



5A_445/2020

Arrêt du 7 décembre 2020
Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
von Werdt et Schöbi.
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

A. _____ **SA**,
représentée par Me Christophe Gal, avocat,
recourante,

contre

B. _____,
représentée par Me Daniel Peregrina, avocat,
intimée.

Objet

décisions de l'assemblée générale ordinaire de la PPE,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de
Genève, Chambre civile, du 9 avril 2020 (C/13097/2017
ACJC/537/2020).

Faits :

A.

A.a A._____ SA est une société sise à U._____ dont le but est l'acquisition, la vente et la mise en location de locaux commerciaux, industriels et artisanaux.

C._____ en est l'administrateur et président.

A.b A._____ SA, D._____, E._____, F._____ et G._____, à savoir la communauté des copropriétaires de la PPE B._____ (ci-après: PPE B._____), sont copropriétaires de la parcelle no 2620, feuille 13 de la commune de Genève, section V._____, rue W._____, sur laquelle est érigé un immeuble comportant plusieurs habitations et une arcade commerciale.

A.c Selon le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE (ci-après: RAU) établi le 31 janvier 1984, les charges et frais communs sont répartis entre tous les copropriétaires au *pro rata* de leurs parts de copropriété (art. 18 RAU).

A.d A._____ SA est propriétaire depuis le 14 juin 2004 du lot no 2.01, représentant 127/1000 de la parcelle no 2620. Ce lot lui donne un droit exclusif sur une arcade commerciale de 86 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue W._____.

Dès le 1er juin 2013, A._____ SA a remis à bail dite arcade à H._____ et I._____ aux fins d'y exploiter un bar à vin et petite restauration.

Des litiges sont alors survenus entre A._____ SA et les autres copropriétaires s'agissant de la manière dont l'arcade était exploitée, ce qui a donné lieu à plusieurs procédures judiciaires.

A.e Une assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la PPE B._____ a été convoquée pour le 4 mai 2017.

Parmi les points à l'ordre du jour figurait l'approbation des comptes de l'exercice 2016, du rapport du contrôleur aux comptes et du budget 2017.

Dans ce contexte, A._____ SA s'est notamment vue remettre le 21 avril 2017 le décompte individuel des charges au 31 décembre 2016, la situation du compte de charges de la copropriété au 31 décembre 2016, le bilan au 31 décembre 2016 et la proposition de budget prévisionnel 2017.

A.f Par courrier du 26 avril 2017, A._____ SA a notamment fait valoir auprès de la régie en charge de la copropriété que son arcade se trouvait au rez-de-chaussée de l'immeuble et bénéficiait d'une entrée privative directement sur la rue, en sorte qu'elle n'utilisait aucunement les parties communes de l'immeuble, hormis l'immédiateté de l'entrée de celui-ci où se trouvaient les boîtes aux lettres, étant précisé qu'elle n'avait illégalement plus eu accès au local poubelles et que les nombreuses installations et services ne lui servaient aucunement. Elle réclamait ainsi d'être déchargées de 95% des frais de conciergerie et des honoraires de gestion de conciergerie, de 90% des frais d'électricité et de tous les coûts d'entretien, et d'être dispensée des frais d'eau, conformément à l'art. 712h al. 3 CC. L'ensemble de ces frais devait être retiré de sa part et ce point inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

La PPE B._____ a répondu le 4 mai 2017 que cette revendication, déjà formulée en janvier 2014 par A._____ SA, était pendante devant le Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: le Tribunal), en sorte qu'elle maintenait sa position.

A.g Lors de l'assemblée générale ordinaire du 4 mai 2017, A._____ SA n'était ni présente, ni représentée.

Le rapport de gestion de l'immeuble sur l'exercice 2016, les comptes de l'exercice 2016, le rapport du contrôleur aux comptes et le budget 2017 ont été approuvés par 873 millièmes des voix des copropriétaires.

L'administrateur a par ailleurs relevé qu'il ne serait pas donné suite à la demande de A._____ SA de lister l'ensemble des installations et services qui n'auraient aucune utilité pour son arcade dès lors que la répartition des charges était conforme au cahier de répartition des locaux ainsi qu'au règlement de copropriété.

A.h Le procès-verbal de l'assemblée générale du 4 mai 2017 a été adressé à A._____ SA le 2 juin 2017.

B. Le 19 septembre 2017, A._____ SA a déposé une action devant le Tribunal, prenant un total de 95 conclusions, dont seules sont encore litigieuses actuellement la nullité, subsidiairement l'annulation, des décisions prises lors de l'assemblée du 4 mars 2017 concernant l'approbation du rapport de gestion de l'immeuble sur l'exercice 2016 et l'approbation des comptes de l'exercice 2016; A._____ SA concluait en conséquence à être exemptée des frais judiciaires et d'avocats relatifs aux actions judiciaires interjetées à l'encontre de la PPE B._____, et réclamait, en sa faveur, la réduction à raison de 95% des charges de conciergerie, de gestion de conciergerie et d'électricité ainsi que la suppression de la charge d'eau et des coûts d'entretien liés aux charges susmentionnées, ce dès le 1^{er} janvier 2014.

Le Tribunal a effectué un transport sur place et entendu divers témoins.

La restitution des clés du local poubelles à A._____ SA a été ordonnée dans le cadre d'une procédure parallèle.

Par jugement du 30 août 2019, le Tribunal a notamment débouté A._____ SA des fins de sa demande s'agissant des conclusions susmentionnées, les décisions prises sur ces points lors de l'assemblée générale du 4 mai 2017 n'étant ni nulles ni annulables.

Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: Cour de justice ou cour cantonale) du 9 avril 2020.

C.

Agissant le 2 juin 2020 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A._____ SA (ci-après: la recourante) a conclu à l'annulation de l'arrêt cantonal et à sa réforme dans le sens d'une réduction, en sa faveur, des charges de conciergerie (80%), de gestion de conciergerie (80%) et d'électricité (90%), d'une suppression de la charge liée à l'eau, et du respect, par Communauté des copropriétaires de la PPE B._____ (ci-après: l'intimée), des décisions judiciaires relatives à la refacturation des éventuels frais et dépens (ci-après: l'intimée) pour l'attaquer en justice; la recourante réclame en conséquence que l'intimée soit astreinte, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP, à tenir compte des diminutions et suppressions de charges susmentionnées dans la répartition des frais dès le 1^{er} janvier 2014 et à lui en rembourser le trop-perçu.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur le fond.

D.

La requête d'effet suspensif présentée par la recourante a été rejetée par ordonnance présidentielle du 24 juin 2020.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale et sur recours par un tribunal supérieur (art. 75 LTF), dans une contestation civile (art. 72 al. 1 LTF) de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF); la recourante, qui a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), a agi à temps (art. 100 al. 1 et 45 al. 1 LTF avec l'art. 1 let. e de la loi sur les jours fériés [RS GE J 1 45]).

2.

2.1 Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; ATF 144 II 313 consid. 5.1; 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4).

2.2 Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si celles-ci ont été établies en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de façon manifestement inexacte – c'est-à-dire arbitraire selon l'art. 9 Cst. (ATF 143 IV 500 consid. 1.1; 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 136 II 304 consid. 2.4) – et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

3.

La recourante reproche à la cour cantonale une violation de l'art. 712h al. 3 CC ainsi que l'établissement arbitraire des faits dans l'application de cette disposition.

3.1 Selon l'art. 712h al. 1 CC, les copropriétaires contribuent proportionnellement à la valeur de leurs parts aux charges communes et aux frais de l'administration commune, dont l'al. 2 donne une liste exemplative. En font ainsi parties les charges et frais qui ont trait à l'exploitation et à l'entretien d'une installation ou d'un ouvrage commun. L'art. 712h al. 3 CC précise néanmoins que, si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais. Cette dernière précision est de droit impératif (ATF 117 II 251 consid. 5b; 112 II 312 consid. 3a; 107 II 141 consid. 3). Déterminer si une disposition réglementaire ou une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages qui y serait contraire est nulle (en ce sens: MEIER-HAYOZ/REY, *Berner Kommentar*, 1988, n. 66 ad art. 712h CC; BÖSCH, *in Basler Kommentar*, ZGB II, 6e éd. 2019, n. 8 ad art. 712h CC; WERMELINGER, *Zücher Kommentar*, 2e éd. 2019, n. 73 ss ad art. 712h CC; AMOOS PIGUET, *in Commentaire romand*, CC II, 2016, n. 7 ad art. 712h CC et les références) ou annulable (MARCHAND, *Chacun chez soi, factures pour tous: la répartition des frais dans la propriété par étages*, *in: La propriété par étages, fondements théoriques et questions pratiques*, 2003, p. 145 ss, 164 s.) est une question qui souffre ici de demeurer indécise.

L'application de l'art. 712h al. 3 CC s'effectue avec retenue; elle nécessite de surcroît un examen objectif en ce sens que, concrètement, l'ouvrage ou l'installation ne doit pas du tout ou très peu servir à un propriétaire d'étage, sans tenir compte de ses besoins subjectifs ou d'une renonciation volontaire de celui-ci à cette utilisation (ATF 117 II 251 consid. 5 et 6; 112 II 312 consid. 3).

3.2 La cour cantonale a considéré que les frais de conciergerie – la recourante utilisait l'entrée de l'immeuble, la cour intérieure et le sous-sol –, l'éclairage commun – lequel permettait d'accéder à la boîte à lettres et au local poubelle –, et l'eau des parties communes – nécessaire au nettoyage de l'immeuble et des extérieurs – n'étaient pas inutiles à la recourante, laquelle n'expliquait au demeurant nullement la détermination des pourcentages de réduction de charges qu'elle réclamait. La répartition des charges proportionnellement aux parts de

copropriété, telle que prévue par la loi, n'était ainsi pas contraire à l'art. 712h al. 3 CC. L'autorité cantonale a également relevé qu'en l'état de la jurisprudence, rien ne s'opposait à ce que la recourante fût contrainte de participer aux frais judiciaires et d'avocat de l'intimée relatifs aux procédures qui les opposaient et dans lesquelles elle avait succombé.

3.3 La recourante s'en prend séparément à chacun des postes de charges susmentionnés.

3.3.1 L'arrêt cantonal ne prête pas le flanc à la critique s'agissant des frais et honoraires de conciergerie. Certes, il n'est pas contesté que la recourante ne dispose ni de cave ni de buanderie au sous-sol et que son arcade est située au rez-de-chaussée avec une entrée séparée; il est néanmoins établi que l'exploitant de l'arcade utilise le hall commun où se trouve sa boîte aux lettres et fait également un usage commun de l'arrière-cour (issue de secours utilisée pour réceptionner les livraisons et passage pour le service de clients installés sur la terrasse voisine qu'elle exploite): le témoignage de D. _____ et le procès-verbal du transport sur place, auxquels la recourante se réfère expressément dans ses écritures, le confirment. Pour ces seules raisons déjà, l'activité du concierge apparaît donc manifestement utile à la recourante. Le défaut d'utilisation du local poubelle lié à l'adoption du règlement communal sur la gestion des déchets n'apparaît quant à lui pas établi: certes, ledit règlement prévoit que la commune n'assure plus la prise en charge des déchets ménagers des bars et restaurants notamment (art. 5 al. 2 et 4; art. 12 al. 1 du règlement sur la gestion des déchets; LC 21 911); elle continue toutefois d'assurer la collecte de leurs déchets recyclables (art. 12 al. 2 du règlement). Le local poubelle permettant le stockage de ce type de déchets avant leur collecte n'est donc pas dénué d'utilité à la recourante; la prise en charge des frais de conciergerie liés à son entretien est donc justifiée.

3.3.2 La recourante s'oppose ensuite à la prise en charge des frais d'électricité communs, rappelant à cet égard qu'elle disposerait de son propre compteur électrique, relèverait son courrier en plein jour et n'utiliserait pas le local poubelle. L'on ne saisit pas en quoi le fait de disposer d'un compteur électrique pour sa propre consommation d'électricité dispenserait la recourante de s'acquitter des frais d'électricité afférents aux parties communes. L'on rappellera au surplus que le défaut d'utilisation du local poubelle n'a pas été démontré (consid. 3.3.1 supra); l'argument lié au fait que l'exploitant ne relèverait son courrier qu'en plein jour est quant à lui absolument appellatoire.

3.3.3 La recourante invoque à nouveau disposer de son propre compteur d'eau afin d'être exonérée des frais relatifs à la consommation d'eau. L'argumentation développée à cet égard permet de constater qu'elle paraît confondre la consommation privée – liée à l'utilisation exclusive d'une part d'étage – et la consommation commune – liée à l'utilisation des parties communes –, laissant en effet entendre qu'en se voyant imputer des frais de consommation d'eau, elle participerait à la consommation d'eau privée des autres copropriétaires. Ce grief est à l'évidence infondé.

3.3.4 La recourante reproche encore à la cour cantonale d'avoir refusé de l'exonérer des charges communes précitées en lui opposant de ne pas avoir expliqué la détermination des pourcentages de réduction qu'elle réclamait. Elle affirme sur ce point que la cour cantonale pouvait parfaitement nommer un expert afin de déterminer le pourcentage exact des frais communs dont elle devait être exonérée en vertu de art. 712h al. 3 CC.

L'on rappellera toutefois à la recourante que le litige est ici soumis à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), en sorte que c'est à elle qu'il appartenait de déterminer le pourcentage sur lequel elle fondait son exonération; l'administration d'office d'une expertise n'est certes pas exclue dans ce contexte (art. 183 al. 1 CPC; arrêts 5A_723/2017 du 17 décembre 2018 consid. 6.5.2; 4A_146/2015 du 19 août 2015 consid. 4.3; VOUILLOZ, *in* Petit commentaire CPC, 2020, n. 4 ad art. 183 CPC; DOLGE, *in* Basler Kommentar, ZPO, 3e éd. 2017, n. 2 ad art. 183 LTF); toujours est-il que celle-ci doit porter sur des faits pertinents (art. 150 al. 1 CPC), ce qui n'a manifestement pas été retenu ici dans la mesure où les tribunaux ont considéré que les exonérations sollicitées n'étaient pas justifiées. Enfin, l'on ne voit pas comment ces pourcentages auraient pu être précisément établis sur la base du transport sur place effectué par le Tribunal, ainsi que l'allègue également l'intéressée.

3.3.5 La recourante se plaint encore du refus de la cour cantonale de l'exonérer des frais judiciaires relatifs à des procédures l'ayant opposée à l'intimée et dans lesquelles elle aurait eu gain de cause. Elle se réfère à cet égard à une procédure parallèle, dans laquelle la PPE aurait été condamnée à lui remettre les clés du local poubelles. Il est cependant évident que, si la recourante s'opposait à cette participation, elle devait la contester dans le cadre de cette procédure et non dans celle sujette au présent recours, qui concerne une autre problématique et dans laquelle elle succombe. Le raisonnement

développé par la cour cantonale dans ce dernier contexte n'est pas remis en cause par la recourante; il n'y a pas lieu d'y revenir.

4.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée peut prétendre à une indemnité de dépens pour ses déterminations sur la requête d'effet suspensif présentée par la recourante (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Une indemnité de 500 fr., à verser à l'intimée à titre de dépens, est mise à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile.

Lausanne, le 7 décembre 2020

Au nom de la I^{le} Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

de Poret Bortolaso