REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22344/2006 **ACJC/1283/2007**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

1ère Section

AUDIENCE DU JEUDI 18 OCTOBRE 2007

Entre

X _____ SA, sise rue _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal de première instance de ce canton le 12 juillet 2007, comparant par Me Shahram Dini, avocat, place du Port 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

1) Y _____ SA, sise rue _____ Genève, intimée, comparant par Me Frédéric Olofsson, avocat, avenue de Miremont 31, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) Monsieur Z _____, p.a. _____ Genève , intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.10.2007.

EN FAIT

Par acte déposé au greffe de la Cour de céans le 26 juillet 2007, X _____ SA recourt contre le jugement rendu à la requête de Monsieur Z _____ par le Tribunal de première instance le 12 juillet 2007, notifié aux parties et à Monsieur A _____ par le greffe le lendemain, dont le dispositif est le suivant :

1. Relève Monsieur Z _____ de la fonction d'administrateur de la copropriété par étage formée par Y _____ SA et X _____ SA.

2. Nomme Monsieur A _____ à la fonction d'administrateur de la copropriété par étage formée par Y _____ SA et X _____ SA.

3. Dit qu'il occupera cette fonction pour une durée indéterminée.

4. Laisse les frais de la présente procédure à la charge du requérant.

La recourante, qui dirige son appel contre Monsieur Z _____ et Y _____ SA, conclut à l'annulation des points 2 et 3 du dispositif du jugement. Cela fait, elle sollicite qu'il soit constaté que Monsieur A _____ ne remplit pas les conditions nécessaires pour assumer la fonction d'administrateur de la copropriété de l'immeuble sis au 12 de la rue _____ et que soit nommée à cette fonction une personne neutre et impartiale, n'ayant aucune relation d'aucune sorte avec l'un ou l'autre des copropriétaires, ou que la cause soit renvoyée au Tribunal pour ce faire. Enfin, elle propose la condamnation de Monsieur Z _____ et de Y _____ SA en tous les dépens, lesquels comprendront une indemnité équitable valant participation à ses honoraires d'avocat.

Y _____ SA propose le déboutement d'X _____ SA de toutes ses conclusions, avec suite de dépens.

Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

A. **A.a.** Par acte authentique du 3 novembre 2000, X _____ SA, inscrite au Registre du commerce de Genève le 6 avril 2000, administrée par Madame B _____ et ayant pour but la construction, la rénovation, la gérance et la location de résidences et d'appartements meublés, a acquis de Y _____ SA, propriétaire de tout le bâtiment sis 12, rue _____, constitué en propriété par étages, une part de copropriété par étages de 276,8 ‰, correspondant à un escalier sis au 4ème étage de l'immeuble, à un appartement sis dans les combles de l'immeuble, soit aux 4ème et 5ème étage, enfin à une terrasse.

Y _____ SA est une société genevoise qui a pour but l'achat, la vente, la location et la gérance d'immeubles, ainsi que la gestion et l'exploitation de meublés et résidences hôtelières.

Madame B _____ a été administratrice avec signature collective à deux, puis avec signature individuelle, de Y _____ SA jusqu'en novembre 2004.

Depuis le 11 novembre 2004, Monsieur A _____ est l'administrateur unique de Y _____ SA.

Le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages stipule entres autres ce qui suit :

L'Assemblée des copropriétaires

Art. 36 – Décisions prises à la majorité simple

Sous réserve des règles impératives de la loi ou des dispositions du présent règlement exigeant une autre majorité, l'Assemblée des copropriétaires prend ses décisions à la majorité des voix exprimées (...), notamment pour :

(...)

f) décider de l'exécution des travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, conformément à l'art. 647 c du Code Civil suisse ;

(...)

Art. 37 – Décisions prises à la majorité double

Lorsqu'une double majorité est exigée par la loi ou les dispositions du présent règlement, les décisions ne peuvent être prises que si les copropriétaires formant la majorité des voix exprimées telle que prévue à l'art. 35 alinéa 2 possèdent en outre, leurs parts réunies plus de la moitié de la chose.

Doivent notamment être prises à la majorité double les décisions qui visent à :

(...)

c) procéder à des actes d'administration importants, conformément à l'art. 647 b du Code Civil suisse ;

d) permettre l'exécution de travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité, l'art. 647 d, alinéas 2 et 3, du Code Civil suisse demeurant réservé;

(...)

Art. 38 – Décisions prises à l'unanimité

Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

a) décider de l'exécution de travaux de construction ou d'aménagement destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé;

(...)

B. L'Administrateur

Art. 39 – Nomination et révocation

Conformément à l'art. 36 du présent règlement, l'Assemblée des copropriétaires nomme à la majorité simple l'Administrateur pour une période d'une année ou plus; l'Administrateur est rééligible.

L'Administrateur est une personne physique ou morale choisie parmi les copropriétaires ou non. (...)

A défaut de nomination par l'Assemblée des copropriétaires, chaque copropriétaire peut demander au juge de nommer un Administrateur pour une durée déterminée.

(...)

Art. 40 – Attributions

L'Administrateur gère la copropriété conformément aux décisions de l'Assemblée des copropriétaires et aux dispositions de la loi et du présent règlement. (...)

Il a notamment les attributions suivantes :

a) veiller à la conservation de l'immeuble en faisant exécuter les travaux peu importants et courants et en prenant toutes les mesures urgentes nécessaires pour préserver l'immeuble d'un dommage imminent et s'aggravant;

b) faire exécuter les travaux décidés par l'Assemblée des copropriétaires;

c) veiller au bon fonctionnement des installations et services généraux qui existent dans la maison (conciergerie, chauffage, eau chaude, éclairage, ainsi qu'à l'entretien des aménagements extérieurs, etc.);

d) faire observer le présent règlement, tout autre éventuel ainsi que leurs modifications et faire respecter les décisions d'ordre de l'Assemblée des copropriétaires;

e) faire mentionner le présent règlement et ses modifications éventuelles au Registre foncier;

f) nommer le concierge et les autres personnes éventuellement affectées au service de l'immeuble, déterminer leurs fonctions, fixer leurs rémunérations et définir leurs cahiers des charges;

g) représenter la communauté des copropriétaires envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune ordinaire (...);

h) fixer les acomptes périodiques pour assurer le paiement de toutes les charges de copropriété (...);

i) convoquer l'Assemblée des copropriétaires;

j) présenter à l'Assemblée des copropriétaires le rapport de gestion, les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le budget de l'exercice en cours;

k) repartir les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresser les décomptes définitifs, encaisser ou rembourser le solde;

l) tenir ou faire tenir sous sa responsabilité la comptabilité et veiller à la conservation de toutes pièces utiles;

m) renseigner les copropriétaires qui en font la demande sur toutes les questions d'intérêt commun et leur permettre de consulter les comptes, dossiers et pièces se rapportant à l'administration de l'immeuble;

n) poursuivre au nom de la communauté, le copropriétaire qui ne paierait pas ses contributions périodique et sa contribution annuelle au fonds de rénovation (...);

o) conclure les contrats de location éventuelle des parties communes;

p) le cas échéant, établir un règlement de maison;

q) se tenir à disposition et consulter le Conseil de copropriété pour toutes les questions l'intéressant, et le convoquer chaque fois qu'il le juge utile ou à la demande de l'un de ses membres.

A.b. Dans un premier temps aucun administrateur de la copropriété n'avait été nommé; Madame B _____ ayant été administratrice de Y _____ SA et d'X _____ SA, elle en assumait de fait la fonction.

Toutefois, diverses tensions notamment dans la gestion de la copropriété ayant surgi entre les parties, Y _____ SA a manifesté le désir qu'un administrateur soit désigné.

Le 7 avril 2005, Y _____ SA, soit pour elle son administrateur Monsieur A _____, a convoqué une assemblée générale extraordinaire de la copropriété pour le 2 mai 2005 afin de procéder à la nomination d'un administrateur et d'un organe de contrôle pour la copropriété.

Par courrier du 27 avril 2005, X _____ SA, par l'intermédiaire de son conseil, s'est opposée à la tenue de cette assemblée, ainsi qu'à la désignation d'un administrateur et d'un organe de contrôle, considérant que la copropriété avait parfaitement fonctionné jusqu'alors sans être pourvue de tels organes.

Par requête du 24 mai 2005, Y _____ SA a déposé une requête auprès du Tribunal de première instance tendant à ce que Monsieur A _____ soit nommé administrateur de la copropriété, subsidiairement que toute autre personne soit désignée à ce titre.

Le 26 juillet 2005, le Tribunal a désigné Monsieur C _____ en qualité d'administrateur de la copropriété, considérant que la candidature de Monsieur A _____ devait être écartée compte tenu des relations conflictuelles des parties et

de la position de ce dernier au sein de Y _____ SA (JTPI/9509/2005 in C/11466/2005).

Monsieur C _____ ayant immédiatement demandé au Tribunal à être relevé de sa fonction d'administrateur de la copropriété pour des motifs personnels, le Tribunal a fait suite à sa requête et nommé Monsieur Z _____ à sa place par ordonnance du 23 août 2005.

B. Ces dernières années, divers litiges ont opposé les copropriétaires et leurs administrateurs respectifs, dont certains ont été portés devant les tribunaux.

B.a. Par requête en mesures provisionnelles urgentes déposée le 11 février 2005 à l'encontre d'X _____ SA (C/2855/2005), Y _____ SA a requis du Tribunal de première instance l'annotation immédiate au Registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner à tout autre tiers qu'elle-même de la part de copropriété de l'immeuble détenue par X _____ SA, ainsi que d'une restriction de constituer sur cette même part de copropriété tout autre droit réel limité.

Le requérant a été débouté de sa requête par ordonnance du 8 mars 2005 (OTPI/146/2005), décision confirmée par la Cour de justice le 2 juin 2005 (ACJC/678/2005).

B.b. Le 20 octobre 2006, Y _____ SA a déposé une requête de mesures provisionnelles urgentes à l'encontre d'X _____ SA tendant à ce que le Tribunal ordonne en sa faveur "le libre accès" au toit de l'immeuble afin de pouvoir procéder à des travaux de réfection.

Par ordonnance du 14 novembre 2006, Y _____ SA a été déboutée de sa requête (OTPI/662/2006 in C/24864/2006), décision confirmée par la Cour de justice le 22 février 2007 (ACJC/184/2007), la condition de l'urgence n'étant pas réalisée.

C. Par requête, reçue par le Tribunal de première instance le 30 août 2006, Monsieur Z _____ a demandé à être relevé de ses fonctions d'administrateur de la copropriété. Il motive sa décision par les difficultés rencontrées depuis sa nomination dans l'accomplissement de sa mission, notamment en raison des procédures judiciaires qui opposent les parties. Il ajoute avoir notamment été pris à partie dans un litige au sujet des travaux de réparation de la toiture, dont l'unique accès passe par les combles (C/24864/2006).

Le Tribunal a ordonné une comparution personnelle des parties le 11 mai 2007.

A cette occasion, Monsieur Z _____ a précisé que le conflit familial entre les parties concernait la propriété sur les combles que toutes deux revendiquaient. Dans le cadre de son activité, il avait eu des contacts principalement avec Y _____ SA et peu avec X _____ SA. Il lui paraissait judicieux de nommer Monsieur A _____ en qualité d'administrateur. Il a expliqué à cet égard que Y _____ SA était propriétaire de tout l'immeuble, sauf des combles qui n'étaient pas aménagés en appartements, soit d'une vingtaine d'appartements loués. Le copropriétaire principal devait pouvoir être en mesure d'assurer non seulement la

gestion de ces locations mais également l'entretien général et les réparations indispensables du bâtiment, travaux que Y _____ SA avait d'ailleurs fait effectuer sur les parties communes.

Y _____ SA, comparaissant par Monsieur A _____, a indiqué ne pas s'opposer à la requête de Monsieur Z _____ mais, selon lui, il était indispensable qu'un administrateur de la copropriété soit nommé. Compte tenu du fait qu'il était impossible pour un tiers de collaborer avec X _____ SA, la nomination d'une personne extérieure aux copropriétaires aboutirait au même résultat que celui auquel on était arrivé avec la nomination de Monsieur Z _____. Actuellement, Monsieur A _____ se chargeait de la gestion quotidienne de l'immeuble - nettoyage, mazout, etc. -. Le litige au sujet de la copropriété des combles était pendant par devant le Tribunal de première instance. Par ailleurs, une interdiction d'aliéner les combles avait été annotée au Registre foncier et Madame B _____ inculpée de gestion déloyale des intérêts de Y _____ SA.

X _____ SA ne s'est pas présentée ni ne s'est fait représenter à l'audience.

Par courrier du 21 mai 2007, faisant suite à la réception du procès-verbal de l'audience susmentionnée, le conseil d'X _____ SA s'est déclaré surpris d'apprendre que sa mandante avait fait défaut à l'audience, ce qui résultait d'un malentendu entre lui-même et sa cliente. Il proposait la tenue d'une seconde audience et indiquait que sa cliente s'opposait à la nomination de Monsieur A _____ en qualité d'administrateur, craignant que ses intérêts ne soient menacés, voir plus du tout pris en compte. Il importait de nommer un tiers neutre par rapport au litige opposant les parties.

Le 24 juin 2005, X _____ SA a déposé au greffe du Tribunal des notes de plaidoiries.

D. Le jugement attaqué retient en substance que la décision de principe de nommer un administrateur avait déjà été prise le 26 juillet 2005; il n'y avait dès lors pas lieu de revenir sur cette question. La tâche du Tribunal se limitait à relever le requérant de ses fonctions, ainsi qu'à nommer un nouvel administrateur. X _____ SA s'opposait à la nomination de Monsieur A _____ mais ne proposait toutefois personne pour remplacer Monsieur Z _____. Si le Tribunal avait refusé de nommer par le passé Monsieur A _____, au vu du conflit entre les parties, la nomination d'un tiers extérieur à la famille n'avait pas apporté le résultat escompté. En outre, Monsieur A _____ administrait de fait les parties de l'immeuble propriété de Y _____ SA, ainsi que les parties communes, de sorte qu'il convenait de le nommer en qualité d'administrateur.

E. A l'appui de son appel, X _____ SA ne remet plus en cause le principe de la nomination d'un administrateur. Elle souligne toutefois que la désignation de Monsieur A _____ en cette qualité consacre un conflit d'intérêts, raison pour laquelle le Tribunal avait refusé, dans sa décision du 26 juillet 2005, de le nommer. La copropriété avait un «urgent besoin» d'un administrateur tiers neutre

et impartial, doté de qualités permettant d'amener les propriétaires à s'accorder sur les mesures nécessaires à une bonne gestion et représentation de l'immeuble.

Dans son mémoire responsif, Y _____ SA rappelle qu'X _____ SA ne s'est jamais acquittée des charges de copropriété. Elle souligne que, dans les faits, Monsieur A _____ s'occupe déjà, depuis des mois, de la gestion quotidienne des parties communes de l'immeuble et que l'appelante ne fait état d'aucun élément permettant de mettre en cause la gérance effectuée.

Dans un courrier reçu par le Tribunal de première instance le 3 août 2007 et transmis à la Cour, Monsieur Z _____ indique que le lot de copropriété, qui inclut les combles, est toujours dans son état initial, à savoir au stade d'anciens greniers désaffectés. C'était la raison pour laquelle X _____ SA refusait de participer à sa part de charges comme elle devrait le faire aux termes de l'acte de vente du 3 novembre 2000. X _____ SA n'a jamais répondu aux appels de charges de la régie, ni même versé un acompte pour les frais d'administration. Les charges et l'entretien de l'immeuble sont entièrement assurés par Y _____ SA, tout comme la mise en conformité des canalisations d'eaux usées. En outre, X _____ SA n'avait pas répondu à la proposition d'affectation des caves en lots.

Lors de l'audience du 5 septembre 2007 devant la Cour de céans, X _____ SA a persisté dans ses explications et conclusions; Y _____ SA et Monsieur Z _____ ne se sont pas présentés.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 4 let. m LACC (E 1 05), le Tribunal de première instance statue par voie de procédure sommaire et en premier ressort en matière de nomination d'administrateur de la communauté des copropriétaires par étage (art. 712q CC).

Ainsi, la procédure applicable devant la Cour est celle des art. 347 à 356 LPC, de sorte que l'appel, respectant la forme et le délai prévus par la loi (art.354 et 356 LPC), est recevable.

Le Tribunal ayant statué en premier ressort, le pouvoir d'examen de la Cour n'est pas limité par l'art. 292 LPC.

Dans ces cas de figure, les parties peuvent, en seconde instance, produire des pièces nouvelles (art. 306 A LPC, applicable par renvoi de l'art. 356 al. 1 LPC).

2. Les relations entre les deux copropriétaires sont mauvaises depuis maintenant plusieurs années et aucun apaisement n'est prévisible à court terme.

Si la décision prise en 2005 de nommer une personne tierce aux copropriétaires, vu les rapports conflictuels qu'entretenaient alors les parties et la position de Monsieur A _____ au sein de Y _____ SA, était adéquate, cette solution n'a toutefois pas apporté le résultat escompté.

En effet, Monsieur Z _____, dont ni la neutralité ni les compétences n'ont été remises en cause par l'appelante, a demandé à être relevé de ses fonctions tout juste une année après avoir été nommé.

Les motifs que Monsieur Z _____ invoque à l'appui de sa décision ne sont pas liés à sa personne mais au contexte dans lequel il est amené à travailler.

Partant, si une autre personne devait être désignée en qualité d'administrateur, dans la situation actuelle, elle serait confrontée aux mêmes problèmes que ceux rencontrés par Monsieur Z _____; cette solution serait dès lors très vraisemblablement vouée à l'échec.

La nomination de Monsieur A _____ en qualité d'administrateur comporte à l'évidence certains inconvénients, notamment un risque de conflit d'intérêts. Toutefois, cette solution semble la plus opportune pour les raisons qui suivent.

Tout d'abord, il convient de rappeler que Y _____ SA est propriétaire d'une vingtaine d'appartements loués alors que l'appelante n'est propriétaire que d'un escalier, d'une terrasse et de combles qui ne sont pas encore aménagés.

Par conséquent, il est dans l'intérêt évident de Y _____ SA que l'immeuble soit géré au mieux, ce qui ne peut qu'être bénéfique à l'appelante.

En outre, Monsieur A _____ a, de fait, administré l'immeuble par le passé, ce dont l'appelante ne s'est au demeurant pas plainte.

Il a dès lors démontré qu'il dispose des compétences nécessaires à exercer cette fonction.

Il convient également de rappeler que la mission de l'administrateur est limitée aux tâches décrites à l'art. 40 du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages.

Ainsi, l'administrateur ne pourra sans l'accord de l'appelante procéder à des actes d'administration importants (art. 37 let. c), permettre l'exécution de travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement et son utilité (art. 37 let. d), voire décider de l'exécution de travaux de construction ou d'aménagement destinés à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (art. 38 let. a).

Enfin, à l'instar de ce qu'a retenu le Tribunal, il n'apparaît pas nécessaire de limiter la durée du mandat de l'administrateur. Il doit toutefois être relevé que l'appelante pourra en tout temps demander au juge de prononcer la révocation de l'administrateur en présence de justes motifs, au sens de l'art. 712 r al. 2 CC.

3. L'appel est ainsi rejeté.

L'appelante qui succombe supportera les dépens d'appel (art. 176 al. 1 LPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X _____ SA contre le jugement JTPI/9904/2007 rendu le 12 juillet 2007 par le Tribunal de première instance dans la cause C/22344/2006-JS SS.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Condamne X _____ SA aux dépens d'appel, lesquels comprendront une indemnité de procédure de 1'000 fr., valant participation aux honoraires d'avocat de Y _____ SA.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Mme Marguerite JACOT-DES-COMBES, présidente; M. François CHAIX et M. Pierre CURTIN, juges; Mme Fatina SCHAERER, greffier.

La présidente :	Le greffier :
Marguerite JACOT-DES-COMBES	Fatina SCHAERER

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 indéterminée.