec le raccordement à de nouveaux équipements relatifs à l'alimentation, la circulation et l'évacuation de l'eau, dont les colonnes de chute litigieuses. Ceci est également corroboré

par le courrier du 4 septembre 2013, dans lequel l'intimée C_____ SA indiquait à la Direction des autorisations de construire que l'appelante avait effectué un raccord sur une conduite obsolète à l'occasion de ses travaux dans les combles et que celle-ci devait être démontée conformément à l'autorisation APA 21_____. De plus, l'appelante n'a pas contesté le contenu du courrier du 2 juillet 2015, dans lequel l'intimée C_____ SA a pourtant attiré son attention sur le fait qu'elle utilisait des colonnes de chute obsolètes et hors service. En définitive, l'appelante, qui savait depuis l'assemblée des copropriétaires du 20 février 2007 que les intimées projetaient d'entreprendre de tels travaux, n'a pas pris les mesures qui s'imposaient afin de se raccorder aux autres colonnes de chute, comme l'a confirmé le témoin P_____, étant précisé que l'appelante avait la possibilité de se raccorder aux autres colonnes disponibles ainsi qu'aux nouvelles colonnes installées en remplacement des colonnes litigieuses. Dans ce contexte, l'appelante ne peut se prévaloir d'un trouble injustifié au sens des actions tirées de la propriété ou de la possession.

- 43/47 -

C/12865/2017 Sa demande reconventionnelle doit en conséquence être rejetée. Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera réformé en tant qu'il déclare irrecevables les conclusions 7 à 11 formées reconventionnellement par l'appelante dans son mémoire de réponse et de demande reconventionnelle du 31 janvier 2018, celles-ci devant être rejetées au fond. 10. L'appelante persiste à réclamer des dommages et intérêts à titre de réparation de la perte locative consécutive à l'absence de raccordement aux eaux usées.

10.1 Celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer (art. 41 al. 1 CO). La responsabilité délictuelle instituée par l'art. 41 CO suppose que soient réalisées cumulativement les quatre conditions suivantes : un acte illicite, une faute de l'auteur, un dommage et un rapport de causalité, naturelle et adéquate, entre l'acte fautif et le dommage (ATF 137 III 539 consid. 5.2; 132 III 122 consid. 4.1).

Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit (ATF 127 III 73 consid. 4a; 126 III 388 consid. 11a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_61/2015 du 25 juin 2015 consid. 3.1). Le lésé qui prétend à des dommages-intérêts pour acte illicite sur la base de l'art. 41 al. 1 CO supporte le fardeau de la preuve de chacun de ces faits pertinents, ce qui signifie que si le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du lésé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_614 du 25 avril 2016 consid. 3.3). 10.2 En l'espèce, il ressort du considérant précédent que le remplacement des colonnes de chute d'évacuation des eaux usées était licite tant d'un point de vue du droit privé que du droit public. Dès lors, aucune atteinte illicite ne peut être retenue. Pour ce motif déjà, la demande en dommages et intérêts doit être rejetée. De surcroît, l'appelante échoue à démontrer l'existence d'un dommage. A cet égard, elle prétend subir une perte locative, ne pouvant louer, en l'état, ses appartements à des tiers. Or, selon l'autorisation de construire initiale du 10 juin 2004 portant sur la transformation des combles, les deux nouveaux logements ont été créés pour le compte et l'usage du propriétaire. L'ancien concierge vivant au 2ème étage de l'immeuble a d'ailleurs confirmé que H_____, qu'il apercevait régulièrement, occupait lui-même le grand appartement des combles. Le second appartement semble également occupé d'après les déclarations du témoin P_____ qui a pu constater, dans les deux

appartements, des "traces d'habitation", telles que

- 44/47 -

C/12865/2017 des brosses à dents, linges et produits de douche. De plus, le dossier contient certains courriers, dont deux datant respectivement de janvier 2017 et août 2018, accompagnés de photographies sur lesquelles l'on peut apercevoir des meubles, bibelots, tableaux, éléments de décoration et ce qui semble être des photos de famille (cf. notamment pièces 46a et 46d intimées), ce qui tend à démontrer que les appartements étaient bel et bien occupés depuis à tout le moins 2017. Nonobstant ses explications, l'appelante n'apporte en définitive aucun élément démontrant qu'elle entendait véritablement louer ses appartements à des tiers, ce qui est de surcroît contredit par les éléments de la procédure. C'est donc à bon droit que le Tribunal a rejeté les prétentions en dommages et intérêts soulevées par l'appelante.

E. 11

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

En vertu de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont en règle générale mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).

E. 11.1

Les frais de première instance ont été arrêtés à 53'240 fr. et répartis à raison de trois quarts, soit 39'930 fr., à la charge de l'appelante, qui succombait majoritairement, et à raison d'un quart, soit 13'310 fr., à la charge des intimées. Le montant desdits frais n'est pas contesté par les parties et est, au demeurant, conforme à la loi, compte tenu de la valeur litigieuse, des intérêts en jeu et de la complexité de l'affaire, qui a impliqué un travail particulièrement important (art. 6 et 17 RTFMC). Il sera dès lors confirmé.

S'agissant de leur répartition, vu la modification du jugement entrepris apportée au terme du présent arrêt, il se justifie d'augmenter la part des frais mise à la charge des intimées, dans la mesure où elles succombent finalement dans leurs conclusions en exclusion de la PPE formées contre l'appelante. Partant, les frais judiciaires de première instance seront mis à la charge solidaire des intimées à raison de 18'500 fr., correspondant à un peu plus d'un tiers, et à la charge de l'appelante à raison de 34'740 fr., soit un peu moins de deux tiers.

Les avances versées à hauteur de 13'240 fr. par les intimées et de 40'000 fr. par l'appelante seront compensées et restent acquises à l'Etat de Genève. Les intimées seront en conséquence condamnées à verser, conjointement et solidairement, 5'260 fr. à l'appelante à titre de restitution partielle de l'avance fournie (art. 111 al. 1 et 2 CPC). Pour les mêmes motifs, les dépens alloués aux intimées seront réduits de 30'000 fr. à 23'000 fr., TVA et débours compris, tenant ainsi compte de l'issue du

- 45/47 -

C/12865/2017 litige ainsi que de l'ampleur de travail et du temps employé (art. 84, 85 RTFMC; art. 23 LaCC).

Les chiffres 12, 13 et 14 du dispositif du jugement entrepris seront réformés dans le sens de ce qui précède.

E. 11.2

Les frais judiciaires de l'appel principal seront arrêtés à 20'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance de 32'500 fr. fournie par l'appelante, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC), les Services financiers du Pouvoir judiciaire étant invités à lui restituer le solde en 12'500 fr. Les frais judiciaires de l'appel joint seront, vu son objet limité, arrêtés à 6'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance de frais de 10'800 fr. fournie par les intimées, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC), les Services financiers du Pouvoir judiciaire étant invités à leur restituer le solde en 4'800 fr. Les frais de seconde instance, fixés au total à 26'000 fr., seront mis à la charge de l'appelante à raison de 16'000 fr., correspondant à quatre cinquièmes des frais de son appel dans la mesure où elle succombe en grande partie, et à raison de 10'000 fr. à la charge solidaire des intimées, lesquelles supportent ainsi les frais relatifs à leur appel joint dans lequel elles succombent quasi intégralement ainsi qu'une partie, soit un cinquième, de l'appel principal. Les intimées seront, en conséquence, condamnées à rembourser à l'appelante 4'000 fr. à titre de frais judiciaires de seconde instance (art. 111 al. 2 CPC). Compte tenu de l'issue du litige, tant sur appel que sur appel joint, l'appelante, qui succombe dans une plus large mesure, sera condamnée à verser des dépens aux intimées, arrêtés à 12'000 fr. * * * * *

- 46/47 -

C/12865/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables l'appel et l'appel joint interjetés les 6 juillet 2020 et 21 octobre 2020 par A _____ SA, d'une part, et C _____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1 _____, d'autre part, contre le jugement JTPI/6702/2020 rendu le 2 juin 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12865/2017. Au fond : Annule les chiffres 2 et 8 à 14 du dispositif de ce jugement et statuant à nouveau sur ces points : Déclare irrecevables les conclusions 3 et 6 prises par A _____ SA dans son mémoire de réponse et de demande reconventionnelle du 31 janvier 2018. Met les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 53'240 fr., à la charge de A _____ SA à hauteur de 34'740 fr. et à la charge solidaire de C _____ SA et de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1 _____ à hauteur de 18'500 fr. Condamne en conséquence C _____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1 _____, pris conjointement et solidairement, à verser à A _____ SA le montant de 5'260 fr. à titre de frais de première instance. Condamne A _____ SA à verser à C _____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1 _____, pris conjointement et solidairement, le montant de 23'000 fr. à titre de dépens de première instance. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel et d'appel joint à 26'000 fr. au total, dit qu'ils sont entièrement compensés avec les avances fournies par les parties, qui restent acquises à due concurrence à l'Etat de Genève, et les met à la charge de A _____ SA à hauteur de

- 47/47 -

C/12865/2017 16'000 fr. et à la charge solidaire de C _____ SA et de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1 _____ à hauteur de 10'000 fr. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer le solde des frais versés en 12'500 fr. en faveur de A _____ SA et en 4'800 fr. en faveur de C _____ SA et

de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1 _____, pris conjointement et solidairement. Condamne en conséquence C _____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1 _____ à verser à A _____ SA le montant de 4'000 fr. à titre de frais de seconde instance. Condamne A _____ SA à verser à C _____ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [no.] _____, rue 1 _____, pris conjointement et solidairement, le montant de 12'000 fr. à titre de dépens de seconde instance. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Roxane DUCOMMUN, greffière.

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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.