REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24864/2006 **ACJC/184/2007**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

1ère Section

AUDIENCE DU JEUDI 22 FEVRIER 2007

Entre

N_____SA, ayant son siège à Genève, recourante contre une ordonnance du Président du Tribunal de première instance de ce canton du 14 novembre 2006, comparant par Me Frédéric Olofsson, avocat, avenue de Miremont 31, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

A_____SA, à Genève, intimée, comparant par Me Shahram Dini, avocat, rue Saint-Ours 5, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.02.2007.

EN FAIT

Par acte expédié au greffe de la Cour le 27 novembre 2006, N_____SA recourt contre l'ordonnance rendue le 19 octobre 2006 dans la cause C/24864/2006 et notifiée aux parties les 16 et 20 du même mois. A teneur de cette ordonnance, le Tribunal de première instance rejette sa requête de mesures provisionnelles urgentes déposée le 20 octobre 2006 à l'encontre d'A_____SA et tendant à ce que le Tribunal ordonne en sa faveur "le libre accès" au toit de l'immeuble sis _____ à Genève afin de pouvoir procéder à des travaux urgents sur les cheminées délabrées.

La recourante reprend devant la Cour ses conclusions de première instance.

L'intimée conclut au rejet du recours.

Les éléments suivants résultent du dossier :

A. Monsieur P_____ est, depuis le 11 novembre 2004, l'administrateur unique de N_____SA, 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.

Par acte authentique du 3 novembre 2000, A_____SA, société genevoise administrée par Madame P_____ et ayant pour but la construction, la rénovation, la gérance et la location de résidences et d'appartements meublés, a acquis de N_____SA, propriétaire de tout le bâtiment sis _____, 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.

Ce contrat de vente mentionne que les locaux susdésignés sont actuellement constitués de greniers dans les combles. Il stipule sous «condition spéciale» qu'A_____SA s'engage envers N_____SA à installer un ascenseur et une cage d'escalier et à refaire le toit de l'immeuble, à ses seuls frais et conformément à des plans devant être déposés au Département de l'Aménagement, de l'Equipement et du Logement (DAEL); N_____SA, pour sa part, s'est engagée à rénover les façades du bâtiment à ses propres frais.

B. En raison de litiges opposant les parties à la présente procédure, le Tribunal de première instance a, le 23 août 2005, désigné R_____ en qualité d'administrateur de la copropriété.

C. A une date non établie par pièces, mais antérieure au 4 avril 2006, l'administrateur de la copropriété a autorisé N_____SA à procéder à une intervention sur le toit de l'immeuble, ces travaux lui ayant paru nécessaires à la copropriété, étant

précisé que pour accéder à la toiture, il fallait traverser les combles de l'immeuble; N_____SA a alors tenté de pénétrer dans les combles de l'immeuble, sans toutefois en avertir A_____SA. La serrure de la porte donnant accès aux combles a alors été changée par N_____SA.

Le 18 avril 2006, N_____SA a requis de l'administrateur de la copropriété l'autorisation de procéder à des travaux devisés à 7'900 fr. par l'entreprise S_____SA et consistant à débarrasser des gravats dans les combles.

Le 2 juin 2006, elle l'a invité à enlever des panneaux agglomérés bloquant l'accès aux combles, posées par A_____SA; sur quoi, la régie s'est adressée à A_____SA, lui rappelant le 7 juillet 2006 que l'accès aux parties communes devait être laissé libre au regard du règlement de copropriété.

Le 16 août 2006, A_____SA a reproché à N_____SA d'avoir changé les serrures des portes en panneaux agglomérés fermant l'accès aux combles et d'avoir procédé, dans ceux-ci et à son insu, à l'enlèvement de gravats. Pour ces faits, elle a déposé plainte pénale.

Le 11 septembre 2006, l'administrateur a une nouvelle fois rappelé à A_____SA qu'un accès au toit devait être aménagé pour pouvoir procéder aux "réparations et (à) l'entretien" des ouvrages communs; Il précisait toutefois qu'il refusait d'accorder à quiconque le droit d'accéder à la toiture sans l'accord d'A_____SA, qui devrait toutefois assumer les risques d'un éventuel dommage qui pouvait résulter de la chute de matériaux des cheminées de l'immeuble.

D. Le 20 octobre 2006, N_____SA a saisi le Tribunal de première instance de la présente requête de mesures provisionnelles, faisant valoir qu'A_____SA ne pouvait empêcher l'accès aux combles, partie commune de l'immeuble, et que cet accès lui était nécessaire pour continuer à procéder à la réfection déjà entamée des cheminées sises en toiture, qui étaient détériorées et qui risquaient de tomber par temps venteux. En appel, elle a encore fait valoir qu'elle devait procéder à la réfection du système de chauffage, ce qui nécessitait de pouvoir accéder au toit pour tuber la cheminée existante. A l'appui de sa position, elle a produit un lot de photographies non datées et la correspondance échangée avec l'administrateur désigné de la PPE et sa partie adverse et, en appel, un devis relatif aux travaux d'installation thermique envisagés.

A_____SA s'est opposée à la requête, offrant toutefois de laisser libre l'accès aux toits pour une durée de deux jours, afin qu'il puisse être procédé aux travaux indispensables, pour lesquels aucun devis n'était toutefois produit.

E. La décision attaquée retient en substance que le risque d'effondrement des cheminées n'était pas rendu vraisemblable, les photographies produites, au demeurant non datées, n'étant étayées d'aucun rapport émis par un spécialiste. La

requête semblait ainsi s'inscrire dans le litige qu'entretenaient entre eux et notamment par sociétés interposées les "quérulants consorts P_____".

Les arguments des parties en appel seront repris ci-après dans la mesure utile.

EN DROIT

1. Interjeté dans la forme et le délai prévus par l'art. 331 al. 2 LPC, le recours est recevable. Il est instruit en procédure sommaire (art. 331 al. 3 LPC).

Le Tribunal ayant statué en premier ressort, la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen et peut connaître de moyens nouveaux, respectivement de pièces nouvelles (SJ 2000 I p. 4; 1986 p. 221; 1985 p. 480; 1984 p. 464; 1983 p. 59; Mémorial des séances du Grand Conseil, 1981, p. 1734; BERTOSSA/ GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 7 ad art. 331 LPC).

2. Les mesures provisionnelles sont prises dans le cadre d'une procédure rapide et sommaire, selon la vraisemblance des faits, afin de protéger les droits d'une ou des parties ou de régler la situation entre elles jusqu'à décision définitive; elles supposent en particulier l'existence du droit qu'elles préfigurent (SJ 2001 I p. 4 consid. 3).

En matière de mesures provisionnelles, il faut ainsi seulement se demander, sur la base d'un examen sommaire de la question fondé sur la vraisemblance, si les prétentions de la partie requérante n'apparaissent pas vouées à l'échec (ATF 108 II 69 c. 2a), et cela sur la base des moyens de preuve immédiatement disponibles et d'une pesée des intérêts respectifs des parties (SJ 2005 I p. 517 consid. 2.3).

A cet égard, il y a donc lieu de se fonder sur le critère de la vraisemblance, lequel concerne tant les faits que le droit (ATF 120 II 393 consid. 4c) et vaut pour les deux parties (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 11 ad art. 320 LPC).

En résumé, le prononcé de mesures provisionnelles, outre la preuve de la vraisemblance d'un dommage difficile à réparer et de l'urgence, requiert la vraisemblance du bien-fondé de la prétention matérielle. Dans cette perspective, 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 apparaît plus vraisemblable que son inexistence. Le juge n'a donc pas à être persuadé, sur la base de la simple vraisemblance, des allégations de la partie requérante, en ce sens qu'il suffit qu'en présence 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 seraient déroulés autrement et, du point de vue des questions de droit, il peut se livrer à un examen sommaire (SJ 2006 I 371 consid. 3.2).

3. En l'espèce, la recourante est muette, s'agissant des dispositions légales sur lesquelles elle fonde les droits dont elle réclame la protection à titre provisionnel. La Cour constate qu'elle agit comme propriétaire d'étages, à l'encontre d'une autre propriétaire d'étages, et que sa requête vise à lui garantir le libre accès du toit de l'immeuble, dans le but d'y effectuer des travaux de réfection.

En application de l'art. 712a al. 2 CC, chaque copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux, dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communes, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'accès extérieur. Même si les parties communes ne sont pas nécessairement à disposition de tous les propriétaires d'étages, car la communauté d'étages peut accorder à certains de ses membres le droit exclusif d'en utiliser certains, comme une terrasse par exemple (ATF 121 III 24), le toit de l'immeuble, qui fait partie de son enveloppe extérieure, constitue nécessairement une partie commune (art. 712b al. 2 ch. 2 CC).

Il doit dès lors être tenu pour vraisemblable qu'en fermant complètement l'accès des combles par la pose de panneaux agglomérés, l'intimée entrave le droit de la recourante à avoir accès aux parties communes de l'immeuble, de manière contraire à l'art. 712a al. 2 CC.

A défaut de production d'un règlement de copropriété instaurant des règles spécifiques, il doit être retenu qu'in casu, le droit de procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction incombe aux propriétaires d'étages conformément aux règles sur la copropriété, par renvoi de l'art. 712g al. 1 CC. Ainsi, la recourante est en droit de demander que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge (art. 647 al. 1 ch. 1 CC), ainsi que de prendre elle-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant (art. 647 al. 1 ch. 2); les travaux de construction nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose excédant les simples actes d'administration courante sont toutefois soumis à l'existence d'une décision prise par la majorité des copropriétaires (art. 647c CC).

La nature et l'ampleur des travaux que la recourante se propose d'entreprendre en relation avec les cheminées sises sur le toit de l'immeuble ne sont toutefois pas précisés; la recourante n'a en effet produit aucun devis relatif auxdits travaux, ni même procédé à leur description, alors même qu'elle indique dans ses écritures que ceux-ci ont déjà partiellement été entrepris. Les photographies produites, non datées, ne sont pas de nature à rendre vraisemblable l'urgence de procéder à la réfection des cheminées et la recourante ne produit aucun avis de spécialiste qui en attesterait. A cet égard, le courrier de l'administrateur du 11 septembre 2006, auquel elle se réfère dans ses écritures d'appel, ne fait nullement état,

contrairement à ce qu'elle affirme, d'une nécessité urgente à procéder à des travaux en toiture. La recourante ne produit pas davantage d'avis de spécialiste dont il résulterait que la réfection du système de chauffage de l'immeuble devrait être effectuée de manière urgente. Elle ne rend ainsi pas vraisemblable que les travaux qu'elle envisage constitueraient des actes d'administration dont elle peut décider seule en application de l'art. 647 al. 1 ch. 2 CC, et non des travaux de construction nécessitant une autorisation préalable au sens de l'art. 647c CC. A cet égard, certes il résulte des pièces produites que l'administrateur judiciairement désigné l'a autorisée, à une date antérieure au 3 avril 2006, à effectuer des travaux sur la toiture; rien ne permet toutefois de retenir qu'il s'agirait de ceux dont il est question dans la présente procédure. Rien ne rend en outre vraisemblable qu'elle ait été autorisée à effectuer la transformation du système de chauffage de l'immeuble.

A cela s'ajoute que l'intimée s'est déclarée d'accord de réserver à la recourante un accès limité à la toiture, pour une durée de deux jours. Certes, ce délai paraît trop court pour procéder à des réfections importantes. Il devrait toutefois être suffisant à un spécialiste pour dresser un état des lieux et évaluer l'ampleur et le coût des travaux d'entretien nécessaires.

4. Il résulte de ce qui précède que le premier juge a avec raison retenu que la condition de l'urgence n'était pas réalisée, ce qui conduit au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée.

La recourante, qui succombe, supportera les dépens d'appel, lesquels comprendront une équitable indemnité à titre de participation aux honoraires d'avocat.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par N_____SA contre l'ordonnance OTPI/662/2006 rendue le 14 novembre 2006 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24864/2006-14 SP.

Au fond :

Rejette le recours et confirme l'ordonnance attaquée.

Condamne N_____SA aux dépens du recours, comprenant une indemnité de 1'500 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat d'A_____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 :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF : RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.