

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



{T 0/2}
5A_323/2016

Arrêt du 17 novembre 2016 Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux von Werdt, Président,
Marazzi et Herrmann.

Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

Communauté des copropriétaires

A. _____,
représentée par Me Guy Braun, avocat,
recourante,

contre

B. _____,
représentée par Me Mark Barokas,
avocat,
intimée.

Objet

annulation d'une décision des copropriétaires,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de
justice du canton de Genève du 18 mars 2016.

Faits :

A.

A.a L'immeuble érigé sur la parcelle no 2382 de la commune U._____, sis route A._____, est constitué en propriété par étages.

La Communauté des copropriétaires A._____ (ci-après: la Copropriété) est régie par un règlement du 15 août 1973 (ci-après: le Règlement), dont les art. 30 et 31 ont la teneur suivante:

" 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 prise 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.

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.

A.b B._____ est l'une des copropriétaires de l'immeuble concerné, dont la quote-part s'élève à 68/1000.

Deux membres de la Copropriété sont administrateurs; la Régie C._____ (ci-après: la Régie) en est la gérante.

A.c Une assemblée générale ordinaire des propriétaires d'étages s'est tenue le 21 novembre 2013. Parmi la documentation remise aux copropriétaires en vue de cette assemblée figurait un rapport concernant l'ascenseur de l'immeuble. Il en ressort que cet ascenseur – mis en service en 1972 – avait été modernisé en 2005 pour 69'187 fr., mais

que le personnel s'occupant de son entretien ne possédait pas l'expérience nécessaire, que la disponibilité des pièces de rechange était problématique et qu'après sa modernisation, sa fiabilité avait été très mauvaise pendant un à deux ans. Son remplacement était ainsi proposé, ce qui devait par ailleurs conduire à une diminution du bruit et des besoins d'entretien ainsi qu'à une importante économie d'énergie.

Les copropriétaires ont alors décidé, à l'unanimité, d'organiser une assemblée générale extraordinaire au début de l'année 2014 afin que les administrateurs de la Copropriété et la Régie présentent différents projets portant sur le remplacement ou la modernisation de l'ascenseur, avec un appel d'offres réalisé auprès de plusieurs sociétés.

A.d Le 16 janvier 2014, les copropriétaires ont ainsi reçu une convocation, accompagnée d'un document technique qui présentait trois propositions de travaux sur l'ascenseur. La première consistait à le moderniser en remplaçant toutes les pièces électroniques ainsi que certaines pièces techniques, les portes palières et la cabine devant cependant être conservées; la deuxième proposition prévoyait d'évacuer l'actuel ascenseur et de le remplacer par une nouvelle installation; la troisième proposition visait également à remplacer l'ascenseur mais tout en créant un douzième niveau rez (inférieur) en perçant un mur du hall d'entrée, ce qui devait alors permettre de créer un accès à la cabine d'ascenseur directement depuis cet espace sans avoir à franchir les quatre marches (environ 70 cm) d'escaliers existantes.

Le document technique susmentionné détaillait également le résultat d'un appel d'offres réalisé auprès de trois ascensoristes.

A.e Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 13 février 2014, six copropriétaires étaient présents et neuf représentés par les autres copropriétaires, des tiers ou la Régie. B._____ était représentée par son mari, D._____.

E._____, responsable technique de la Régie, a présenté les trois projets, tout en précisant que la création d'un douzième niveau devait faciliter l'accès aux poussettes, aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite.

Les copropriétaires ont ensuite discuté ces trois propositions. A cette occasion, D._____ a proposé l'installation d'une rampe électrique sur les marches d'escaliers comme alternative à la création d'un douzième niveau.

A l'issue de la discussion, les copropriétaires ont voté et accepté le remplacement complet de l'ascenseur avec création d'un douzième niveau, ce à la double majorité des quotes-parts et des copropriétaires présents ou représentés – à savoir dix copropriétaires représentant 534/1000.

Lors d'un second vote, la même majorité a accepté un budget de 190'000 fr. pour la réalisation des travaux précités.

B._____ a voté contre ces deux décisions.

B.

B.a Par acte déposé le 12 mars 2014 au greffe du Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: le Tribunal), B._____ a formé une action tendant à faire constater la nullité, subsidiairement à faire annuler " la " décision prise par l'assemblée des copropriétaires le 13 février 2014.

Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée à la suite de l'échec de conciliation, B._____ a introduit son action par acte déposé au greffe du Tribunal le 25 août 2014.

Par jugement du 3 juillet 2015, le Tribunal a déclaré recevable la demande formée par B._____ (1), débouté celle-ci de toutes ses conclusions (ch. 2) et mis les frais et dépens à sa charge (ch. 3 et 4).

B.b Statuant le 18 mars 2016 sur l'appel formé par B._____, la Cour de justice l'a admis, annulé les ch. 2, 3 et 4 du jugement de première instance et, statuant à nouveau, a annulé la décision prise le 13 février 2014 par l'assemblée générale extraordinaire de la Copropriété, arrêté les frais judiciaires de première instance et d'appel qu'elle a mis à la charge de la Copropriété, celle-ci étant également condamnée à verser des dépens de première instance et d'appel à B._____.

C.

Agissant le 2 mai 2016 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, la Copropriété (ci-après: la recourante) conclut principalement à l'annulation de l'arrêt cantonal, à ce que B._____ (ci-après: l'intimée) soit déboutée de toutes ses conclusions, à ce qu'il soit dit et constaté que la décision prise le 13 février 2014 par son assemblée générale extraordinaire est valable et à ce que les frais et dépens de la procédure cantonale soient mis à la charge de l'intimée; subsidiairement, la recourante sollicite l'annulation de l'arrêt entrepris

et le renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision, les frais et dépens de la procédure étant mis à la charge de l'intimée. La recourante invoque une violation des art. 8, 647d al. 1 et 647e al. 1 CC ainsi que la violation de l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst.).

Des déterminations n'ont pas été demandées.

D.

Conformément à l'art. 103 al. 2 let. a LTF, le recours en matière civile est en l'espèce assorti de l'effet suspensif de par la loi, ce que constate l'ordonnance présidentielle du 9 mai 2016.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre 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 de nature pécuniaire, dont la cour cantonale a retenu que la valeur litigieuse atteint 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF); il a par ailleurs été déposé à temps (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. a LTF), par la partie qui a succombé dans ses conclusions devant l'instance précédente (art. 76 LTF), de sorte qu'il est recevable au regard de ces dispositions.

2.

2.1 Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. 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; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques pouvant se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 88; 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). L'art. 42 al. 2 LTF exige par ailleurs que le recourant discute les motifs de la décision entreprise et indique précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 89). En outre, le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été invoqué et motivé par le recourant («principe d'allégation», art. 106 al. 2 LTF; ATF 139 I 229 consid. 2.2 p. 232; 137 II 305 consid. 3.3 p. 310; 135 III 232 consid. 1.2 p. 234, 397 consid. 1.4 in fine p. 400 s.), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé

de façon claire et détaillée (ATF 135 III 232 consid. 1.2 p. 234; 133 II 249 consid. 1.4.2 p. 254). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 139 II 404 consid. 10.1 p. 445 et les arrêts cités).

2.2 Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF); il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influencer le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La partie recourante qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte (art. 97 al. 1 LTF), à savoir arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 III 268 consid. 1.2 p. 278), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné.

3.

La Cour de justice a d'abord précisé que les art. 30 et 31 du Règlement devaient être rapprochés des art. 647d al. 1 et 647e al. 1 CC, ce qui justifiait une référence à la jurisprudence et à la doctrine relatives à ces deux dispositions du CC.

La cour cantonale a ensuite considéré que, si le remplacement de l'ascenseur constituait " des travaux utiles " au sens des art. 647d CC et 30 du Règlement, la création d'un douzième niveau relevait en revanche de " travaux somptuaires " au sens des art. 647e CC et 31 du Règlement et nécessitait l'accord de tous les copropriétaires. C'est ce dernier point exclusivement qui fait l'objet du présent recours.

Pour fonder cette conclusion, la cour cantonale a observé que le coût de ces travaux variait entre 31'000 et 34'000 environ selon l'ascensoriste choisi, ce qui représentait entre 16% et 17% de l'enveloppe budgétaire votée le 13 février 2014. La juridiction cantonale a ensuite relevé que les bénéficiaires directs de l'amélioration envisagée étaient avant tout les personnes avec poussettes, les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite. Il n'avait cependant pas été établi combien de copropriétaires bénéficieraient directement des travaux en question, ni si les quatre marches à contourner, d'à peine 70 cm, avaient posé des difficultés particulières aux copropriétaires avant l'assemblée du 13 février 2014. La recourante n'apportait au demeurant aucune preuve concrète de la plus-value qu'apporteraient ces travaux, ni ne la chiffrait. Dans la mesure où il n'avait pas non plus été allégué que l'immeuble concerné serait d'un standing particulièrement élevé, la cour cantonale en a conclu que l'importance du coût des travaux lui apparaissait

disproportionnée par rapport à l'utilité toute relative que l'ensemble des copropriétaires pourraient en tirer. L'existence d'une solution alternative moins onéreuse – à savoir la pose d'une rampe sur les escaliers – accentuait enfin le caractère somptuaire des travaux.

La cour cantonale a en conséquence annulé la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires le 13 février 2014 dans sa totalité, ce quand bien même les majorités requises pour les travaux utiles – à savoir le remplacement de l'ascenseur – étaient réunies, soulignant que la recourante n'avait en effet pas formulé de conclusions alternatives ou subsidiaires permettant l'annulation partielle de la décision contestée par l'intimée.

4.

La recourante reproche avant tout à la cour cantonale de ne pas avoir retenu certains faits déterminants, pourtant dûment allégués. Elle invoque à cet égard la violation des art. 9 Cst. et 8 CC.

4.1 La violation du droit à la preuve au sens de l'art. 8 CC n'entre cependant pas en considération, la recourante ne démontrant pas en quoi la cour cantonale se serait exclusivement fondée sur les allégués de sa partie adverse ou qu'elle aurait refusé, à tort, d'administrer les preuves qu'elle aurait pertinemment sollicitées (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2 et 295 consid. 7.1).

4.2 Pour l'essentiel, la recourante reproche en réalité à la cour cantonale d'avoir arbitrairement constaté les faits et apprécié les preuves. L'autorité cantonale aurait ainsi arbitrairement fait fi de la réalité des plaintes et soucis des copropriétaires s'agissant de la problématique d'accessibilité à l'ascenseur alors que différents témoignages soulignaient l'avantage généré par la création d'un douzième niveau pour les personnes à mobilité réduite, les familles avec enfants en poussettes ou encore les personnes âgées. En tant que cet élément a cependant expressément été repris par la cour cantonale dans son raisonnement, l'on ne saurait en conséquence lui reprocher un quelconque arbitraire dans l'établissement des faits sur ce point. Quant aux besoins concrets des copropriétaires actuels de l'immeuble, dont la juridiction cantonale a relevé qu'ils n'avaient pas été démontrés, la recourante les appuie en référence à l'âge des copropriétaires, information qui ne ressort toutefois nullement de la pièce à laquelle elle se réfère. Contrairement enfin à ce que paraît alléguer l'intéressée, le tribunal cantonal n'a pas considéré que l'immeuble concerné était d'un standing peu élevé mais que le caractère *particulièrement* élevé de ce standing n'avait pas été

démontré, constatation dont la recourante se limite à indiquer qu'elle ne serait pas pertinente et qu'elle laisse donc intacte, faute d'en démontrer l'arbitraire.

Les autres critiques développées par la recourante en relation avec son grief d'établissement arbitraire des faits (détermination de la plus-value engendrée par la transformation contestée; violation des nouvelles normes et techniques de construction en vigueur; solution alternative de la rampe) seront traitées sous l'angle de la violation des art. 647d et 647e CC.

5.

La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir considéré que la création d'un rez inférieur relèverait " des travaux somptuaires " au sens de l'art. 647e al. 1 CC et nécessiterait dès lors une décision unanime des propriétaires d'étages. A son sens, la construction envisagée serait " utile " selon l'art. 647d al. 1 CC, de sorte que la décision prise à la double majorité était suffisante. La recourante fonde le caractère utile des travaux en soulignant la " plus-value économique et d'utilité " notoire qu'ils engendreraient et qu'elle reproche à la cour cantonale d'avoir déniée de manière arbitraire et en violation de l'art. 8 CC. Elle relève également la nécessité de prendre en considération l'évolution des exigences techniques et juridiques du droit de la construction en matière de facilitation d'accès aux bâtiments, publics et privés – notamment la norme SIA 521 500 – et souligne l'importance de la Loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (Loi sur l'égalité pour les handicapés, LHand; RS 151.3) dans l'appréciation de la cause.

5.1

5.1.1 Alors que l'aménagement des parties de l'immeuble à usage exclusif est régi par les dispositions du chapitre sur la propriété par étages (art. 712a al. 2 CC), la loi renvoie pour les travaux de construction concernant les parties communes aux règles de la copropriété (art. 712g al. 1er CC; cf. ATF 141 III 357 consid. 3.2; 136 III 261 consid. 2.1). Ceux-ci sont subdivisés en dépenses nécessaires (art. 647c CC), utiles (art. 647d CC) et somptuaires (art. 647e CC) et la loi tient compte des intérêts en présence en posant des exigences de majorité différenciées dans chaque cas particulier, celles-ci étant d'autant plus élevées que les travaux de construction profitent moins à la chose commune (ATF 141 III 357 consid. 3.3; 136 III 261 consid. 2.1). Ces règles sont en principe de droit dispositif, de sorte qu'elles peuvent être remplacées par des dispositions différentes, prévues notamment

dans le règlement d'utilisation et d'administration (art. 647 et 712g al. 2 CC). Les art. 30 et 31 du règlement d'utilisation et d'administration de la recourante reprennent en l'espèce les art. 647d et 647e CC.

5.1.2 L'objet du recours porte sur la distinction entre le caractère utile ou somptuaire des travaux de construction envisagés.

Les travaux de construction destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont utiles au sens de l'art. 647d CC. Ils sont adoptés à la majorité qualifiée des propriétaires d'étages et des quotes-parts.

Les travaux somptuaires sont ceux qui sont exclusivement destinés à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé. Ils ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires (art. 647e al. 1 CC).

Alors que les travaux d'embellissement visent à rendre l'immeuble plus beau, à servir à son ornement ou à en améliorer son aspect, les travaux de *commodité* tendent à en rendre l'usage plus aisé (EIGENMANN, La rénovation et la PPE, in Journées suisses du droit de la construction 2005, p. 93 ss, p. 104). Il faut les distinguer des travaux améliorant *l'utilité* au sens de l'art. 647d al. 1 CC. On améliore *l'utilité* quand la construction envisagée apporte une nouvelle facilité à l'utilisation de l'immeuble. Il ne s'agit pas de perfectionner un service commun existant mais d'en créer un nouveau. Il en est de même si, à l'occasion d'une réfection, on apporte aux installations des améliorations techniques usuelles ou si l'on recourt à des matériaux nouveaux dus au progrès technique (EIGENMANN, op. cit. p. 104 et la référence). En revanche, les travaux de *commodité* rendent plus aisé l'usage des installations existantes en apportant un perfectionnement raffiné, supérieur à ce qui se fait normalement, ou créent de nouvelles facilités grâce à des innovations sortant de l'ordinaire (EIGENMANN, op. cit., p. 104 s. et la référence).

La qualification des travaux de constructions ne peut toutefois être établie de façon abstraite: elle dépend au contraire de la situation concrète, de la nature de la propriété par étages ou encore de l'évolution de la technique (ATF 130 III 441 consid. 3.3; arrêt 5A_709/2010 consid. 4; WERMELINGER, La propriété par étages, 3e éd. 2015, n. 115 ad art. 712a CC; THURNHERR, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, 2010, n. 190). La distinction entre travaux utiles et somptuaires est d'autant moins aisée du fait qu'un simple embel-

lissement peut entraîner une augmentation de la valeur marchande de la chose. Tout accroissement de valeur ou de rendement ne permet cependant pas de qualifier un aménagement d'utile. Il convient plutôt de se référer à cet égard au principe de proportionnalité – plus les coûts des travaux apparaissent élevés en rapport avec le gain de valeur ou de rendement obtenu, plus l'on sera enclin à qualifier ceux-ci de somptuaires (arrêt 5C.110/2001 du 15 octobre 2001 consid. 5c; MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, n. 2 ad art. 647e CC; THURNHERR, op. cit., n. 191) – ainsi qu'à l'intérêt que retire finalement la communauté des travaux envisagés (ATF 141 III 357 consid. 3.3 et supra consid. 5.1.1).

Le juge dispose néanmoins d'un large pouvoir d'appréciation à cet égard (arrêt 5A_798/2010 du 20 décembre 2011 consid. 3.3), de sorte que le Tribunal fédéral s'impose une certaine retenue en la matière et ne doit pas substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité cantonale. Il n'intervient que lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; il sanctionne en outre les décisions rendues en vertu du pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (cf. ATF 136 III 278 consid. 2.2.1 et les références).

5.1.3 La LHand a pour but de prévenir, de réduire ou d'éliminer les inégalités qui frappent les personnes handicapées (art. 1 al. 1 LHand). Est considérée comme personne handicapée toute personne dont la déficience corporelle, mentale ou psychique présumée durable l'empêche d'accomplir les actes de la vie quotidienne, d'entretenir des contacts sociaux, de se mouvoir, de suivre une formation, de se perfectionner ou d'exercer une activité professionnelle, ou la gêne dans l'accomplissement de ces activités (art. 2 al. 1 LHand). Il y a inégalité dans l'accès à une construction, à une installation, à un logement ou à un équipement ou véhicule des transports publics lorsque cet accès est impossible ou difficile aux personnes handicapées pour des raisons d'architecture ou de conception du véhicule (art. 2 al. 3 LHand). La LHand s'applique notamment aux habitations collectives de plus de huit logements pour lesquelles l'autorisation de construire ou de rénover est accordée après son entrée en vigueur (art. 3 let. c LHand). L'élimination de l'inégalité subie par la personne handicapée est toutefois limitée par le principe de proportionnalité. Dite inégalité n'est ainsi pas supprimée lorsqu'il y a disproportion entre l'avantage qui

serait procuré aux personnes handicapées et, entre autres, la dépense qui en résulterait (cf. art. 11 et 12 al. 1 LHand; art. 6 al. 1 de l'Ordonnance sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées [Ordonnance sur l'égalité pour les handicapés, OHand; RS 151.31]).

Sur le plan cantonal genevois, la LHand est notamment concrétisée par l'art. 109 al. 1 de la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI; RS GE L 5 05), selon lequel les constructions et installations, de même que leurs abords, doivent être conçus et aménagés de manière à en permettre l'accès et l'utilisation par tous les usagers, y compris ceux qui éprouvent des difficultés à s'orienter, à se mouvoir ou à communiquer, ainsi que par le Règlement concernant les mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction (RMPHC; RS GE L 5 05.06). Celui-ci prévoit ainsi qu'entre le chemin d'accès, les places de parcage et le niveau d'entrée du bâtiment, ainsi que dans les garages souterrains, les marches et escaliers doivent être évités dans la mesure du possible. Lorsqu'ils sont inévitables, les marches et escaliers doivent être doublés d'une rampe ou d'un ascenseur, exceptionnellement d'une plate-forme de levage (art. 3 al. 2).

La norme SIA 521 500 " Constructions sans obstacles " établit les prescriptions techniques que doivent remplir les constructions adaptées aux personnes handicapées.

5.2 Il est en l'espèce établi que les coûts générés par les travaux contestés représentent entre 16 et 17% de l'enveloppe budgétaire votée le 13 février 2014 pour la rénovation de l'ascenseur. L'amélioration visée par la création du douzième niveau permet en outre de pallier la montée de quatre marches d'escaliers, à savoir 70 cm de hauteur environ. Si elle profite abstraitement à l'ensemble des propriétaires d'étages, il est évident que seules les personnes à mobilité réduite, les personnes âgées et les familles avec poussettes y trouvent une utilité concrète. Or quoi qu'en dise la recourante, l'on ignore le nombre de propriétaires réellement concernés en l'espèce et l'immeuble n'est pas une résidence de luxe, sans que l'on puisse reprocher à la cour cantonale un éventuel arbitraire dans l'établissement des faits sur ces points (supra consid. 4.2). Certes, les travaux projetés s'inscrivent dans le cadre d'un projet plus global de rénovation de l'ascenseur existant et ne sont pas envisagés de manière indépendante; l'accès de plein pied constitue en outre un atout certain. Il n'en demeure pas moins que la recourante ne

démontre pas que la plus-value qu'apporterait cet accès direct serait proportionnée aux coûts élevés qu'elle entraîne, preuve que, quoi qu'elle en dise, elle était en mesure d'apporter, éventuellement par le biais d'une expertise.

S'il faut en effet admettre que ces marches d'escaliers engendrent inévitablement une discrimination pour l'accès des personnes handicapées et que l'aménagement envisagé s'insère effectivement dans l'objectif que poursuit la législation visant à éliminer ces inégalités, le coût des travaux projetés apparaît néanmoins disproportionné en rapport avec l'installation d'une rampe électrique, solution alternative moins coûteuse proposée par l'intimée, qui permettrait elle aussi d'éliminer la discrimination invoquée.

Vu ce qui précède, l'on ne peut reprocher à la cour cantonale d'avoir outrepassé son pouvoir d'appréciation en qualifiant de somptuaires les travaux contestés.

6.

La recourante soulève également que la contestation de la décision prise le 13 février 2014 serait abusive, se limitant cependant à soutenir que l'intimée avait indiqué en audience ne pas contester le fond de la décision mais uniquement la manière dont celle-ci avait été prise. Ce faisant, la recourante laisse toutefois intacte la motivation cantonale constatant l'intérêt de l'intimée à la mise en oeuvre des travaux sans y participer financièrement ou moyennant indemnisation d'une éventuelle atteinte temporaire à son droit de propriétaire (art. 647e al. 1 CC).

7.

Les autres griefs développés par la recourante concernent des arguments soulevés en instance cantonale par l'intimée et qui n'ont pas été développés par l'arrêt entrepris. Il n'y a pas lieu de s'y attarder.

8.

En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante (art. 66 al. 1 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est allouée à l'intimée qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

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

Lausanne, le 17 novembre 2016

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

von Werdt

de Poret Bortolaso