

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4833/2014

ACJC/904/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 5 AOÛT 2015

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'une ordonnance rendue par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 14 janvier 2015, comparant par Me Mark Barokas, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

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

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.08.2015.

EN FAIT

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

B_____ (ci-après : la Communauté) est régie par un règlement, dont l'art. 30 prévoit que les travaux de restauration, de modernisation et de transformation devant entraîner une augmentation de la valeur de l'immeuble ou une amélioration de la valeur de l'immeuble ou une amélioration de son rendement, ne peuvent être entrepris que sur décision de l'assemblée des copropriétaires prises à la majorité des voix, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la valeur des quotes-parts. Dans ces travaux sont notamment compris ceux destinés à empêcher que le bâtiment et ses installations ne se détériorent ou se déprécient.

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

b. C_____ et D_____ sont membres et administrateurs de la Communauté.

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

d. Lors de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires par étages du 21 novembre 2013, les copropriétaires ont décidé, à l'unanimité, d'organiser une assemblée générale extraordinaire au début de l'année 2014 afin que les administrateurs et E_____, soit la gérante de la Communauté, présentent des projets portant sur le remplacement ou la modernisation de l'ascenseur - mis en service en 1972 - avec un appel d'offres réalisé auprès de plusieurs sociétés.

e. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13 février 2014, 15 copropriétaires sur 21 étaient présents et représentaient 774 millièmes des voix.

A cette occasion, trois propositions ont été discutées par l'assemblée. La première consistait à moderniser l'ascenseur de l'immeuble en remplaçant toutes les pièces électroniques et certaines pièces techniques, les portes palières et la cabine devant cependant être conservées. La deuxième proposition consistait à évacuer l'actuel

ascenseur et le remplacer par une nouvelle installation. La troisième proposition consistait à remplacer l'ascenseur, ainsi qu'à créer un douzième niveau rez (inférieur), en perçant un mur du hall d'entrée, ce qui permettait ainsi de créer un accès à la cabine d'ascenseur directement depuis le hall d'entrée sans avoir à franchir les quatre marches d'escalier existantes.

Les copropriétaires ont accepté, à une double majorité des copropriétaires présents - soit dix copropriétaires représentant 534 millièmes - la troisième proposition précitée. A la même double majorité, ils ont voté un budget de 190'000 fr. pour la réalisation de ces travaux, montant incluant une étude par un ingénieur civil pour valider la faisabilité de la création d'un douzième niveau. Le mode de financement de ces travaux a également été soumis au vote.

F_____, qui représentait sa femme, A_____, a voté contre cette proposition et annoncé qu'il ferait recours contre les décisions prises lors de cette assemblée. Il a, en conséquence, été mentionné au procès-verbal que *"pour des raisons de cohérence, nous attendrons que le recours de F_____ - s'il est confirmé - soit jugé avant de valider le mandat de l'ingénieur civil et la commande des travaux"*.

f. Par acte déposé le 12 mars 2014 au greffe du Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) en vue de conciliation, A_____ a intenté une action judiciaire à l'encontre de la Communauté tendant à faire constater la nullité, subsidiairement à faire annuler la décision prise par l'assemblée des copropriétaires le 13 février 2014.

g. Par courrier du 31 mars 2014, A_____ a informé l'ensemble des copropriétaires du dépôt de la requête de conciliation, expliquant que la décision du 13 février 2014 ne respectait pas, selon elle, les modalités de vote prévues par le règlement de copropriété et par la loi. Elle a proposé la tenue d'une nouvelle assemblée générale extraordinaire et a notamment indiqué que le projet de modification de l'ascenseur nécessitait une étude approfondie quant à sa faisabilité qui était, en l'état, sujette à caution.

h. Compte tenu de la procédure initiée par A_____, les copropriétaires ont été convoqués à une assemblée générale extraordinaire afin d'autoriser les administrateurs à représenter la copropriété dans le cadre de la procédure précitée et à mandater un avocat pour défendre la Communauté.

Lors de cette assemblée qui s'est tenue le 6 mai 2014, D_____ a expliqué aux copropriétaires présents que l'étude de faisabilité, dont le coût était de 16'200 fr., ne serait effectuée qu'à l'issue de la procédure initiée par A_____.

i. Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée à la suite de l'échec de conciliation le 28 mai 2014, A_____ a introduit son action par acte déposé au

greffe du Tribunal le 25 août 2014. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à ce qu'il soit constaté que la décision prise le 13 février 2014 par l'assemblée des copropriétaires était nulle, subsidiairement à ce que dite décision soit annulée. Outre la violation de diverses règles formelles, A_____ a fait valoir que le remplacement de l'ascenseur et la création d'un niveau supplémentaire dans le hall de l'immeuble constituaient des travaux somptuaires qui requéraient l'adhésion de l'unanimité des copropriétaires. La cause a été enregistrée sous C/4833/2014.

j. L'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire convoquée le 16 octobre 2014 comportait, sous point 11, l'objet suivant : "*Remplacement de l'ascenseur. Acceptation de l'Assemblée d'engager l'étude par le bureau d'ingénieurs G_____ pour vérifier la faisabilité de la création d'un douzième niveau (montant déjà inclus dans le budget voté lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 février 2014)*".

Lors de cette assemblée, 13 copropriétaires sur 20 étaient présents et représentaient 736 millièmes des voix.

Au point 11 de l'ordre du jour, D_____ a expliqué aux copropriétaires qu'il serait opportun de déterminer rapidement si la création d'un douzième niveau était effectivement réalisable techniquement et, le cas échéant, si de tels travaux étaient conformes au budget voté le 13 février 2014. Cette stratégie permettait d'éviter une procédure longue et coûteuse, qui pourrait le cas échéant s'avérer sans objet si le projet voté n'était pas réalisable. Il a rappelé que le coût de l'étude de faisabilité s'élevait à 16'200 fr. L'approbation de l'assemblée générale était sollicitée, compte tenu du changement de stratégie.

A la double majorité constituée de 11 copropriétaires représentant 642 millièmes, l'assemblée a accepté le point 11 de l'ordre du jour.

A_____, qui était représentée par son mari, s'est abstenue de voter sur ce point.

k. Par courrier du 24 octobre 2014, les administrateurs de la Communauté ont informé A_____ que, dans l'hypothèse où son action au fond s'avérerait fondée, ils entreprendraient toutes les démarches nécessaires afin que le montant de sa participation à l'étude de faisabilité, soit 1'100 fr., lui soit remboursée dans les meilleurs délais, quitte à en faire l'avance sur leurs honoraires d'administrateurs.

B. a. Par acte déposé au Tribunal le 23 octobre 2014, A_____ a formé une requête en mesures provisionnelles à l'encontre de la Communauté. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, et sous la menace de la peine de l'art. 292 CP, à ce qu'il soit fait interdiction aux administrateurs de la Communauté, soit D_____ et C_____, ainsi qu'à tout tiers, de procéder à une étude portant sur la faisabilité de la construction

d'un douzième niveau, ainsi que d'un accès à la cabine d'ascenseur depuis le hall d'entrée de l'immeuble, jusqu'à droit jugé dans la procédure C/4833/2014.

b. Dans sa réponse du 20 novembre 2014, la Communauté a conclu au déboutement de A_____, avec suite de frais et dépens.

c. Lors de l'audience de débats principaux du 7 janvier 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Par ordonnance OTPI/32/2015 du 14 janvier 2015, communiquée pour notification aux parties le 15 janvier 2015, le Tribunal a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée par A_____ à l'encontre de la Communauté (ch. 1 du dispositif), renvoyé à la décision finale la décision sur les frais des mesures provisionnelles (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

En substance, il a retenu que l'étude de faisabilité décidée lors de l'assemblée générale du 16 octobre 2014 ne portait pas atteinte au droit de la requérante de contester la décision prise par l'assemblée des copropriétaires du 13 février 2014 et que le seul préjudice dont elle pouvait éventuellement se prévaloir, soit le coût de sa participation financière à l'étude de faisabilité pour un montant de 1'100 fr., ne pouvait pas être qualifié de "difficilement réparable" au sens de la loi.

Selon les indications à la fin du dispositif de l'ordonnance, celle-ci pouvait être attaquée par la voie du recours (art. 319 ss CPC).

C. a. Par "recours" déposé au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 26 janvier 2015, A_____ conteste cette ordonnance, reçue le 16 janvier 2015. Elle conclut principalement, avec suite de frais et dépens, à son annulation et à ce qu'il soit fait interdiction aux administrateurs de la copropriété de l'immeuble n° X_____, plan Y_____, de la Commune Genève-Eaux-Vives, soit D_____ et C_____, ainsi qu'à tout tiers, de procéder à l'étude de faisabilité disputée, jusqu'à droit jugé dans la procédure C/4833/2014, sous la menace de la peine de l'art. 292 CP. Subsidiairement, elle conclut à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Elle a requis à titre préalable l'octroi de l'effet suspensif à son "recours" qui lui a été refusé par arrêt du 2 mars 2015.

b. Dans sa réponse du 5 mars 2015, la Communauté a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du "recours" et à la confirmation de l'ordonnance.

c. La Communauté a produit des pièces nouvelles, soit le procès-verbal d'une audience de débats qui s'est tenue le 18 février 2015 dans la procédure C/4833/2014, un courrier des administrateurs aux copropriétaires daté du 6 février 2015, divers courriels échangés entre les administrateurs et la société H_____ en

janvier et février 2015 ainsi que le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 février 2015.

d. Dans leur réplique et duplique des 27 mars 2015 et 9 avril 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions. A_____ a, en outre, conclu à ce que les allégations de faits et les pièces nouvelles produites par la Communauté à l'appui de ses écritures soient déclarées irrecevables.

e. Les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger par courrier du greffe de la Cour, du 13 avril 2015.

D. Il ressort encore du dossier les éléments pertinents suivants :

a. Le coût d'un ascenseur s'amortit sur une période d'environ 30 ans.

b. Une entreprise a inspecté l'ascenseur en 2013 et constaté ce qui suit: la poulie d'adhérence et les câbles de levage sont détériorés; les galets et contre galets des portes palières, ainsi que les patins de guidage des vantaux sont fortement usés et doivent être remplacés; les contacts de serrures des portes palières sont usés; la partie électrique existante, laquelle avait été modernisée en 2005-2006, doit être remplacée.

c. Les portes palières et le système de commande de l'ascenseur de l'immeuble sont une des causes principales des problèmes rencontrés par les copropriétaires avec l'ascenseur.

d. Par acte déposé au Tribunal le 6 novembre 2014, A_____ a formé une requête à l'encontre de la Communauté tendant à faire constater la nullité de la décision prise par l'assemblée des copropriétaires le 16 octobre 2014, subsidiairement à faire annuler dite décision (C/22927/2014).

EN DROIT

1. 1.1. La Cour examine d'office si les conditions de recevabilité d'un recours sont réunies (art. 60 CPC; JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 9 ad art. 312 CPC).

L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles; dans les affaires patrimoniales, il est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC; ATF 139 III 86 consid. 1.1.1; STUCKI/PAHUD, Le régime des décisions superprovisionnelles et provisionnelles du code procédure civile, in SJ 2015 II 1, p. 22).

L'action en contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires par étages est une action civile de nature patrimoniale (ATF 140 III 571 consid. 1.1; ATF 108 II 77 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_386/2009 du 31 juillet 2009 consid. 5.1).

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 étage 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).

Si, sur la base d'une indication erronée des voies de droit, le demandeur - même assisté d'un avocat - introduit un recours qui ne correspond pas à la voie de droit ouverte, ce recours irrecevable pourra être converti en (l'autre) recours recevable, pour autant que l'on ne puisse reprocher une négligence grossière au recourant (ATF 135 III 375 consid. 1.2.2, in SJ 2009 I 358; arrêt de l'Obergericht de Zurich RB110008-O/U du 2 novembre 2011, consid. 2.3). L'intitulé erroné d'un recours ne nuit pas à son auteur, pour autant que les conditions de recevabilité du recours qui aurait dû être interjeté soient réunies (ATF 134 III 339 consid. 1.2; ATF 131 I 291 consid. 1.3; ATF 126 II 506 consid. 1b p. 509). Le recours doit pouvoir être converti dans son ensemble, une conversion étant exclue si certains griefs relèvent de la voie de droit choisie alors que d'autres devaient être soulevés dans un autre recours (ATF 134 III 339 consid. 1.2; ATF 131 III 268 consid. 6 p. 279).

1.2. En l'espèce, la décision querellée a été rendue sur mesures provisionnelles et la valeur litigieuse correspond à l'intérêt de l'ensemble de la communauté des propriétaires par étages, lequel intérêt est seul déterminant dans ce contexte. La valeur litigieuse sera donc arrêtée à 16'200 fr., soit le coût estimé de l'étude de faisabilité qui pourrait être réalisée en exécution de la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires du 16 octobre 2014.

Par conséquent, en application de l'art. 308 al. 2 CPC, l'ordonnance du 14 janvier 2014 est susceptible d'appel et non de recours, l'indication erronée des voies de droit n'y changeant rien. Déposé dans les formes prescrites par la loi et dans le délai de 10 jours applicable en procédure sommaire (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1, et 314 al 1 CPC), le "recours" formé par l'appelante est recevable.

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

Les mesures provisionnelles étant soumises à la procédure sommaire (art. 271 lit. a CPC), avec administration restreinte des moyens de preuve (la preuve étant généralement apportée par titre, art. 254 CPC), la cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; ATF 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5.1). Ainsi, il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 715 consid. 3.1; ATF 130 III 321 consid. 3.3, cité par HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, p. 325 n. 1773).

3. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : ils sont invoqués ou produits sans retard (lit. a) et ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (lit. b).

En l'espèce, l'ensemble des pièces nouvelles produites par l'intimée sont postérieures à l'ordonnance entreprise. Dès lors, elles sont recevables, étant toutefois relevé qu'elles ne sont pas décisives pour l'issue du litige.

4. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir prononcé la mesure provisionnelle sollicitée, dans la mesure où si l'étude de faisabilité litigieuse était réalisée, cela aurait pour conséquence de porter atteinte à ses droits dans la procédure C/4833/2014, puisque cette dernière pourrait devenir sans objet.

4.1. Celui qui requiert des mesures provisionnelles doit rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte - ou risque de l'être -, et qu'il s'expose de ce fait à un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). Il s'agit là de conditions cumulatives (BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 3 ad art. 261).

Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il est titulaire d'un droit matériel existant contre la partie citée et que le procès au fond a des chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2; STUCKI/PAHUD, op. cit., pp. 2 s.).

Le préjudice difficilement réparable est une notion indéterminée, comprenant tout préjudice, de nature patrimoniale ou immatérielle. Cette condition est remplie même si le dommage peut être réparé en argent, s'il est difficile à évaluer ou à

démontrer ou que la décision serait difficilement exécutée (Message du CPC ad art. 257, p. 6961). Un dommage irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 lit. a LTF n'est pas nécessaire et un dommage aisément réparable n'est pas suffisant. Entre ces deux extrêmes, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (STUCKI/PAHUD, op. cit., p. 4). Cette notion s'examine à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise sans l'ordonnance provisionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 1; 4P.85/2004 du 14 juin 2004 consid. 2.3 et 4P.5/2002 du 8 avril 2002 consid. 3b). La condition du préjudice difficilement réparable vise à protéger le requérant du dommage qu'il pourrait subir s'il devait attendre jusqu'à ce qu'une décision soit rendue au fond (ATF 139 III 86 consid. 5; 116 Ia 446 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_901/2011 du 4 avril 2012 consid. 5; 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4).

L'urgence qui dicte l'octroi des mesures provisionnelles est relative par rapport à la durée du procès au fond; il y a urgence lorsque le requérant risquerait de subir un dommage difficile à réparer au point que l'efficacité du jugement rendu à l'issue de la procédure ordinaire au fond en serait compromise (arrêts du Tribunal fédéral 5A_629/2009 du 25 février 2010 consid. 4.2; 4P.5/2002 du 8 avril 2002 consid. 3b).

4.2. Les propriétaires d'étages contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leur part (art. 712h al. 1 CC). Constituent notamment de tels charges et frais les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections de l'ascenseur du bâtiment (art. 712h al. 2 ch. 1 CC; WERMELINGER, La propriété par étages, 2015, n. 8 ss ad 712h CC). L'obligation pour les propriétaires d'étages de contribuer aux frais et charges communs constitue une obligation réelle ou *propter rem* envers la communauté des propriétaires d'étages. En d'autres termes, le débiteur est désigné par le droit réel qu'il détient sur la chose (WERMELINGER, op. cit., n. 6 et 39 ss ad 712h CC; BÖSCH, Basler Kommentar - ZGB II, 2011, n. 4 ad art. 712h CC).

Si l'un des propriétaires d'étages paie plus que ce qu'il doit en fonction de la clé de répartition interne applicable, il a un recours contre les autres propriétaires d'étages (ATF 119 II 404 consid. 4 = JdT 1995 I 180).

4.3. Sont notamment des travaux utiles au sens de l'art. 647d CC, la construction d'un spa (avec piscine, wellness, fitness) dans un apparthôtel de quatre étoiles, la rénovation du chauffage central, alors que celui-ci fonctionne encore, le nivellement du terrain pour l'adapter au niveau de la terrasse et la construction d'un deuxième accès au bâtiment (WERMELINGER, op. cit., n. 131 ad art. 712a CC et réf. cit., notamment Praxis des Kantonsgerichts Graubünden, 1996 pp. 32 ss).

Sont notamment des travaux somptuaires au sens de l'art. 647e CC, la construction d'une fontaine intérieure, l'installation d'un ascenseur dans un bâtiment de deux étages, la construction d'une piscine et la décoration du hall d'entrée au moyen d'une mosaïque (WERMELINGER, op. cit., n. 137 ad art. 712a CC et les références citées).

Dans le cadre de travaux d'envergure, il peut arriver de devoir d'abord analyser l'état concret du bâtiment et qu'il soit, ensuite, nécessaire de procéder à une planification d'une certaine importance, avant de pouvoir soumettre un projet plus concret aux propriétaires d'étages. En fonction des coûts occasionnés par ces préalables et en fonction de la formulation du contrat entre l'administrateur et la communauté, une première assemblée des propriétaires d'étages doit alors libérer un crédit de planification, avant de pouvoir adopter, lors d'une deuxième assemblée, les travaux de construction concrets (WERMELINGER, op. cit., n. 120 ad art. 712a CC et les références citées).

La décision concernant la planification des travaux, qui détermine déjà concrètement l'étendue de ceux-ci, doit être soumise au même quorum que la décision concernant les travaux de construction eux-mêmes (GERBSTER/CZOK, Rechtsfragen bei der Renovation von Stockwerkeigentum, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011, 2011, p. 105).

4.4. En l'espèce, la mesure provisionnelle sollicitée vise la décision des copropriétaires du 16 octobre 2014, mais cette dernière est matériellement liée à la décision des copropriétaires du 13 février 2014. En effet, cette dernière prévoit l'exécution de travaux, soit le remplacement de l'ascenseur existant et la création d'un douzième niveau, ainsi que la réalisation d'une phase préparatoire, soit la mise en œuvre d'une étude tendant à vérifier la faisabilité de la création de ce douzième niveau. La décision du 16 octobre 2014, quant à elle, prévoit la réalisation de l'étude déjà prévue par la première décision. Il convient donc de tenir compte de ces deux décisions pour déterminer si la mise en œuvre de l'étude de faisabilité pourrait causer un dommage difficilement réparable à l'appelante.

Les décisions des 13 février et 16 octobre 2014, en ce qu'elles concernent des travaux portant sur une partie commune, sont chacune susceptibles de faire naître une dette *propter rem* dans le patrimoine de l'appelante, cette dernière ayant l'obligation d'y contribuer si l'une de ces décisions était exécutée. De ce fait, elle a un intérêt à ce que les frais précités soient encourus sur la base de décisions prises en conformité avec les prescriptions légales et statutaires, les art. 75 et 712m CC lui garantissant la sauvegarde procédurale de ses prétentions matérielles.

La question de savoir si l'appelante est titulaire d'une prétention matérielle dans le cas d'espèce semble principalement dépendre du caractère utile ou somptuaire des travaux litigieux. Sans préjuger de la décision que le juge du fond sera appelé à

prendre sur cette question, la Cour retient ce qui suit. Il n'est pas contesté que les installations électriques et mécaniques de l'ascenseur sont vétustes et que, depuis la mise en service de l'ascenseur il y a plus de 40 ans, son coût a été amorti. En outre, il semble que la majorité des problèmes rencontrés avec cette installation, qui dessert onze étages, sont dus aux portes palières. Dans ces circonstances, en vertu du large pouvoir d'appréciation dont elle dispose sur mesures provisionnelles, la Cour tient pour vraisemblable que le remplacement de l'ascenseur améliorera la valeur et le rendement de l'immeuble conformément à l'art. 30 du règlement de copropriété et, partant, doit être qualifié de mesure utile. Il en va de même pour la création d'un douzième niveau, puisque l'amélioration que ces travaux sont susceptibles d'apporter à l'immeuble est similaire à celle que constitue la création d'un deuxième accès à l'immeuble. Par conséquent, l'adoption à la double majorité des décisions des 13 février 2014 et 16 octobre 2014 ne semble pas, à ce stade, violer une prescription légale ou statutaire. A ce stade, il paraît donc douteux que la prétention dont l'appelante se prévaut dans les procédures C/4833/2014 et C/22927/2014 soit fondée.

S'agissant du préjudice difficilement réparable, la réalisation de l'étude de faisabilité, bien qu'elle constitue une mise en œuvre partielle de la décision du 13 février 2014, n'emportera pas de modification de l'immeuble. Ensuite, même si cette étude est réalisée avant qu'un tribunal n'ait tranché le litige au fond, l'appelante ne subira pas un préjudice pour autant. Elle deviendra simplement débitrice envers la communauté des propriétaires par étages d'environ 1'100 fr. en proportion de la valeur de sa quote-part sur l'immeuble (68/1000). C'est seulement si un tribunal annulait ou constatait par la suite la nullité des décisions des 13 février 2014 et/ou 16 octobre 2014, que cette dette deviendrait un préjudice pour l'appelante. Toutefois, à supposer que ce préjudice patrimonial se réalise, il ne saurait être qualifié de difficilement réparable, dans la mesure où les administrateurs ont d'ores et déjà indiqué dans un courrier daté et signé du 24 octobre 2014 que, dans l'hypothèse où l'action au fond de l'appelante s'avérerait fondée, ils entreprendraient toutes les démarches nécessaires afin que les 1'100 fr. soit remboursés à l'appelante, quitte à en faire l'avance sur leurs honoraires d'administrateurs. Pour le surplus, l'appelante ne rend pas vraisemblable que l'éventuelle créance qu'elle pourrait faire valoir contre les copropriétaires serait difficile à chiffrer, démontrer ou recouvrer.

Enfin, à supposer que l'étude de faisabilité litigieuse soit réalisée avant qu'un tribunal n'ait tranché le litige au fond, cette étude, quelles que soient ses conclusions, ne causera aucun préjudice à l'appelante dans les procédures C/4833/2014 et C/22927/2014. En effet, dans une telle hypothèse, la question de sa participation aux coûts de l'étude de faisabilité demeurerait intacte et le Tribunal n'aurait d'autre choix que d'examiner la validité des décisions des 13 février et 16 octobre 2014. Dans ces circonstances, on ne voit pas que

l'efficacité du jugement que le Tribunal rendra sur le fond à l'issue des procédures ordinaires précitées puisse être compromise.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à raison que le Tribunal a rejeté la mesure provisionnelle sollicitée.

Partant, l'appel sera rejeté et l'ordonnance confirmée.

5. L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais d'appel, lesquels comprennent ceux relatifs à l'arrêt sur effet suspensif, (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'200 fr. (art. 23, 26 et 37 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile, RTFMC - E 1 05.10) et qui seront compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera également condamnée à s'acquitter des dépens d'appel de l'intimée, lesquels seront arrêtés à 740 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC et art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre l'ordonnance OTPI/32/2015 rendue le 14 janvier 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4833/2014-20 SCC.

Au fond :

Confirme cette ordonnance.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'200 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser le montant de 740 fr. à la B_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Céline FERREIRA

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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

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