

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13906/2003

ACJC/189/2006

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile
statuant par voie de procédure ordinaire

AUDIENCE DU VENDREDI 17 FEVRIER 2006

Entre

C_____, ayant son siège, rue_____, appelante d'un jugement rendu par la 16ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 19 mai 2005, comparant par Me Jean-Marie FAIVRE, avocat, Rue de la Rôtisserie 2, Case postale 3809, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

R_____, ayant son siège, Place_____, intimée, comparant par Me Bruno MEGEVAND, avocat, place Claparède 3, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.02.2006.

EN FAIT

- A.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 11 juillet 2005, C_____ appelle du jugement rendu par le Tribunal de première instance le 19 mai 2005, notifié le 10 juin 2005, dont le dispositif est le suivant :

«1. Condamne C_____ à payer à R_____ 37'604 fr.25 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2002.

2. Condamne C_____ aux dépens, dans lesquels sera comprise une indemnité de 4'500 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de R_____.

3. Déboute les parties de toutes autres conclusions.»

L'appelante conclut à l'annulation du jugement entrepris et au déboutement de l'intimée de toutes ses prétentions, avec suite de dépens de première instance et d'appel.

L'intimée conclut, avec suite de dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

- B.** Les éléments pertinents suivants ressortent du dossier soumis à la Cour :

a) Depuis 1986, C_____ louait des locaux au 1^{er} étage, au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis, rue_____, (GE) - enregistré au Feuillet n°_____, incorporé au droit de superficie distinct et permanent inscrit sur la parcelle n°_____- propriété de S_____ qui, après avoir été administrateur unique de C_____ de 1986 jusqu'en mars 2000, en est depuis lors organe de contrôle au travers de la société G_____

L'immeuble était géré par R_____, anciennement Régie S_____. C_____ lui versait des acomptes annuels de 9'000 fr., puis de 11'040 fr. dès 1997, pour les charges relatives à tous les locaux loués.

Entre-temps, dès 1995, à la suite de poursuites entreprises par le Crédit Suisse, créancier gagiste, l'immeuble a été saisi et placé sous gérance légale confiée à R_____.

En septembre 2000, l'immeuble a été constitué en propriété par étages (ci-après : PPE), lots 1 à 6. Aucun règlement n'a été adopté lors de la constitution de la PPE, ni ultérieurement.

b) Par acte notarié du 26 juin 2001, C_____ a acquis les parts des étages qu'elle occupait, soit les lots 1.01 (garage en sous-sol de 952 m²), 2.01 (atelier au rez-de-chaussée de 858 m²) et 3.01 (bureau au 1^{er} étage de 218 m²), représentant au total les 517 millièmes de la PPE.

L'entrée en jouissance a été fixée au 1^{er} avril 2001. L'acte notarié stipulait, notamment, que l'acquéreur reconnaissait avoir reçu une copie du cahier de répartition des locaux ainsi que du règlement de la PPE inscrit au Registre foncier (art. 5 des conditions).

c) Dans un courrier du 20 juillet 2001, l'Office des poursuites a transmis à S une offre de R_____ de gérer et d'administrer la PPE, en le priant de prendre contact avec cette régie et C_____. On ignore si des discussions ont eu lieu entre les intéressés à ce propos.

d) Selon un second acte notarié, du 28 juin 2002, C_____ a acquis les parts d'étages dont elle n'était pas encore propriétaire, soit les lots 4.01 (276 m2 de bureau au 2^{ème} étage), 5.01 (276 m2 de bureau au 3^{ème} étage) et 6.01 (276 m2 de bureau au 4^{ème} étage), représentant les 483 millièmes restants de la PPE.

Il est mentionné dans cet acte notarié que le lot 4.1 était franc de bail depuis le 1^{er} décembre 2001 et que les lots 5.1 et 6.1 étaient loués depuis le 15 juillet 2001, le premier à C_____, le second, à concurrence de 50m2, à la société M_____ ; C_____ déclarait reprendre ces contrats à la décharge du vendeur, qui certifiait de son côté qu'il n'existait aucun arriéré de loyer en relation avec ces baux (art. 6 des conditions).

Il ne ressort pas des extraits du _____ (date) du Feuillet n° _____ du Registre foncier produits (pièces dem. n° 2 à 4, 7 à 9, et 11) que la PPE aurait été radiée. La mention "RADIATION" sur les feuillets ne concerne que la PPE "avant la construction" et non pas la PPE elle-même.

e) C_____ ayant acquis toutes les parts de la PPE de l'immeuble concerné, l'Office des poursuites a demandé à R_____ d'établir un décompte au 29 mai 2002 pour la gérance légale et de lui verser les loyers encaissés.

De son côté, CREDIT SUISSE a requis l'Office des poursuites de lui communiquer un décompte final de la gérance légale au 31 mai 2002.

Quant à S_____, il a, par courrier du 30 mai 2002, informé R_____ qu'en accord avec le CREDIT SUISSE, créancier gagiste, C_____ était devenue l'unique propriétaire de l'immeuble.

f) C_____ a reçu de R_____ un premier décompte du 7 mars 2002 lui réclamant un montant de 12'289 fr. 09 à titre de participation, du 1^{er} juin au 31 décembre 2001, aux frais de conciergerie, de services industriels et d'assurance, les primes d'assurance étant payées jusqu'au 31 octobre 2002.

Le 24 septembre 2002, R_____ lui a fait parvenir un nouveau décompte pour un montant total de 43'766 fr. 69 représentant sa participation aux frais et charges de la PPE, soit :

- 12'990 fr. 51, selon le décompte du 7 mars 2002 susmentionné, pour la période du 1^{er} juin au 31 décembre 2001;
- 7'353 fr. 12 pour la période du 1^{er} janvier au 31 mai 2002;
- 2'593 fr. 86 pour la période du 1^{er} juin au 30 septembre 2002;
- 2'756 fr. 95 d'arriérés de chauffage impayés au 30 juin 2001;
- 18'772 fr. 25 de participation aux frais de chauffage du 1^{er} juillet 2001 au 15 septembre 2002.

S'agissant des charges pour 2001, R_____ a expliqué, à l'appui de son tableau de répartition, que C_____ ayant acquis les lots 1 à 3 en juin 2001, lui devait 12'290 fr. 51 représentant sa participation à concurrence de 517 millièmes aux charges de la PPE, pour la période du 1^{er} juin au 31 décembre 2001, soit 1'315 fr. 87 pour la conciergerie, 1'888 fr. 42 pour les SIG et 9'086 fr. 22 pour les assurances. Les charges relatives aux 483 millièmes restants de la PPE ont été facturées à l'Office des poursuites (11'482 fr. 24), le montant total des charges de la PPE s'élevant à 23'772 fr. 25.

S'agissant des charges pour 2002, R_____ a relevé que la gérance légale se terminait au 29 mai 2002, C_____ ayant acquis les 483 millièmes restants de la PPE; jusqu'à cette date, les charges de la PPE étaient réparties entre l'Office des poursuites (483 millièmes) et C_____ (517 millièmes). A partir du 31 mai 2002, toutes les charges incombait à C_____, étant précisé que les comptes de la régie avaient été établis du 1^{er} janvier au 31 mai 2002 et du 1^{er} juin 2002 au 30 septembre 2002.

Ainsi, du 1^{er} janvier au 31 mai 2002, C_____ lui devait 1'315 fr. 87 de frais de conciergerie, 74 fr. 76 de fournitures, 1'993 fr. 81 pour les SIG, 1'416 fr. 92 de frais d'entretien, ainsi que 688 fr. 19 et 1'863 fr. 58 pour les contrats d'entretien, soit un total de 7'353 fr. 12.

Du 1^{er} juin au 30 septembre 2002, C_____ lui devait 1'491 fr. 91 (219 fr. 31 pour mai et 1'272 fr. 60 de juin à août) de frais de conciergerie, 669 fr. 05 pour les SIG, 134 fr. 50 d'honoraires de régie et 298 fr. 40 de frais d'entretien courant, soit un total de 2'593 fr. 86.

C_____ n'a donné aucune suite à ces demandes de paiement, ni n'a contesté les décomptes présentés.

g) Par acte déposé au greffe du Tribunal le 25 juin 2003, R_____ a assigné C_____ en paiement de 43'766 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre

2002, se prévalant de l'exécution régulière au 16 septembre 2002 d'un mandat de gérance d'immeuble.

C_____ s'est opposée à cette demande en paiement, estimant, en substance, que la gérance légale avait pris fin le 1^{er} avril 2001 pour les lots 1 à 3 et le 30 mai 2002 pour les lots 4 à 6, et qu'à partir de cette date, la régie n'était plus au bénéfice d'un mandat de gérance pour l'immeuble. C_____ a fait valoir un trop-perçu de 655 fr. 20 à l'encontre de R_____, selon le décompte de chauffage et d'eau chaude du 1^{er} novembre 2001 (pce 6 déf.).

h) Entendue par le Tribunal, C_____, représentée par P., administrateur et président, a pour la première fois, contesté la répartition des charges telle qu'établie par la régie. L'atelier au sous-sol était chauffé de manière indépendante, au moyen d'un chauffage électrique, à l'exception d'un bureau d'environ 100 m2 et d'un autre de 170 m2 au 1^{er} étage qui étaient reliés à la chaufferie de l'immeuble; quant aux primes d'assurance, elles étaient basées sur une valeur de l'immeuble de 6 millions, alors que ce bien avait été estimé à 2,8 millions (cf. cependant pce 75bis dem. : le contrat d'assurance modifié le 1^{er} novembre 2003 fait toujours état d'une somme d'assurance pour le bâtiment de 6'032'600 fr.); enfin, les charges de conciergerie ne devraient pas concerner le sous-sol et l'atelier, soit les lots 1 et 2.

C_____ a confirmé qu'après avoir acquis les trois premiers lots de la PPE, elle n'avait payé aucune charge, hormis une livraison de mazout commandée par la régie en octobre 2002, soutenant avoir assumé elle-même la gestion de l'immeuble et des charges y relatives dès 31 mai 2002.

R_____, représentée par son directeur, a déclaré que même si la gérance légale avait pris fin, le mandat qui lui avait été confié n'avait, selon elle, pas été résilié, de sorte qu'elle avait, pendant quelque temps, continué à gérer l'immeuble et payer certaines factures.

Le CREDIT SUISSE a indiqué avoir demandé à l'Office des poursuites d'établir un décompte final de la gérance légale au 31 mai 2002, ce qui avait été fait.

S_____ a précisé que la valeur d'assurance de l'immeuble avait été dictée par le créancier hypothécaire, dont la créance était de l'ordre de 4,5 millions. Selon lui, l'entreprise chargée du nettoyage ne s'occupait que de l'allée donnant accès aux étages commerciaux de l'immeuble et n'était pas chargée de nettoyer l'allée qui concernait la carrosserie, ni le sous-sol, qui servait uniquement au stationnement des véhicules. Seul le bureau occupé par C_____ au premier étage était rattaché à la chaudière centrale.

S_____ a en outre relevé qu'en 1997, le local de la citerne se trouvant sous le parking de l'immeuble avait souffert d'inondations; compte tenu des risques d'infiltrations, C_____ avait pris en charge les coûts de réfection, évalués à 6'000 fr. En décembre 2001, après le départ d'un locataire des bureaux du 2^{ème} étage, C_____ avait financé la remise en état de ces locaux, pour environ 10'000 fr.; C_____ n'a jamais été remboursée, ni n'a bénéficié de rabais lors de l'acquisition des parts de PPE. D'avril 2001 à mai 2002, deux étages sur quatre étaient demeurés vides, S_____ occupant gratuitement une partie d'un étage.

S_____ a, par ailleurs, déclaré avoir renvoyé R_____ à C_____ pour la question du mandat ordinaire de régie; C_____ lui avait dit qu'il n'y avait pas eu d'accord entre elles.

Le substitut de l'Office des poursuites en charge de l'immeuble a exposé qu'initialement, tous les lots de PPE étant en mains du même propriétaire, la régie avait prélevé les charges directement sur les loyers encaissés. Après la vente des lots 1 à 3 à C_____, les charges de la PPE concernant les lots 4 à 6 étaient payées par l'Office au moyen des loyers encaissés, le solde des charges non couvertes par ces loyers incombant à S_____.

i) Dans ses écritures après enquêtes, R_____ a soutenu que nonobstant l'acquisition des trois premiers lots par C_____, elle devait administrer les charges de la PPE dans son ensemble; il lui était impossible de ne gérer ces charges que pour les lots nos 4 à 6 et de n'acquitter les factures de la PPE que par rapport à 483 millièmes de parts d'étages. C_____ n'avait certes pas donné suite à son offre de gérer la PPE, mais n'avait pas non plus protesté contre sa manière de faire, ni ne s'était inquiétée des frais d'entretien et de chauffage de l'immeuble, de sorte qu'elle pouvait de bonne foi s'estimer liée par un contrat de gérance tacite.

Outre les explications quant aux justificatifs des charges, R_____ a exposé que le décompte des frais de chauffage, produit sous pièce 20 (dem.), avait été établi selon une répartition fonction de coefficients d'occupation et du nombre de jours, ce qui était favorable à C_____ ($484/1000 < 517$ millièmes).

C_____ a pour sa part soutenu avoir, dès la fin de la gérance légale, assumé seule l'administration de la PPE; les débiteurs des charges litigieuses seraient par conséquent S_____, voire CREDIT SUISSE. Elle a contesté les décomptes produits, notamment parce qu'ils concernaient des prestations postérieures à la gérance légale - par exemple, la facture de 3'259 fr. 20, du 1^{er} juillet 2002, pour l'entretien de l'installation de chauffage de juillet 2002 à juin 2003 -, que les factures adressées à la régie étaient libellées au nom de S_____, que les décomptes de chauffage n'avaient pas été établis selon les règles de l'art, puisqu'ils avaient été facturés par unité d'étage, sans tenir compte du fait que la

carrosserie assumait elle-même l'essentiel de cette charge, et que des frais de conciergerie lui avaient été imputés alors qu'elle ne bénéficiait pas de telles prestations.

- C. Par jugement du 19 mai 2005, le Tribunal a retenu que les dépenses litigieuses se rapportaient manifestement à la catégorie des frais et charges communs visés par l'art. 712h CC; elles trouvaient pour l'essentiel leur origine dans des contrats de durée qui liaient la copropriété à des tiers et qui avaient été conclus avant l'acquisition, par la défenderesse, de ses parts de copropriété (contrats de maintenance, d'assurance, de conciergerie, de fourniture d'énergie, etc.).

Dans la mesure où C_____ ne démontrait pas les avoir remis en cause, alors même qu'elle en avait la possibilité dès avril 2001, il convenait de considérer qu'elle en avait tacitement admis le principe, s'agissant notamment des contrats de maintenance, d'entretien, d'assurance et de fourniture d'eau et d'électricité. Ces frais devaient donc être considérés comme étant des charges incombant à la copropriété, ayant été décidées, dans leur principe, avec l'accord de la totalité des copropriétaires.

La clé de répartition appliquée par la régie reprenait celle prévue par la loi et ne souffrait aucune critique. Celle relative aux frais de chauffage correspondait à celle en vigueur avant l'accession à la propriété de la défenderesse et à laquelle cette dernière ne s'était jamais opposée; cette répartition lui était favorable, de sorte qu'elle pouvait être admise dans son principe.

C_____ n'établissait pas que les conditions de l'art. 712h al. 3 CC seraient réalisées. Elle ne prétendait pas non plus qu'elle aurait procédé elle-même à des actes similaires à ceux exécutés par la demanderesse, les rendant ainsi inutiles. Rien n'indiquait qu'elle aurait dénoncé le contrat d'assurance ou renoncé à des commandes de mazout, d'eau et d'électricité, le service de conciergerie assuré jusqu'en 2003 étant établi.

En sa qualité de propriétaire des parts de la PPE et dans la mesure où il s'agissait de dépenses communes décidées avant son accession à la propriété, qu'elle n'avait pas remises en cause, C_____ était donc en principe tenue - à tout le moins au niveau interne - de les assumer, à concurrence de 517 millièmes du 1^{er} avril 2001 jusqu'à fin mai 2002, puis en totalité pour la période postérieure.

Rejetant la thèse d'un mandat de gestion tacite, le Tribunal a considéré qu'en vertu tant de l'art. 422 al. 1 CO que de l'art. 62 al. 1 CO, la demanderesse avait droit au remboursement de toutes les dépenses nécessaires auxquelles elle avait procédé dans l'intérêt de la copropriété, quand bien même un mandat de gestion ne la liait qu'à une partie seulement des copropriétaires. Partant, les dépenses

effectuées après l'acquisition de la totalité des parts de la PPE par la défenderesse pouvaient être réclamées à cette dernière.

Le Tribunal a fait droit aux prétentions de la demanderesse, justifiées par pièces, soit 4'328 fr. 55 à titre de frais de conciergerie pour la période courant du 1^{er} juin 2001 au 30 septembre 2002 (517/000 de 12 x 424,20 + 4 x 424,20), 74 fr. 80 pour les fournitures de conciergerie, 9'086 fr. 20 pour la prime d'assurance jusqu'en octobre 2002, 4'551 fr. 55 au titre de factures des services industriels pour la période d'avril 2001 à mai 2002 (517/000 de Frs 8'803,75), et 4'123 fr. en relation avec l'entretien de l'immeuble, comprenant la facture de 298 fr. 40 payée pour le contrôle du brûleur en février 2002.

En revanche, les honoraires de la régie en relation avec le mandat de gérance légale (269 fr.) ne concernaient pas la défenderesse et les frais de chauffage antérieurs au 30 juin 2001, qui n'étaient pas attestés par pièces, ne pouvaient être alloués.

Pour les frais de chauffage, le Tribunal s'en tenait aux factures produites et à la clé de répartition légale. C_____ devait donc à la demanderesse 10'733 fr. 20 pour les livraisons de combustible entre juillet 2001 et avril 2002, 1'685 fr. pour le contrat d'entretien du brûleur jusqu'au 30 juin 2002, 3'259 fr. 20 pour le contrat d'entretien du brûleur du 1^{er} juillet 2002 au 30 juin 2003 et 417 fr. 95 pour le ramonage de l'installation d'eau chaude entre le 13 juillet 2001 et le 1^{er} juillet 2002.

Il a admis la créance de 655 fr. 20 invoquée en compensation par C_____, la partie adverse ne l'ayant pas contestée.

- D.** A l'appui de son appel, C_____ fait grief au Tribunal d'avoir considéré que les dépenses effectuées par R_____ représentaient les frais et charges communs de la PPE alors qu'elle était en pourparlers avec le créancier gagiste, CREDIT SUISSE, pour acquérir la totalité des quotes-parts constituant la PPE; de même, le Tribunal a retenu de manière erronée à son encontre les règles de la gestion d'affaires sans mandat et de l'enrichissement illégitime.

Reprenant essentiellement son argumentation de première instance, l'intimée ne conteste pas le montant alloué par le Tribunal pour le remboursement des dépenses occasionnées pour le compte de l'appelante, lors de la gestion de la PPE.

L'argumentation des parties sera reprise ci-après en tant que de besoin.

EN DROIT

-
1. Interjeté dans le délai et selon la forme prévus par la loi, l'appel est recevable (art. 296 al. 1 et 300 LPC).

Le jugement a été rendu en premier ressort, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 22 LOJ et 291 LPC).

2. Selon les art. 712a CC et 712d al. 2 ch. 2 CC, le propriétaire du fonds ou le titulaire d'un droit de superficie distinct et permanent sur ce fonds a la possibilité de diviser idéalement sa propriété en parts d'étages (STEINAUER, *Les droits réels*, 3^{ème} éd., tome I, n. 1147).

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'immeuble a été valablement constitué en propriété par étages, en 2000, avant que l'appelante ne devienne propriétaire de parts de la propriété par étages.

3. L'appelante conteste devoir participer au paiement des frais et charges communs de la propriété par étages, estimant qu'après avoir acquis les trois premiers lots, elle était encore en négociation avec le CREDIT SUISSE pour l'achat des trois lots restants et qu'elle n'aurait ainsi jamais eu la qualité de copropriétaire.

3.1 A défaut d'une règle fixée dans l'acte constitutif ou adoptée à la majorité de l'assemblée des copropriétaires (art. 712g al. 3 CC), les frais et charges communs sont répartis entre les propriétaires d'étages proportionnellement à la valeur de leurs parts (art. 712h al. 1 CC; STEINAUER, *op. cit.*, n. 1344 et 1347; MARCHAND, *Chacun chez soi, factures pour tous*, in *La propriété par étages*, CGI 2003, p. 160).

L'obligation pour les propriétaires d'étages de contribuer aux frais et charges communs constitue une obligation réelle ou propter rem (WERMELINGER, *La propriété par étages*, Fribourg 2002, n. 6 ad art. 712h CC et les références; STEINAUER, *op. cit.*, n. 1341-1344).

3.2 L'art. 712h al. 2 CC énumère une liste non exhaustive des frais et charges communs (STEINAUER, *op. cit.*, n. 1342; WERMELINGER, *op. cit.*, n. 7 ad art. 712h CC), qui comprennent toutes les dépenses liées à la gestion, l'administration, la réparation des parties communes, ainsi que celles générées par les engagements contractuels, notamment des contrats de service et de maintenance souscrits par la communauté directement ou à travers son administrateur (MARCHAND, *op. cit.*, p. 152; WERMELINGER, *op. cit.*, n. 8 à 13 ad art. 712h CC).

Tant les mesures concernant les parties extérieures du bâtiment (porte d'entrée du bâtiment, façade, toit, terrasse, etc.) que celles concernant les parties communes à l'intérieur du bâtiment (garage souterrain, chauffage central, cage d'escalier, ascenseur et installations de répartition de l'énergie ou de l'eau) correspondent

aux frais visés par l'art. 712h al. 2 ch. 1 CC (WERMELINGER, op. cit., n. 11 ad art. 712h CC).

S'agissant des frais d'administration, ils comprennent notamment le paiement des employés de la communauté (conciergerie, jardinier, etc.), des primes d'assurance contre l'incendie et autres risques, ainsi que des primes d'assurance responsabilité civile (STEINAUER, op. cit., n. 1342; MARCHAND, op. cit., p. 153).

3.3 Aux termes de l'art. 712h al. 3 CC, 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.

Il s'agit d'une dérogation au principe de la répartition proportionnelle aux quotes-parts des frais et charges communs. Bien que de droit impératif, l'art. 712h al. 3 doit être appliqué avec beaucoup de retenue. Il faut qu'un ouvrage ou une installation soit réellement et absolument inutile pour une quote-part et ce, d'un point de vue objectif (STEINAUER, op. cit., n. 1345 et 1345a et les références; WERMELINGER, op. cit., n. 99 ad art. 712h CC).

L'absence d'utilité de la partie commune ne dépend ni de la volonté, ni de la situation propre du propriétaire d'étages. Selon la pratique actuelle des tribunaux, l'application de l'art. 712 al. 3 CC n'est admise que si une partie commune est totalement inutile pour un propriétaire d'étages (WERMELINGER, op. cit., n. 104 ad art. 712h CC; ATF 117 II 251 consid. 5 et 6; 112 II 312 consid. 3).

4. 4.1 En l'espèce, le premier juge a retenu à bon droit que les dépenses relatives à l'entretien de l'immeuble, aux frais de conciergerie, aux paiements des factures d'électricité, ainsi que les frais liés au chauffage de l'immeuble sont des frais et charges communs au sens de l'art. 712h al. 2 CC, ce que les parties ne contestent pas.

4.2 L'appelante ne conteste pas avoir acquis les lots 1 à 3 de la propriété par étages, soit le garage en sous-sol, d'une surface de 952 m², l'atelier au rez-de-chaussée, d'une surface de 858 m², et le bureau au 1^{er} étage, d'une surface de 218 m², représentant au total 517 millièmes de la PPE.

L'entrée en jouissance étant fixée au 1^{er} avril 2001, c'est à partir de cette date qu'elle est devenue propriétaire d'étage. Elle ne pouvait pas prétendre ignorer que l'immeuble était sous le régime de la propriété par étages, ce que l'acte notarié du 26 juin 2001 stipulait clairement.

Le fait qu'elle était en pourparlers avec le créancier hypothécaire pour l'acquisition des trois derniers lots de la propriété par étages ne modifiait en rien sa qualité de copropriétaire d'étage.

L'appelante a, par conséquent, l'obligation de participer aux frais et charges communs, proportionnellement à la valeur de ses quotes-parts, 517 millièmes en l'occurrence, pour la période du 1^{er} avril 2001 jusqu'à fin mai 2002 (art. 712h al. 1 CC), aucune règle de répartition spécifique n'ayant été adoptée.

Dès fin mai 2002, toutes les parts d'étages étaient certes réunies entre les mains de l'appelante, mais la propriété par étages subsistait, en tout état pour le laps de temps durant lequel l'intimée a continué d'administrer les parties communes de la PPE, soit de fin mai à fin septembre 2002 (art. 712f al. 2 CC; STEINAUER, op. cit., n. 1176). L'appelante n'établit d'ailleurs pas qu'une radiation du régime de la propriétaire par étages aurait été inscrite au Registre Foncier dès fin mai 2002. Pour cette période, les frais et charges communs de la propriété par étages lui incombaient en totalité.

Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

4.3 C'est à juste titre que le premier juge n'a pas fait application de l'art. 712h al. 3 CC.

Même si l'appelante disposait d'une entrée séparée pour l'exploitation de sa carrosserie, cela ne la dispensait pas de contribuer aux frais de conciergerie pour l'entretien des parties communes de l'immeuble; l'entretien de l'entrée principale et sa porte vitrée, ainsi que celui des escaliers, par exemple, ne pouvait être totalement inutile à l'appelante, qui disposait d'ailleurs d'un bureau au 1^{er} étage.

De même, elle ne prétend pas ne pas utiliser ou n'utiliser que très peu l'ascenseur de l'immeuble qui ne desservait, certes, pas la carrosserie, mais lui permettait de même qu'aux clients de la carrosserie d'accéder à son bureau au 1^{er} étage.

S'agissant des frais liés au chauffage, l'appelante a admis que si l'atelier au sous-sol était chauffé au moyen d'un chauffage électrique, un bureau d'environ 100 m² situé dans ce sous-sol et un autre de 170m² au premier étage étaient reliés au chauffage central de l'immeuble. L'appelante ne peut ainsi pas non plus prétendre que cette installation de chauffage lui était totalement inutile.

En ce qui concerne les primes d'assurance, le seul fait qu'elles auraient été calculées en fonction d'une valeur d'immeuble imposée par le créancier gagiste, d'environ 6'000'000 fr. en l'occurrence, ne permet pas d'en déduire qu'elles seraient artificielles. Il ressort d'ailleurs du contrat d'assurance incendie conclu par l'appelante elle-même en novembre 2003 que cette valeur d'assurance de l'immeuble a été conservée pour la fixation des primes actuelles.

Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

5. **5.1** Il se peut qu'une personne agisse au nom ou pour le compte de la propriété par étages sans disposer d'un mandat légal ou conventionnel. Dans ce cas, les règles générales de la gestion d'affaires s'appliquent (art. 419 ss CO; WERMELINGER, op. cit., n. 66 ad art. 7121 CC).

Selon l'art. 419 CO, celui qui, sans mandat, gère l'affaire d'autrui, est tenu de la gérer conformément aux intérêts et aux intentions présumables du maître.

La loi distingue la gestion d'affaires parfaite (ou altruiste), effectuée dans l'intérêt du maître (art. 422 CO), de la gestion d'affaires imparfaite (ou intéressée), entreprise exclusivement ou de manière prépondérante dans l'intérêt du gérant (art. 423 CO; cf. SCHMID, Commentaire zurichois, n. 14 et 15 ad Vorbemerkungen zu art. 419-424 CO; HOFSTETTER, Le mandat et la gestion d'affaires, in Traité de droit privé suisse, VII/2, p. 229; HERITIER LACHAT, Commentaire romand, n. 6 ad art. 423 CO).

La gestion parfaite est régulière lorsqu'elle est commandée par les intérêts du maître (art. 422 CO); elle est irrégulière lorsque le gérant a bien l'intention d'agir en faveur du maître, mais l'a fait sans que cela soit utile, voire contrairement à la volonté du maître (TERCIER, Les contrats spéciaux, 3^{ème} éd., n. 5312 et 5313).

Lorsque son intérêt commandait que la gestion fût entreprise, le maître doit rembourser au gérant, en principal et intérêts, toutes ses dépenses nécessaires ainsi que ses dépenses utiles justifiées par les circonstances (art. 422 al. 1 CO).

5.2 En l'espèce, il y a lieu de considérer les relations entre les parties comme relevant de la gestion d'affaires parfaite et régulière, l'intimée étant consciente qu'elle administrait, sans mandat, les parties communes de l'immeuble dont l'appelante était copropriétaire, puis propriétaire à part entière (HERITIER LACHAT, op. cit., n. 2 à 14 ad art. 419 CO).

L'argument de l'appelante selon lequel la gérance légale devrait être limitée aux trois derniers lots restants de la PPE ne saurait être retenu. Comme l'a relevé le premier juge, elle n'a à aucun moment remis en cause les activités déployées par l'intimée dans la gestion et l'administration des parties communes, ni celles générées par les engagements contractuels, notamment des contrats de service et de maintenance assumés régulièrement, depuis 1986 sur la base d'un mandat de gérance ordinaire, puis depuis 1995 dans le cadre de la gérance légale.

Devenue propriétaire d'étage depuis le 1^{er} avril 2001, l'appelante n'a formulé aucune interdiction ou opposition - en avançant par exemple que les dépenses engagées seraient contraires à ses intérêts ou inutiles - et cela même lorsqu'elle a reçu le premier décompte de frais et charges de la part l'intimée, en mars 2002.

Il n'apparaît pas qu'une modification de la répartition des frais et charges communs a été adoptée à la suite de son accession à la propriété des trois premiers lots d'étage.

Compte tenu des circonstances, l'intimée pouvait raisonnablement, de bonne foi, tenir que l'administration des parties communes de la propriété par étages était «commandée» par les intérêts de l'appelante (HERITIER LACHAT, op. cit., n. 1 à 6 ad art. 422 CO), jusqu'à fin septembre 2002, date à laquelle elle a interrompu cette gestion, son second décompte des frais et charges communs demeurant impayé.

Sa gestion étant justifiée, l'intimée a droit au remboursement des dépenses effectuées pour toute la période où l'appelante était propriétaire d'étages à concurrence de 517 millièmes, ainsi que pour celle suivant son acquisition des parts d'étages restantes, au 30 septembre 2002 (art. 422 al. 1 CO). L'appelante ne peut se contenter d'alléguer, rétroactivement, qu'elle administrait elle-même sa propriété, dès la fin mai 2002.

Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

6. Il n'y a pas lieu de s'écarter des montants réduits alloués par le premier juge en remboursement des dépenses nécessaires de l'intimée, occasionnées par la gestion d'affaires, cette dernière ne contestant pas ce point, ni ne remettant en cause la créance compensatrice de 655 fr. 20 invoquée par l'appelante.

Les 6'000 fr. correspondant aux travaux de réfection du local de la citerne ne peuvent être pris en considération dans la répartition des frais et charges communs entre propriétaires d'étages, ces travaux ayant eu lieu en 1997; l'appelante était encore locataire et la propriété par étages n'a été constituée qu'en 2000.

En ce qui concerne les dépenses d'environ 10'000 fr. par l'appelante, en décembre 2001, pour la réfection des locaux du 2^{ème} étage - qui ne faisaient pas encore partie de ses quotes-parts -, elles ne peuvent être prises en compte en tant qu'il ne s'agissait pas d'actes d'administration courante relevant de sa sphère propre au sens de l'art. 647a al. 1 CC; il n'est pas non plus établi que ces travaux relevaient de mesures urgentes (art. 647 al. 2 ch. 2 et 712g al. 1).

L'appelante n'est pas fondée à contester la facture du 1^{er} juillet 2002 d'un montant de 3'259 fr. 20 concernant la maintenance de l'installation de chauffage de juillet 2002 à juin 2003, dès lors qu'elle n'a pas établi qu'elle ne bénéficiait pas de cette prestation durant cette période, ni démontré avoir résilié ce contrat de maintenance dès l'acquisition de toutes les parts d'étages ou avoir payé elle-même le montant dû.

L'argument de l'appelante selon lequel les factures étaient établies au nom de S_____, détenteur des parts d'étages (saisies) jusqu'à fin mai 2002, n'est pas pertinent, puisque ces factures étaient adressées directement à l'intimée, qui assurait la gérance légale et une gestion sans mandat, et qu'en outre, elles correspondaient aux frais résultant de l'administration des parties communes de la propriété par étages.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ces points également.

7. L'appelante, qui succombe en totalité, sera condamnée aux dépens d'appel (art. 176 al. 1 et 181 LPC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par C_____ contre le jugement JTPI/6314/2005 rendu le 19 mai 2005 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13906/2003-16.

Au fond :

Le rejette et confirme le jugement entrepris.

Condamne C_____ aux dépens d'appel comprenant une indemnité de procédure de 1'500 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat de R_____.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :