

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 15 janvier 2016

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Krieger et Stoudmann, juges
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 56 CPC ; 396 al. 1 et 398 al. 1 et 2 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A. _____ SA**, à Cologny (GE), demanderesse, contre le jugement rendu le 29 mai 2015 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **B. _____ SA**, à Lausanne, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 29 mai 2015, dont les considérants écrits ont été envoyés aux parties le 19 octobre 2015 pour notification, la Chambre patrimoniale cantonale a prononcé que les conclusions prises par la demanderesse A. _____ SA contre la défenderesse B. _____ SA selon demande du 25 janvier 2013 sont rejetées (I), que les frais judiciaires sont arrêtés à 12'716 fr. à la charge de la demanderesse (II), que l'avance fournie par la défenderesse lui sera remboursée par la demanderesse par 3'116 fr. (III) et que la demanderesse versera à la défenderesse la somme de 7'350 fr. à titre de dépens (IV).

En droit, les premiers juges ont retenu que la demanderesse n'avait pas démontré qu'elle était la propriétaire de l'immeuble sis au chemin x1. _____, à Lausanne, et que seul le propriétaire pouvait se prévaloir d'un dommage résultant de l'établissement tardif de décomptes de chauffage, de sorte que la demanderesse échouait à établir un quelconque dommage. De toute manière, même si l'existence d'un dommage était établie, son montant exact serait inconnu puisque des procédures étaient encore en cours en raison du refus des locataires de s'acquitter des frais de chauffage demandés. De plus, le lien de causalité entre le dommage et la tardiveté de l'établissement des décomptes de chauffage n'était pas établi, car rien n'indiquait que les locataires avaient refusé de payer les suppléments de chauffage précisément pour ce motif. Enfin, il ressortait de l'expertise judiciaire qu'un montant d'au moins 12'826 fr. 20 concernait la période antérieure à la reprise de la gérance par la défenderesse, si bien que celle-ci ne pouvait être tenue pour responsable des manquements de la précédente gérance.

S'agissant de la question des nouvelles fenêtres de l'immeuble du boulevard x2. _____, à Genève, la Chambre patrimoniale a tout d'abord relevé que la demanderesse avait refusé l'offre de la gérance défenderesse de lui verser la somme de 55'900 fr. pour solde de tout compte et que, de plus, elle avait renoncé à faire valoir ce montant dans le cadre de la procédure. En outre, la demanderesse avait échoué à

démontrer que c'était la gérance qui aurait proposé d'installer des fenêtres en PVC et qu'elle n'aurait pas donné une telle instruction. S'agissant de l'autorisation qui aurait dû être requise auprès des autorités, rien au dossier n'indiquait que ce n'était pas la demanderesse, comme le soutenait la défenderesse, qui aurait préféré ne pas requérir l'autorisation afin de commencer les travaux plus rapidement et pouvoir les répartir sur deux années fiscales. A cela s'ajoutait que l'appréciation de l'architecte [...], mandaté par la demanderesse, n'était pas probante, puisque celui-ci ne s'était fondé que sur des photographies pour juger de l'état des fenêtres à rénover.

Enfin, les premiers juges ont considéré que la demanderesse n'établissait pas non plus que la gérance défenderesse aurait eu connaissance du dégât d'eau survenu chez un locataire au boulevard x2. _____ environ deux ans auparavant et que, partant, elle était fautive de ne pas avoir déclaré le sinistre en temps utile auprès de l'assurance immeuble pour pouvoir être remboursée.

Pour les motifs qui précèdent, la Chambre patrimoniale a rejeté les prétentions pécuniaires de la demanderesse à l'encontre de la gérance défenderesse.

B. Par acte du 19 novembre 2015, A. _____ SA a fait appel de ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions prises dans sa demande du 25 janvier 2013 soient admises et que les frais judiciaires soient mis à la charge de B. _____ SA.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat signé le 7 juin 2005, A. _____ SA, représentée par feu M. _____, a remis à B. _____ SA la gérance de l'immeuble « propriété de L. _____ », sis au chemin x1. _____, à Lausanne. Le contrat était conclu du 1^{er} juillet 2005 au 1^{er} juillet 2008 et se renouvelait

ensuite d'année en année, sauf avis de résiliation donné au moins six mois à l'avance. La gérance devait notamment établir le décompte général de chauffage, puis répartir les frais entre les locataires.

2. La société [...], qui était chargée de la gérance de cet immeuble avant la conclusion de ce contrat, n'avait pas établi de décomptes de chauffage. La société B. _____ SA a donc dû effectuer un travail important afin d'établir les décomptes de chauffage. Entre le 5 juin 2009 et le 7 septembre 2010, la gérance a fait notifier aux locataires les décomptes de chauffage pour six périodes allant du 1^{er} juillet 2004 au 30 juin 2010. Certains locataires se sont ainsi retrouvés à devoir régler des montants importants qu'ils ont refusé de payer.

Selon le récapitulatif de la situation au 7 novembre 2012 établi par la nouvelle régie V. _____ SA, certains des montants ont été transigés à la baisse par accord ou devant le Tribunal des baux, mais d'autres procédures sont encore en cours.

3. Par contrat signé le 30 mai 2006, A. _____ SA a confié à B. _____ SA la gérance de l'immeuble sis au boulevard x2. _____, à Genève. Le contrat a été conclu du 1^{er} juillet 2006 au 1^{er} juillet 2009 et se renouvelait ensuite d'année en année, sauf avis de résiliation donné au moins six mois à l'avance.

Selon l'art. 2c du contrat, A. _____ SA donnait pouvoir à la gérance, entre autres, d'ordonner toutes réparations utiles ou strictement nécessaires dans l'immeuble concerné, dans l'intérêt du propriétaire jusqu'à concurrence de 1'500 fr., l'accord du propriétaire étant obligatoire au-delà de ce montant.

Dans le cadre de ce mandat, A. _____ SA a demandé à la gérance de s'occuper des travaux de rénovation des fenêtres en bois. Considérant que les fenêtres étaient en trop mauvais état pour être restaurées, la gérance a procédé à la pose de nouvelles fenêtres en PVC. Sur le document intitulé « Demande de crédit - Remplacement des

fenêtres » daté du 30 octobre 2009 figure une note manuscrite « 6.11.09 M. _____ = ok ». A. _____ SA s'est acquittée du coût de remplacement des fenêtres par 55'900 francs.

Aucune autorisation n'ayant été demandée, le Département des Constructions et des Technologies de l'Information du canton de Genève (DCTI) a fait stopper les travaux. Cette décision a été contestée par la gérance, mais le recours a été rejeté. Les fenêtres en PVC ont été démontées et remplacées par des nouvelles fenêtres en chêne.

Le 22 décembre 2011, la gérance a informé A. _____ SA qu'elle assumerait ses responsabilités, de sorte que le montant de 55'900 fr. serait porté en déduction des travaux de pose des nouvelles fenêtres en chêne dont le coût serait plus important.

4. Mandaté par A. _____ SA, l'architecte [...] s'est déterminé sur l'état des fenêtres d'origine en bois. Sur la base de photographies produites, il a considéré que les fenêtres étaient en très bon état, mais qu'elles auraient dû être modifiées par l'installation d'un vitrage isolant.

5. Par courrier du 28 février 2012, A. _____ SA a résilié le contrat de gérance qui la liait à B. _____ SA avec effet au 31 mars 2012, concernant l'immeuble du boulevard x2. _____. Elle se plaignait de la mauvaise gestion de l'immeuble et demandait en outre le paiement de la somme de 55'900 fr. relative à l'acquisition des fenêtres en PVC.

Le 19 mars 2012, la gérance a contesté le motif de résiliation du contrat. Elle a rappelé à A. _____ SA que les problèmes de gestion étaient multiples lorsqu'elle avait repris la gérance, qu'elle avait développé les revenus locatifs de manière substantielle (soit une augmentation de 13,98 % pour l'immeuble x1. _____ et 12,38 % pour celui x2. _____), que les devis des fenêtres en PVC de l'immeuble x2. _____ lui avaient été soumis pour approbation, que les fenêtres avaient été changées rapidement fin 2009 selon sa volonté pour des raisons fiscales, qu'elle s'était contentée, avec son aval, de transmettre un

simple courrier d'information aux autorités et qu'elle s'était engagée à lui rembourser la somme de 55'900 fr. correspondant au coût des travaux pour le cas où son recours contre les autorités échouerait.

Le 26 mars 2012, la gérance à nouveau offert à A. _____ SA le paiement de la somme de 55'900 fr. pour solde de tout compte et de toute prétention. Pour l'accepter, A. _____ SA devait contresigner ce courrier, ce qu'elle n'a pas fait.

Le 29 juillet 2012, A. _____ SA a répondu à la gérance qu'elle avait appris par la Commission des monuments et des sites qu'il aurait été souhaitable et possible de rénover les fenêtres d'origine en bois et lui a par conséquent demandé de prendre à sa charge la différence de 57'500 fr. entre le coût de remplacement et le coût de rénovation, ainsi que les honoraires d'architecte et d'avocat par 10'000 francs. A. _____ SA a également informé la gérance qu'elle la rendait responsable de la production tardive des décomptes de chauffage, de sorte qu'elle lui réclamait le paiement de la somme de 107'799 fr. 90 correspondant aux charges non payées, ainsi que les frais de l'agent d'affaires mandaté pour le montant de 17'733 fr. 15, soit au total 125'533 fr. 05.

Le 23 août 2012, la gérance a écrit à A. _____ SA que plusieurs visites au boulevard x2. _____ avaient mis en évidence la vétusté, voire la dégradation des fenêtres, que le travail de menuiserie doublait au contraire le coût des travaux et que c'était informée de cette situation que A. _____ SA avait décidé de procéder à la pose de fenêtres en PVC. La gérance a réitéré son offre de versement de la somme de 55'900 fr. pour solde de tout compte. S'agissant de l'immeuble x1. _____, elle a rappelé que le gérant précédent n'avait pas établi les décomptes de chauffage des cinq saisons précédant sa reprise de mandat, qu'un gros problème de répartition des frais avec l'immeuble voisin était toujours pendant et que ce n'est qu'après ce problème réglé qu'elle avait enfin pu établir les décomptes de chauffage. En conclusion, la gérance réfutait toute responsabilité dans ces affaires.

Par courrier du 5 septembre 2012, A._____SA a mis la gérance en demeure de s'acquitter, dans les dix jours, de la somme de 193'088 fr. 50.

6. Par courriel du 12 septembre 2012, la nouvelle gérance de A._____SA, la régie V._____SA, a informé sa mandante qu'un locataire de l'immeuble du boulevard x2._____ avait subi un dégât des eaux deux ans plus tôt, lequel aurait été annoncé à B._____SA, mais pas à l'assurance immeuble. Etait annexé à ce courrier un devis du 8 mai 2012 de 1'580 fr. établi par la société [...] Peintures Sàrl.

Le 19 septembre 2012, A._____SA a reproché à B._____SA de ne pas avoir annoncé le dégât d'eau à l'assurance et l'a mise en demeure de payer la somme de 1'580 fr. dès lors qu'il était trop tard pour déclarer ce sinistre.

7. Le 23 novembre 2012, A._____SA a fait notifier à B._____SA un commandement de payer pour les sommes de 99'371 fr. 20 (établissement tardif des décomptes de chauffage de l'immeuble x1._____), 67'500 fr. (fenêtres de l'immeuble x2._____) et 1'580 fr.(dégât d'eau de l'immeuble x2._____).

B._____SA a fait opposition totale.

8. Par demande du 25 janvier 2013 adressée à la Chambre patrimoniale cantonale, A._____SA a pris les conclusions suivantes :

« Principalement

Condamner B._____SA à verser à A._____SA la somme de CHF 99'001.15 avec intérêts à 5 % dès le 29 juillet 2012 ;

Condamner B._____SA à verser à A._____SA la somme de CHF 67'555.- avec intérêts à 5 % dès le 29 juillet 2012 ;

Condamner B._____SA à verser à A._____SA la somme de CHF 1'850.- avec intérêts à 5 % dès le 19 septembre 2012 ;

Prononcer à due concurrence la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° [...], notifié à B. _____ SA le 23 novembre 2012 ;

Réserver le droit à A. _____ SA de modifier la quotité du dommage réclamé ;

Condamner B. _____ SA aux frais de la procédure et aux dépens, lesquels comprendront le défraiement du conseil soussigné ;

Débouter B. _____ SA de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions.

Subsidiairement

Acheminer A. _____ SA à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans la présente écriture. »

Dans sa réponse du 10 juin 2013, B. _____ SA a conclu au rejet des conclusions de la demande.

9. L'audience d'instruction et de premières plaidoiries a eu lieu le 12 décembre 2013. A. _____ SA a déposé la pièce requise 152, à savoir l'évolution du revenu locatif de l'immeuble sis au chemin x1. _____ de 2004 à 2012.

10. Par ordonnance de preuves du 13 décembre 2013, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale a notamment ordonné la production par A. _____ SA de la pièce 155 requise, à savoir tout document établissant que B. _____ SA aurait été informée du dégât d'eau survenu dans l'immeuble sis boulevard x2. _____, à Genève, chez le locataire [...].

Le 30 avril 2014, A. _____ SA a informé la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale qu'elle ne possédait pas la pièce 155 requise.

11. Une expertise a été confiée à Yves Cachemaille, lequel a déposé son rapport le 30 juillet 2014. En résumé, l'expert a considéré que les acomptes de chauffage avaient été fixés trop bas par l'ancienne gérance, dans une mesure encore acceptable pour les logements, mais nettement trop faible pour les commerces. Le travail de reconstitution des décomptes

de charges avait occasionné un important travail à B._____SA, vraisemblablement consenti en 2009 lors de l'établissement des décomptes. Il était difficile de déterminer quelle partie des charges non encore encaissées correspondait à la période antérieure au mandat de B._____SA, si ce n'est le montant dû par les locataires pour la période du 1^{er} juillet 2004 au 30 juin 2005, soit avant la reprise de gérance par B._____SA, qui se montait à 12'826 fr. 20.

12. L'audience de plaidoiries finales s'est tenue le 26 mai 2015. N._____, [...] et [...] ont été entendus en qualité de parties.

En droit :

1. Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]) par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant le tribunal de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.).

3.

3.1 L'appelante soutient qu'elle est propriétaire de l'immeuble sis au chemin x1._____ selon ce qui ressort du contrat de gérance, que la question de sa qualité pour agir n'a jamais été évoquée avant la

notification du jugement litigieux, que l'intimée n'a jamais contesté cette qualité et que l'extrait du Registre foncier de l'immeuble a été produit au cours de l'audience de la Chambre patrimoniale, ce qui pose une interrogation concernant la gestion des documents par l'autorité de première instance. Elle soutient que les premiers juges feraient la confusion entre la légitimation et la qualité pour agir, notions juridiques différentes. Ainsi, lorsqu'elle prétend que l'intimée lui doit une somme d'argent à titre de dommages et intérêts pour son absence de diligence, elle a la qualité pour agir, quand bien même elle pourrait ne pas être légitimée, la créance ne lui appartenant pas par exemple. En tout état de cause, si cette question s'était vraiment posée, l'appelante estime que la Chambre patrimoniale aurait dû l'interpeller, conformément aux art. 56 et 203 CPC. En outre, elle considère que les premiers juges auraient aisément pu vérifier qu'elle était propriétaire de l'immeuble « par le biais de L. _____ » en consultant le Registre foncier qui est muni de la foi publique. L'appelante en conclut que tant sa légitimation que sa qualité pour agir doivent être admises.

3.2 En l'espèce, on peut donner acte à l'appelante de ce qu'elle a la qualité pour agir, puisque celui qui invoque son propre droit possède la qualité pour le faire valoir en justice, et que l'intéressée réclame le paiement de 99'001 fr. 15 dont elle se prétend créancière. C'est bien la question de la légitimation qui se pose dans le cas particulier, en d'autres termes la question de la titularité du droit substantiel (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 94 ss ad art. 59 CPC). Mais peu importe en définitive pour les motifs qui suivent.

3.3 Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine ainsi qui doit subir les conséquences de l'échec de la preuve (Steinauer, Le Titre préliminaire du Code civil et Droit des personnes, TDPS, vol. II/1, Bâle 2009, nn. 641 et 693). En revanche, elle n'apporte aucune nuance quant à l'intensité ou degré de la preuve que doit fournir la partie qui supporte le fardeau de la preuve. La jurisprudence et la doctrine en ont déduit qu'en

principe un fait ne doit être considéré comme établi que s'il en a été donné une preuve complète, c'est-à-dire s'il est prouvé avec certitude. Pour que ce degré de preuve soit atteint, il n'est pas nécessaire que la certitude soit absolue ; il faut cependant que le tribunal n'ait pas de doutes sérieux. Il n'est en revanche pas suffisant que le fait soit hautement vraisemblable (Steinauer, op. cit., n. 666 et les réf. citées aux notes infrapaginales nn. 65 et 66).

Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu ; il est inadmissible de juger selon une simple vraisemblance là où l'intime conviction du juge fait défaut et où un doute subsiste dans l'état de fait (ATF 131 III 222 ; ATF 118 II 235 consid. 3b, JT 1994 I 331 ; ATF 104 II 216).

3.4 L'art. 56 CPC s'apparente à l'art. 132 CPC et oblige le juge, face à l'un des défauts manifestes mentionnés, à interpeller la partie (Halvy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad art. 56 CPC ; Bohnet, op. cit., n. 29 ad art. 132 CPC). Le devoir d'interpellation n'a pas pour vocation de pallier les déficiences causées par les négligences de la partie concernée (TF 4A_169/2011 du 19 juillet 2011 consid. 5.4 ; TF 4A_330/2010 du 9 août 2010 consid. 2.2 ; Hurni, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Berne 2012, n. 26 ad art. 56 CPC). Il dépend largement des circonstances, à savoir notamment du type de procédure concernée et du fait que la partie est assistée ou non (Halvy, op. cit., n. 3 ad art. 56 CPC). Lorsque l'on se trouve dans une procédure soumise à la maxime des débats, l'art. 56 CPC ne s'applique qu'en cas de manquement manifeste des parties, alors que le devoir d'interpellation sera plus large lorsque la maxime inquisitoire est applicable (Halvy, op. cit., n. 3 ad art. 56 CPC).

Dans le cas où l'autorité n'a pas – ou a mal – exercé son devoir d'interpellation, la partie en cause doit être replacée dans la situation où elle se serait trouvée si ce devoir avait été respecté, pour autant qu'elle rende vraisemblable que si elle avait été interpellée, sa réaction aurait permis de corriger l'insuffisance constatée (Hurni, op. cit., n. 46 ad art. 56 CPC).

3.5 En l'espèce, le seul allégué de l'appelante en relation avec la titularité du droit est l'allégué 1 de sa demande du 25 janvier 2013, dont la teneur est la suivante : « Par contrat de gérance conclu entre A. _____ SA (ci-après : « *la Demanderesse* ») et B. _____ SA (ci-après : *la Défenderesse* ») en date du 7 juin 2005, la Demanderesse a remis en gérance à la Défenderesse l'immeuble propriété de L. _____, sis chemin x1. _____, 1007 Lausanne (ci-après : « *l'immeuble* ») ». Cet allégué est prouvé par titre, soit le contrat de gérance. L'intimée a admis cet allégué dans sa réponse du 10 juin 2013.

On déduit de cet allégué que l'appelante n'est pas la propriétaire de l'immeuble sis au chemin x1. _____, puisqu'elle y indique que le bien immobilier est la propriété d'un tiers, soit d'une société anonyme qui n'est pas partie à la procédure. L'argumentation de l'appelante est par ailleurs confuse, voire contradictoire. D'un côté, elle soutient qu'elle est la propriétaire de l'immeuble (appel pp. 3 in fine et 11, 5^e par.) et, de l'autre, elle affirme qu'elle est la propriétaire « par le bais » d'une société immobilière qui lui aurait donné le pouvoir de représenter ses intérêts en justice (p. 11 in fine). C'est par conséquent en vain que l'appelante se prévaut des allégués 67 et 80 de la réponse de l'intimée qui mentionnent que l'immeuble est la propriété de l'appelante, d'autant plus que ces allégués ne sont pas prouvés et que l'appelante s'est déterminée sur ceux-ci en se rapportant à la pièce pour l'un et en le contestant pour l'autre. Au demeurant, aucun des deux procès-verbaux des audiences des 12 décembre 2013 et 26 mai 2015 ne mentionne la production de l'extrait du Registre foncier de l'immeuble comme l'appelante le prétend, la production de pièces nouvelles à l'audience de plaidoiries finale étant de toute manière exclue lorsqu'il ne s'agit pas de nova.

Il résulte de ce qui précède que l'appelante n'a pas prouvé, conformément à l'art. 8 CC, qu'elle était la propriétaire directe de l'immeuble sis au chemin x1. _____ et, à ce titre, titulaire de la créance invoquée en procédure.

3.6 Il convient d'examiner si l'appelante était légitimée à agir pour un autre motif, soit, à suivre son argumentation, à titre de représentante de la propriétaire L._____.

La procédure ne contient aucune allégation expresse à ce sujet et l'appelante ne soutient pas le contraire. La seule indication résulte également de l'allégué 1 de la demande du 25 janvier 2013, dont il ressort que l'appelante remet en gérance l'immeuble « propriété de L._____ ». Cet allégué peut laisser penser à un rapport de représentation indirecte, dans lequel le « représentant » agit en son propre nom, mais pour le compte d'autrui. Néanmoins, l'existence d'un contrat qui fonderait un rapport de représentation indirecte en tant que tel n'est pas alléguée et ne ressort pas clairement du texte de l'allégué admis. Cet allégué est donc impropre à établir un rapport valable de représentation indirecte.

3.7 Reste encore à examiner s'il appartenait aux premiers juges d'interpeller l'appelante sur ce point selon l'art. 56 CPC. En application des principes rappelés ci-dessus, le devoir d'interpellation ne doit pas aller trop loin, faute de quoi il y aurait violation de l'indépendance du tribunal, voire de l'égalité des parties : doctrine et jurisprudence s'accordent sur l'opinion que le juge n'a pas à attirer l'attention des parties sur un défaut de légitimation. Quant à l'interdiction du formalisme excessif, elle n'impose pas davantage au juge d'agir dans ce sens, ce qui reviendrait d'ailleurs à interférer dans le débat judiciaire et à compromettre l'égalité des parties qui doit y régner (Haldy, op. cit., n. 3 ad art. 56 CPC ; TF 4P.180/2005 du 24 octobre 2005, RSPC 2005 p. 25 n. 161).

3.8 Il s'ensuit que c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'appelante n'avait pas prouvé sa légitimation active. Ses griefs sont par conséquent infondés.

4. L'appelante invoque ensuite que ses prétentions en relation avec les décomptes de chauffage de l'immeuble x1._____ étaient justifiées sur le fond. Cependant, dès lors que la légitimation active lui a

été déniée à juste titre sur ces prétentions, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur leur éventuel bien-fondé.

5.

5.1 L'appelante poursuit en critiquant le rejet de ses prétentions en relation avec le remplacement des fenêtres de l'immeuble sis boulevard x2._____, à Genève. Elle affirme que c'est de manière arbitraire que la Chambre patrimoniale a retenu d'une part qu'elle n'avait pas accepté l'offre de l'intimée de lui verser 55'900 fr., et d'autre part qu'elle avait échoué à démontrer que c'était l'intimée qui aurait proposé d'installer des fenêtres en PVC et qu'elle n'aurait pas donné une telle instruction à l'intimée.

5.2 L'appelante confine à la témérité lorsqu'elle fait valoir qu'elle a accepté l'offre de l'intimée de 55'900 fr., de sorte que cette prétention aurait dû lui être allouée. Aux allégués 30 à 33 de sa demande du 25 janvier 2013, elle expose que l'intimée a reconnu qu'elle lui devait la somme de 55'900 fr. à titre de remboursement du coût d'installation des fenêtres en PVC. L'allégué 34 mentionne ensuite : « Cela étant, en reconnaissant devoir rembourser le montant de CHF 55'900.- à la Demanderesse au travers de plusieurs courriers, ceux-ci permettront de requérir la mainlevée provisoire de l'éventuelle opposition que la Défenderesse pourrait former suite au commandement de payer qui lui sera notifié, raison pour laquelle ce montant ne figure pas dans les conclusions prises en tête du présent mémoire ». L'appelante ayant ainsi expressément indiqué que ce poste ne faisait pas l'objet de conclusions dans la présente cause, l'appréciation des premiers juges selon laquelle elle a renoncé à faire valoir ce montant ne souffre aucune critique. Le grief de l'appelante est mal fondé.

5.3

5.3.1 Il convient encore d'examiner si l'intimée doit à un autre titre être tenue pour responsable d'un dommage en relation avec les travaux d'installation des nouvelles fenêtres, ce que l'appelante avait soutenu dans les allégués 36 à 50 de sa demande.

Les parties ne contestent pas avoir été liées par un contrat de gérance d'immeubles, lequel doit être qualifié de mandat ou de contrat sui generis soumis aux règles du mandat conformément à l'art. 394 al. 2 CO.

5.3.2 Aux termes de l'art. 396 al. 1 CO, l'étendue du mandat est déterminée par la convention, ou à défaut, par la nature de l'affaire.

Le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). Sa responsabilité est soumise, d'une manière générale, aux mêmes règles que celles du travailleur dans les rapports de travail (art. 398 al. 1 CO). Il doit donc exécuter avec soin la tâche qui lui est confiée et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes de son cocontractant (art. 321a al. 1 CO).

La gérance d'immeubles locatifs comprend deux domaines : l'un, appelé « gérance technique », concerne la location et la maintenance d'immeubles ; et l'autre, dénommé « gérance administrative », concerne la comptabilité des charges et des bénéfices des immeubles gérés. Dans l'activité de gérance technique, il faut distinguer d'une part la gérance technique ordinaire, qui comprend la maintenance de l'immeuble, soit en particulier la représentation du propriétaire à cette fin, les conseils généraux, la surveillance de l'immeuble et la commande de petites réparations d'entretien d'un montant limité et spécifié par le propriétaire, et d'autre part la gérance technique extraordinaire qui comprend les services spéciaux qui ne ressortissent pas aux activités usuelles de maintenance et de location ordinaires d'immeubles. La seconde, soit la gérance technique extraordinaire, concerne en général les rénovations importantes et fait en principe l'objet d'honoraires particuliers. Elle s'étend à la maintenance extraordinaire, qui comprend notamment l'étude de projets de rénovation et d'agrandissement, la demande de mise à l'enquête s'il y a lieu, le traitement des appels d'offres aux entrepreneurs et artisans, la surveillance éventuelle des travaux et le contrôle final des

travaux (Pascal Montavon, Les contrats de gérance d'immeubles, Thèse Fribourg 1990, pp. 99-101).

5.3.3 Dans l'allégué 24 - contesté - de sa demande du 25 janvier 2013, l'appelante indique qu'elle « a confié à la défenderesse la tâche de s'occuper des travaux de rénovation des fenêtres en bois de l'immeuble ». Cet allégué est prouvé uniquement par la pièce 16, soit un courrier du 22 décembre 2011 de l'intimée à l'appelante, postérieur à la survenance du litige. La demande ne contient pas d'autre allégation plus précise sur la relation contractuelle des parties en lien avec cette rénovation.

En particulier, l'appelante n'explique pas ce qu'il faut entendre par « confié à la défenderesse la tâche de s'occuper des travaux ». Le seul contrat produit est un contrat de gérance ordinaire dans son aspect lié à la gérance technique, puisqu'il mentionne une autonomie financière de la régie pour des réparations du bâtiment limitée à un montant de 1'500 fr. (art. 2c). L'appelante n'établit pas qu'elle aurait par ailleurs confié à l'intimée un mandat particulier de maintenance extraordinaire, ce qui aurait impliqué que l'intimée soit responsable de la mise à l'enquête et de l'exécution des travaux et qu'elle réponde des dommages découlant d'une faute qui se présume.

En l'absence de rapport juridique confiant la responsabilité de la conduite des travaux à l'intimée, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'il appartenait à l'appelante de prouver son allégation, à savoir que c'est la gérance qui lui aurait proposé de remplacer les fenêtres existantes par des fenêtres en PVC et qu'elle n'aurait jamais donné une telle instruction à la gérance. Or, l'appelante ne fournit aucune preuve de ce qu'elle prétend. L'appréciation de la Chambre patrimoniale selon laquelle la responsabilité de demander l'autorisation à l'autorité compétente incombait au propriétaire, à défaut d'indice contraire, doit également être confirmée.

Les griefs de l'appelante se révèlent par conséquent infondés.

6. L'appelante soutient enfin que, contrairement à ce qui a été retenu, il est prouvé que l'intimée a eu connaissance du dégât d'eau subi par un locataire de l'immeuble du boulevard x2._____, qu'elle n'a rien entrepris à ce sujet et qu'elle n'a pas déclaré le sinistre à l'assurance immeuble. L'appelante se prévaut d'un courriel qui lui a été envoyé le 12 septembre 2012 par la nouvelle régie V.____SA (pièce 22 du bordereau de l'appelante du 25 janvier 2013), mentionnant que le dégât d'eau, datant d'il y a environ deux ans, avait été signalé à l'ancienne gérance. Elle invoque également qu'il est logique que le devis de la société de peinture soit postérieur à la résiliation du contrat de gérance, puisque précisément, l'intimée n'a donné aucune suite à l'avis de sinistre, engageant ainsi sa responsabilité.

En l'espèce, le courriel du 12 septembre 2012 n'établit rien d'autre que le point de vue de son auteur. Il ne comporte pas en annexe l'annonce du dégât qui aurait été adressé à l'intimée par le locataire en question. Dès lors que la nouvelle régie n'était pas constituée au moment de la survenance du dégât d'eau, on ignore comment elle aurait pu avoir connaissance du fait que ce dégât aurait été signalé à l'intimée : il ne peut au mieux s'agir que d'un oui-dire. Dans sa demande du 25 janvier 2013 (pp. 17-18), l'appelante a offert de prouver ses allégués en relation avec le dommage uniquement par les pièces 22 à 24, soit respectivement le courriel précité, le devis pour les travaux de peinture et le bon de commande des travaux. Elle n'a pas produit la déclaration du locataire annonçant le dégât et n'en a pas davantage requis la production, ni par le locataire ni par l'intimée. Invitée par l'ordonnance de preuves à produire la pièce 155 requise par l'intimée, à savoir tout document établissant que l'intimée aurait été informée du dégât d'eau, l'appelante a répondu qu'elle ne l'avait pas et elle n'a pas non plus requis l'audition de témoins sur ce fait, en particulier celle du locataire concerné.

Il en va de même du devis et du bon de commande. Que ceux-ci soient postérieurs à la résiliation du contrat de gérance ne permet aucunement d'en tirer la conclusion que c'est en connaissance de cause et à faute que l'intimée n'aurait pas réagi à l'annonce du dégât d'eau qui lui

aurait été faite. Force est de constater que l'appelante échoue à démontrer que cette annonce aurait été faite à l'intimée et que, partant, celle-ci aurait tardé à annoncer le sinistre à l'assurance. C'est donc à raison que les premiers juges ont refusé de lui allouer ses prétentions liées à ce poste.

7. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'681 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'681 fr. (deux mille six cent huitante et un francs), sont mis à la charge de l'appelante A. _____ SA.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 15 janvier 2016

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Jean-David Pelot (pour A. _____ SA)
- Me Bernard Katz (pour B. _____ SA)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Chambre patrimoniale cantonale

La greffière :