



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20471/2015

ACJC/411/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 18 MARS 2016

Entre

A_____, domiciliée _____, (Etats-Unis), appelante d'une ordonnance rendue par la 19ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 27 novembre 2015, comparant par Me Matteo Inaudi, avocat, avenue Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) B_____,

2) C_____,

domiciliées _____, (TI), intimées, comparant toutes deux par Me Olivier Carrard, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'à la régie E_____ par plis recommandés du 24 mars 2016.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance du 27 novembre 2015, expédiée pour notification aux parties le 30 novembre 2015, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures provisionnelles, a désigné E_____ à la gérance de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1), dit que les loyers versés par les locataires dudit immeuble seraient encaissés par E_____ (ch. 2), que le mandat de gestion ne pourrait être résilié que sur décision conjointe de B_____ et A_____ (ch. 3), a fait interdiction à F_____ de procéder à des actes d'administration courante et/ou de donner des instructions à E_____ concernant l'immeuble, sous la menace de la peine de l'art. 292 CP (ch. 4 et 5), dit que l'ordonnance déploierait ses effets jusqu'à droit jugée ou accord entre les parties (ch. 6), arrêté les frais judiciaires à 3'000 fr., mis à la charge de A_____, compensés avec l'avance de frais opérée, condamnée à les rembourser à B_____ et C_____ (ch. 7), condamné A_____ à verser 2'500 fr. à titre de dépens à B_____ et C_____ (ch. 8) et débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 8).
- B.** Par acte du 11 décembre 2015, A_____ a formé appel de la décision précitée. Elle a conclu à l'annulation de celle-ci, cela fait au déboutement de B_____ et C_____ des fins de leur requête avec suite de dépens.

A titre préalable, elle a requis que l'effet exécutoire de l'ordonnance soit suspendu, ce qui a été rejeté par arrêt de la Cour du 23 décembre 2015.

Par réponse du 28 décembre 2015, B_____ et C_____ ont conclu à la confirmation de la décision déferée.

Toutes les parties ont déposé des pièces nouvelles, qui ont notamment trait aux actes accomplis, vis-à-vis des locataires de l'immeuble, par la gérance désignée par le Tribunal.

Les parties ont encore répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

Par avis du 8 février 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :
- a.** L'immeuble sis 1_____ à Genève est propriété depuis _____ des cousines B_____ et A_____. La mère de B_____, C_____, s'est vu concéder un usufruit sur la part de sa fille, lequel n'a toutefois pas été inscrit au Registre foncier.

A_____ est domiciliée à 2_____ (_____). B_____ et C_____ sont domiciliées à 3_____ (_____).

b. Jusqu'en 2008, l'immeuble a été géré par un particulier.

Depuis lors, des mandats ont été confiés à différentes régies de la place, dont en dernier lieu à G_____.

Depuis 2008 également, A_____ s'est fait représenter, dans le cadre de la gestion de l'immeuble, par son mari F_____.

c. A une date indéterminée, A_____ a résilié le mandat de gérance de G_____ pour le 30 juin 2015.

Les parties se sont ensuite divisées sur la désignation d'une régie.

d. Le 10 août 2015, A_____ a adressé un courrier à l'un des locataires signalant que le mandat de gestion de G_____ avait cessé, et qu'en conséquence le loyer courant devait être versé sur le compte conjoint des copropriétaires.

B_____ et C_____ allèguent qu'un courrier du même ordre a été déposé dans les boîtes aux lettres des locataires de l'immeuble.

Un des locataires a requis confirmation auprès de B_____ des instructions données par A_____.

En septembre 2015, A_____, représentée par son mari F_____, a porté à la connaissance de divers maîtres d'état la fin du mandat de gérance et la nécessité de ne procéder à aucun acte sans son autorisation écrite. A la suite de cela, le conseil de B_____ a informé les destinataires de ce que sa mandante n'avait donné aucun pouvoir de représentation à sa cousine ou au mari de celle-ci, de sorte que toute instruction donnée par les précités devait être ignorée.

A la même époque, un dossier de candidature pour un logement vacant dans l'immeuble a donné lieu à des échanges entre les parties.

En dépit de la résiliation de son mandat, G_____ est intervenue, apparemment spontanément, à une date indéterminée mais avant le 2 septembre 2015, pour mandater une entreprise dans le cadre d'une inondation survenue dans un local de l'immeuble.

e. Le 29 septembre 2015, les locataires d'un logement ont exprimé au conseil de B_____ et C_____ leur perplexité par rapport à leur(s) interlocuteur(s) s'agissant de la résiliation de leur bail et du paiement de leur loyer.

f. Le 7 octobre 2015, B_____ et C_____ ont déposé au Tribunal une demande d'actes de gestion nécessaires, fondée sur l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC, tendant à la

désignation de G_____, alternativement d'un administrateur professionnellement qualifié, pour la gérance de l'immeuble 1_____, à ce qu'il soit ordonné audit administrateur d'encaisser les loyers versés par les locataires de l'immeuble, honoraires de celui-ci à charge des deux propriétaires, à ce qu'il soit interdit à A_____ et à toute personne qu'elle voudrait charger de la représenter, y compris son époux, de procéder à des actes d'administration courante et/ou de donner des instructions à l'administrateur désigné par le Tribunal pour l'immeuble, sous la menace de la peine de l'art. 292 CP, à ce qu'il soit dit que le mandat de l'administrateur désigné pourrait être résilié exclusivement par une décision conjointe des deux copropriétaires de l'immeuble, avec suite de frais et dépens.

Elles ont pris les mêmes conclusions à titre superprovisionnel et provisionnel.

Par ordonnance du 8 octobre 2015, le Tribunal a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles.

A_____ a conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles.

A l'audience du Tribunal du 9 novembre 2015, B_____ a déclaré ne pas avoir le temps de s'occuper de la gestion de l'immeuble, relevant en outre les difficultés de communication entre elle-même qui habitait 3_____ et sa cousine qui vivait 2_____. Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions sur mesures provisionnelles. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. 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).

Le litige portant notamment sur la désignation d'un administrateur rémunéré aux fins d'encaissement des loyers d'un immeuble locatif, il sera admis que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte contre l'ordonnance entreprise.

Pour le surplus, l'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de dix jours (art. 142 al. 3, 248 let. d, et 314 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC).

2. La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC); dans le cadre de mesures provisionnelles, instruites selon la procédure sommaire (art. 248 let. 4 CPC), sa cognition est toutefois circonscrite à la vraisemblance des

faits allégués ainsi qu'à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 2C_611/2011 du 16 décembre 2011 consid. 4.2). Les moyens de preuve sont, en principe, limités à ceux qui sont immédiatement disponibles (art. 254 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd., Berne, 2010, n. 1556).

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que les intimées n'avaient pas rendu vraisemblable leur droit à obtenir les mesures requises, ni un risque d'atteinte, de surcroît urgent.

3.1 L'art. 261 al. 1 CPC prévoit que le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque la partie requérante rend vraisemblable qu'une prétention lui appartenant est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être, et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Il s'agit là de conditions cumulatives (ACJC/1219/2014 publié du 10 octobre 2014 consid. 5.2; BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC).

Le requérant doit rendre vraisemblables ou plausibles les conditions de la mesure provisionnelle; celles-ci n'ont pas à être prouvées de manière absolue. La preuve de la vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la prétention au fond et le risque d'un préjudice difficilement réparable (HOHL, op. cit., n. 1773 et 1774).

Le juge doit évaluer les chances de succès de la demande au fond, et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparait plus vraisemblable que son inexistence. Lorsqu'il peut ainsi statuer sur la base de la simple vraisemblance, le juge n'a pas à être persuadé de l'exactitude des allégations du requérant, mais il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression que les faits pertinents se sont produits, sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement; quant aux questions de droit, il peut se contenter d'un examen sommaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_508/2012 du 9 janvier 2013 consid. 4.2; 5P.422/2005 du 1er juin 2006 consid. 3 et les arrêts cités).

Le requérant doit également rendre vraisemblable la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits, soit qu'ils risquent de ne plus être consacrés, ou seulement tardivement (BOHNET, op. cit., n. 10 ad art. 261 CPC).

Il doit enfin rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de

cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets (TREIS, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n. 7 ad art. 261 CPC).

3.2 Chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs; il jouit de la chose et en use dans la mesure compatible avec le droit des autres (art. 648 al. 1 CC).

Pour l'exercice concret de ce droit, le copropriétaire doit s'entendre avec les autres copropriétaires; au besoin, le tribunal décide (STEINAUER, Les droits réels, tome I, 5^{ème} éd. 2012 p. 437).

Chaque copropriétaire peut exiger, au besoin par la voie judiciaire, que soient exécutés les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et/ou de l'utilité de la chose (art. 647 al. 2 ch. 1 CC). Cette règle est impérative (STEINAUER, op. cit., p. 439).

La question de savoir si un copropriétaire peut exiger la désignation d'un administrateur est disputée en doctrine. Certains auteurs admettent qu'il peut en aller ainsi, avec ou sans référence à l'art. 712q CC (applicable à la propriété par étages), en particulier lorsqu'il y a blocage des actes d'administration, tandis que d'autres écartent cette possibilité totalement ou la limitent à des cas où l'administration et/ou l'usage sont vraiment impossibles sans cela (arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois du 20 octobre 2014, in JdT 2015 III 91, consid. 3.3 et les références citées).

3.3 En l'occurrence, il est admis que l'immeuble 1 _____ est propriété de A _____ et B _____ et qu'il n'est pas grevé d'un usufruit inscrit au Registre foncier en faveur de C _____.

Par conséquent, cette dernière n'est pas légitimée à agir en application de l'art. 647 CC, qui confère un droit aux copropriétaires d'un immeuble, de sorte qu'elle aurait dû être déboutée de ses conclusions.

Pour sa part, l'intimée B _____, copropriétaire d'un immeuble de rapport, dont les appartements et locaux sont mis en location, a rendu vraisemblable qu'elle se trouve en litige avec l'autre copropriétaire dudit immeuble, notamment quant à la perception des loyers.

La vraisemblance de son droit de voir exécuter, par voie judiciaire, des actes d'administration indispensables au maintien de la valeur de la chose doit ainsi être retenue.

L'objet de la copropriété n'a plus fait l'objet d'un mandat de gérance d'un professionnel de l'immobilier entre fin juin 2015 et la décision attaquée, situation qui a conduit à une incertitude des locataires, quant à savoir auprès de qui s'adresser non seulement pour le paiement des loyers, mais aussi pour la

réparation de défauts urgents, ainsi que pour les débuts et fins de baux. Il est, en outre, acquis qu'aucune des deux copropriétaires n'est établie à Genève, _____.

Sous l'angle de la vraisemblance, une gérance assurée par un professionnel de l'immobilier local se révèle ainsi nécessaire pour que soient assurés les actes d'administration indispensables s'agissant d'un immeuble dont les locaux sont remis à bail à de nombreux locataires. Contrairement à l'avis de l'appelante, pareille constatation est suffisante, au stade des mesures provisionnelles, pour retenir que l'intimée, outre qu'elle rend vraisemblable une atteinte réalisant la condition de l'urgence, dispose du droit de fond invoqué; et cela sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant la controverse doctrinale rappelée ci-dessus relative à la question plus spécifique de la désignation d'un administrateur.

Pour le surplus, l'appelante ne met pas en cause la gérante désignée par le premier juge, ni l'étendue du mandat de celle-ci, ni encore la possibilité que le mandat soit révoqué sur décision commune des parties.

Elle s'en prend, en revanche, à l'interdiction faite à son mari de procéder à des actes d'administration courante et/ou de donner des instructions à la gérante désignée, dont elle relève qu'elle n'a rien à voir avec un droit à la gérance.

Il apparaît, en effet, que l'interdiction prononcée par le Tribunal, au motif d'assurer une gestion sereine de l'immeuble dans une optique d'apaisement du litige, excède le champ du droit de fond que l'intimée a rendu vraisemblable, et atteint à la faculté de l'appelante de désigner librement son représentant.

Les chiffres 1 à 3 du dispositif de l'ordonnance attaquée seront donc confirmés, tandis que les chiffres 4 et 5 dudit dispositif seront annulés.

4. L'issue de l'appel commande de revoir la répartition des frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC). L'appelante obtient en effet gain de cause sur un aspect des conclusions de la requête admises par le Tribunal, étant rappelé qu'une des deux intimées se voit dénier toute légitimation active. Les chiffres 7 et 8 du dispositif seront donc annulés.

Les frais des deux instances seront arrêtés à 5'400 fr. (art. 17, 26, 27 RTFMC), et mis à charge des parties par moitié (art. 106 al. 2 CPC).

Par identité de motifs, les parties conserveront chacune à leur charge leurs dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 décembre 2015 par A_____ contre l'ordonnance OTPI/686/2015 rendue le 27 novembre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20471/2015-19 SP.

Au fond :

Déboute C_____ des fins de sa requête de mesures provisionnelles.

Annule les chiffres 4 et 5, ainsi que 7 et 8 de l'ordonnance précitée.

La confirme pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais des deux instances :

Arrête les frais judiciaires des deux instances à 5'400 fr., les met à la charge des parties par moitié et les compense avec les avances opérées, acquises à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à B_____ et C_____ 300 fr.

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Céline FERREIRA

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

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