Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A 729/2009

Arrêt du 26 mars 2010
IIe Cour de droit civil

Composition
Mmes et MM. les Juges Hohl, Présidente,
Escher, L. Meyer, von Werdt et Herrmann.
Greffière: Mme de Poret.

Parties
Epoux A._____,
recourants,

contre

Communauté des copropriétaires de la propriété par étages Résidence B._____,
intimée.

Objet
action en contestation d'une décision de l'assemblée générale, propriété par étages

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 18 septembre 2009.

Faits:

A.
A.a Les époux A._____ sont copropriétaires de deux appartements dans un immeuble situé à B._____. A ce titre, ils font partie de la Communauté des propriétaires d'étages, résidence "B._____" (ci-après PPE B._____) pour 68,5/1000 des parts de la copropriété.
A.b La PPE B._____ est gérée et administrée par la société C._____ SA depuis octobre 2001. La gestion de la PPE était auparavant confiée à la société D._____ SA, dont la faillite a été prononcée en mars 2002 et dont l'administrateur a, par la suite, été reconnu coupable de gestion déloyale envers la PPE B._____.
A.c Les comptes de la communauté 2001 et 2002 ont été approuvés par l'assemblée générale sans que les époux A._____ ne les contestent. Le contrôle des comptes a été délégué, en 2001, aux trois membres du conseil de gestion de la PPE B._____, puis, en 2002, à un contrôleur externe. C._____ SA a souligné l'important travail de triage, de classement et d'assainissement effectué dans la comptabilité jusqu'alors tenue par D._____ SA.
A.d Les comptes de la PPE B._____ pour l'exercice 2003 ont été établis par C._____ SA le 26 mars 2004 et comprenaient, pour la première fois, un bilan de l'exercice.

L'assemblée générale des propriétaires relative à l'exercice 2003 s'est tenue le 27 avril 2004. Les époux A._____ y étaient représentés par leur fils, lequel a souligné que, depuis 2001, les comptes n'avaient pas été audités. Il lui a alors été opposé que les comptes 2001 et 2002 avaient été vérifiés par l'organe de contrôle et approuvés par l'assemblée générale. Les comptes 2003 ont finalement été approuvés et C._____ SA a été reconduite dans ses fonctions, malgré l'opposition des époux A._____.
A.e Le 18 mai 2004, sur mandat des époux A._____, la société E._____ SA a établi un rapport portant

sur la révision indépendante de l'exercice 2001 de la PPE B._____. Ce rapport relevait des incohérences et des erreurs dans la comptabilité de la propriété par étages, E._____ SA concluant que seul un audit externe pouvait permettre la vérification des chiffres annoncés par C._____ SA et "remédier aux éventuelles erreurs commises".
Par acte du 26 mai 2004, les époux A._____ ont agi en révocation de l'administrateur C._____ SA pour justes motifs, action rejetée par le Tribunal de première instance du canton de Genève le 5 juillet 2004. Ce dernier jugement a été confirmé par la Cour de justice, et le Tribunal fédéral, statuant sur recours des demandeurs, l'a rejeté le 2 mars 2005 (arrêt 5C.243/2004).
A.f Le 26 mai 2005, C._____ SA a convoqué l'assemblée générale ordinaire de la PPE B._____ pour le 8 juin 2005.

Par courrier du 31 mai 2005, les époux A._____ ont requis de C._____ SA que les points suivants soient mis à l'ordre du jour: information sur la mauvaise gestion flagrante de la copropriété par C._____ SA; révocation immédiate, inconditionnelle et sans décharge de responsabilité et/ou non-renouvellement du mandat de l'administrateur ainsi que de la régie C._____ SA, puis discussion sur les modalités pour le choix d'une nouvelle gérance et d'un nouvel administrateur; révision complète, par une tierce partie indépendante, de l'ensemble des exercices gérés par C._____ SA, à savoir depuis 2001 jusqu'à ce jour; mise en conformité avec le règlement d'administration et d'utilisation et respect intégral et inconditionnel de celui-ci; information au Procureur général ainsi qu'à l'Office des faillites que C._____ SA a déposé des estimations très différentes des dommages subis par la copropriété dans la gestion effectuée par D._____ SA (82'304 fr. 85 devant l'Office des faillites et 119'089 fr. 05 dans le procès pénal contre l'administrateur de D._____ SA) en sachant que ces sommes étaient erronées et basées sur une comptabilité intentionnellement non-auditée.

Le 3 juin 2005, C._____ SA a informé l'ensemble des propriétaires d'étages que les époux A._____ souhaitaient compléter l'ordre du jour de l'assemblée générale en revenant "entre autre sur la révocation de l'administrateur". Leur lettre du 31 mai 2005 serait par conséquent examinée lors de l'assemblée, avant l'élection de l'administrateur. Le courrier de C._____ SA était accompagné, notamment, de l'action en révocation introduite par les époux A._____ en 2004 et des jugements prononcés à ce sujet. Il ressort toutefois du procès-verbal de l'assemblée générale du 8 juin 2005 que la lettre du 31 mai 2005 n'y était pas annexée. L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 8 juin 2005 s'est déroulée en présence des époux A._____. Après lecture de leur courrier du 31 mai 2005, leurs propositions tendant à la révocation de l'administrateur et à une révision complète, par une tierce personne indépendante, de l'ensemble des exercices gérés par C._____ SA depuis 2001 ont été refusées à la majorité. Les comptes 2004 ont été approuvés et décharge a été donnée à C._____ SA pour cet exercice.

B.
B.a Le 7 juillet 2005, les époux A._____ ont introduit une action en contestation de la décision de l'assemblée générale du 8 juin 2005 devant le Tribunal de première instance du canton de Genève. Par cette action, dirigée contre la PPE B._____, les époux A._____ concluaient à l'annulation de ladite décision, par laquelle la PPE B._____ refusait de procéder à la révision des comptes 2001 à 2004, et à ce qu'il lui soit ordonné de procéder à l'audit des comptes 2001 à 2004, un réviseur qualifié et indépendant devant être nommé à cette fin. Ils estimaient en substance que la comptabilité 2001 ne respectait pas les dispositions légales et réglementaires en vigueur, dès lors que différents chiffres contradictoires avaient été articulés par l'administrateur, que lesdits comptes n'avaient pas été contrôlés et qu'aucun bilan n'avait été dressé.

Au cours de l'assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2005, la PPE B._____ a donné les pleins pouvoirs à C._____ SA pour agir en son nom dans le cadre de la procédure.

Afin d'examiner les comptes 2001 de la PPE B._____ et de répondre aux nombreuses questions formulées par les époux A._____, le Tribunal de première instance a ordonné une expertise, laquelle a été déposée le 16 février 2007 par l'expert X._____. Le coût de cette expertise a été supporté par les époux A._____.

A la demande des époux A._____, une contre-expertise, effectuée par l'expert Y._____, a été ordonnée

le 10 décembre 2007; le coût de cette contre-expertise - 25'000 fr. - a été mis à leur charge.
B.b Dans leurs conclusions après enquêtes, les époux A._____ ont maintenu leurs conclusions initiales, concluant en outre à ce que le Tribunal de première instance, notamment: rejette "les conclusions erronées et les réponses fausses aux questions posées dans l'expertise"; accepte la contre-expertise et les précisions apportées lors de l'audition de Y._____; annule les rapports des réviseurs des comptes 2002 à 2007 et les comptes approuvés par la copropriété pour la même période, compte tenu de la comptabilisation erronée du chauffage; ordonne à la communauté des copropriétaires d'établir correctement les comptes annuels et les décomptes individuels pour la période 2001 à 2007; condamne la PPE B._____ à tous les dépens pour l'expertise et la contre-expertise et leur rembourse les sommes avancées, plus intérêts à 5% pour 20'000 fr. dès le 20 juillet 2006 et pour 25'000 fr. dès le 14 janvier 2008.

Par jugement du 15 janvier 2009, le Tribunal de première instance a déclaré irrecevables les conclusions des demandeurs tendant, entre autres, à l'annulation des rapports des réviseurs des comptes 2002 à 2007 et des comptes approuvés par la communauté des propriétaires d'étages pour la même période, ainsi qu'à la condamnation de la communauté à établir correctement les comptes annuels et les décomptes individuels pour la période 2001 à 2007. Le Tribunal a rejeté pour le surplus toutes les autres conclusions des époux A._____.
B.c Appelant de ce jugement, les époux A._____ ont préalablement conclu au rejet de toutes les conclusions de l'expertise X._____ du 16 février 2007, voire à son annulation, et à la libération du paiement des frais et dépens occasionnés par ladite expertise. Principalement, ils ont demandé l'annulation du jugement ainsi que celle de la décision de l'assemblée générale ordinaire du 8 juin 2005 de la PPE B._____, concluant également à ce qu'il soit ordonné à cette dernière de procéder à l'audit des comptes 2001 à 2007 et à ce qu'un réviseur qualifié et indépendant soit nommé à cette fin. Les époux A._____ ont enfin pris des conclusions subsidiaires en renvoi de la cause "à l'assemblée des copropriétaires" et au Tribunal de première instance.

La Cour de justice a confirmé le jugement de première instance par arrêt du 18 septembre 2009.

C.
Par acte du 26 octobre 2009, les époux A._____ (ci-après les recourants) déposent un recours en matière civile ainsi qu'un recours constitutionnel subsidiaire devant le Tribunal fédéral, reprenant les conclusions présentées devant l'instance précédente. Par leur recours en matière civile, les recourants se plaignent de la violation du droit fédéral, prétendant que la PPE B._____ n'aurait pas la capacité d'ester en justice et que la décision du 8 juin 2005 serait entachée de vices formels et matériels. Ils affirment également que les juges cantonaux auraient arbitrairement établi les faits et administré les preuves. S'agissant de l'expertise X._____, les recourants estiment que la Cour de justice aurait appliqué arbitrairement les art. 257 et 312 de la loi de procédure civile genevoise (ci-après LPC/GE; RS GE E 3 05) et fait preuve de formalisme excessif dans l'application de l'art. 312 LPC/GE. Toujours en rapport avec ladite expertise, les recourants reprochent à la cour cantonale un déni de justice et soutiennent que sa décision serait arbitraire, qu'elle violerait leur droit d'être entendus ainsi que le principe de contradiction. Le recours constitutionnel subsidiaire des recourants renvoie à la motivation développée
dans leur recours en matière civile, exception faite des griefs de violation de droit fédéral.

L'intimée conclut à la confirmation de l'arrêt cantonal, tandis que la Cour de justice se réfère aux considérants de celui-ci.

Considérant en droit:

1.
Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 133 III 489 consid. 3, 462 consid. 2, p. 465).

1.1 En tant que l'arrêt entrepris statue sur une action en contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages ayant des répercussions financières, il tranche une contestation civile (art. 72 al. 1 LTF), portant sur des droits de nature pécuniaire (arrêts 5A 222/2007 du 4 février 2008 consid. 1.1; 5C.40/2005 du 16

juin 2005 consid. 1.1, non publié in: ATF 131 III 459; 5C.105/2004 du 29 juin 2004 consid. 1.2; 5C.23/2005 du 5 avril 2005 consid. 1).
1.1.1 Le recours en matière civile n'est en principe ouvert que si la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF). C'est le montant litigieux devant la dernière instance cantonale qui est déterminant (art. 51 al. 1 let. a LTF) et l'autorité cantonale de dernière instance doit mentionner celui-ci dans son arrêt (art. 112 al. 1 let. d LTF). Lorsque les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation (art. 51 al. 2 LTF), comme sous l'ancien droit (art. 36 al. 2 OJ; cf. Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, in FF 2001, ch. 4.1.2.6 in fine, p. 4099). Ce contrôle d'office ne supplée toutefois pas au défaut d'indication de la valeur litigieuse: il n'appartient pas en effet au Tribunal fédéral de procéder lui-même à des investigations pour déterminer cette valeur, si elle ne résulte pas d'emblée des constatations de la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF) ou d'autres éléments ressortant du dossier (cf. arrêt 5A 621/2007 du 15 août 2008 consid. 1.2; JEAN-FRANÇOIS POUDRET, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943, vol.
I, n. 4.1 ad art. 36 OJ). Le recourant doit ainsi donner, conformément à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, les éléments suffisants pour permettre au Tribunal de céans d'estimer aisément la valeur litigieuse, sous peine d'irrecevabilité (arrêt 5A 265/2009 du 17 novembre 2009 consid. 1.1.1 prévu pour la publication; JEAN-MAURICE FRÉSARD, Commentaire LTF, n. 7 ad art. 51). Le Tribunal fédéral n'est toutefois lié ni par l'estimation de la partie recourante ou un accord des parties, ni par une estimation manifestement erronée de l'autorité cantonale (arrêt 5A 265/2009 précité consid. 1.1.1 prévu pour la publication; 5A 641/2008 du 8 janvier 2009 consid. 1.1 et la référence; BEAT RUDIN, in: Basler Kommentar, n°47 ad art. 51 LTF et les références).
1.1.2 En l'espèce, étaient encore litigieuses les conclusions des recourants visant à être libérés du paiement de la première expertise, de même que celles tendant à ce qu'un audit externe de la comptabilité soit ordonné. Les recourants observent que l'expertise leur a coûté 20'000 fr. et que les coûts d'un audit seraient vraisemblablement supérieurs à 10'000 fr., de sorte que le seuil de la valeur litigieuse de 30'000 fr. serait atteint. La cour cantonale s'est contentée d'indiquer que la valeur litigieuse était indéterminée.

Compte tenu du coût de l'expertise dont les recourants demandent à être libérés - 20'000 fr. - et de celui de la contre-expertise - 25'000 fr. -, il n'apparaît pas excessif d'estimer que le coût d'un audit externe pourrait être supérieur à 10'000 fr. et de considérer que la valeur litigieuse est atteinte.

1.2 Dirigé en outre contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF), le recours a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), par des parties qui ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente et démontrent un intérêt juridique à la modification de l'arrêt attaqué (art. 76 al. 1 LTF). Le recours en matière civile est donc en principe recevable, à l'exclusion du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF).

2.
2.1 Le recours au Tribunal fédéral ne peut pas être interjeté pour violation du droit cantonal en tant que tel, mais il est possible de faire valoir qu'une mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels (ATF 134 II 349 consid. 3 p. 351; 133 III 462 consid. 2.3). Le Tribunal fédéral n'examine la violation de droits fondamentaux ainsi que celle de dispositions de droit cantonal et intercantonal que si ce grief a été invoqué et motivé par le recourant (art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire expressément soulevé et exposé de façon claire et détaillée (principe d'allégation; ATF 133 IV 286 consid. 1.4 p. 287). Le recourant qui se plaint d'arbitraire (art. 9 Cst.) ne saurait dès lors se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en instance d'appel, où l'autorité de recours jouit d'une libre cognition; il ne peut, en particulier, se contenter d'opposer sa thèse à celle de l'autorité cantonale, mais doit démontrer, par une argumentation précise, que cette décision est manifestement insoutenable. Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur les critiques de nature appellatoire (ATF 133 III 638 consid. 2 p. 639).

2.2 Les parties doivent développer leur motivation de façon complète dans leur mémoire, de sorte qu'un renvoi aux actes cantonaux ne suffit pas au regard de l'art. 42 al. 1 et 2 LTF. En effet, il n'appartient pas au Tribunal

fédéral de compléter lui-même l'acte de recours en allant consulter les mémoires produits sur le plan cantonal (cf. ATF 133 II 396 consid. 3.2 p. 400; 131 III 384 consid. 2.3 p. 387 s.; 130 I 290 consid. 4.10 p. 302; arrêt 2C 445/2008 du 26 novembre 2008 consid. 2; 4A 137/2007 du 20 juillet 2007 consid. 4). Cette exigence quant au caractère complet de l'acte de recours s'applique également au mémoire de réponse (cf. FLORENCE AUBRY GIRARDIN, Commentaire LTF, n. 5 ad art. 42 LTF et les références citées).

3.
3.1 Les recourants prétendent que la cour cantonale n'a pas examiné si la PPE avait confié à l'administrateur les pouvoirs pour agir en son nom dans le cadre de la présente procédure. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties tenue le 5 avril 2006, le Tribunal de première instance aurait pourtant relevé que l'administrateur ne disposait que d'une autorisation générale d'agir et l'aurait ainsi sommé d'obtenir de la part de la PPE une précision de ces pouvoirs, sommation à laquelle aucune suite n'aurait été donnée. L'intimée se contente de renvoyer à ses écritures cantonales, procédé inadmissible au vu des exigences exposées plus haut (consid. 2.2).

3.2 Il ressort des faits cantonaux que les pouvoirs ont été octroyés à l'administrateur lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2005. En page 4 du procès-verbal de ladite assemblée, l'on peut lire: "Le Président rappelle que lors de la dernière assemblée générale ordinaire, les copropriétaires ont donné les pleins pouvoirs à l'Administrateur pour agir dans le but de sauvegarder les intérêts de la copropriété, selon l'article 712t du CCS, dans le cadre de la faillite de D._____ SA. Étant donné que cette nouvelle action en contestation d'une décision de l'assemblée générale ordinaire de copropriété est une affaire civile, [...]il a été demandé à l'Administrateur qu'il convoque une Assemblée générale extraordinaire [...]A une forte majorité [...], les copropriétaires présents ou représentés, donnent les pleins pouvoirs à l'Administrateur pour agir au nom de la Communauté des copropriétaires, ceci en vertu de l'article 712t CCS." L'autorisation générale octroyée à l'administrateur l'a ainsi été dans le contexte de la procédure en contestation de la décision prise par l'assemblée le 8 juin 2005. Cela suffit donc à reconnaître à la société administratrice de la PPE les pouvoirs de représentation et la capacité de
cette dernière d'ester en justice dans le cadre de l'action en contestation déposée par les recourants.

4.
A titre préalable, les recourants demandent que soit prononcée la nullité de l'expertise X._____ du 16 février 2007, subsidiairement que cette dernière soit annulée, et réclament la libération du paiement des frais et dépens occasionnés par ladite expertise.
4.1
4.1.1 Cette conclusion, déjà présentée devant la Cour de justice, avait alors été déclarée irrecevable faute d'avoir été préalablement soumise au premier juge. La cour cantonale a en effet jugé que les conclusions déposées en première instance étaient différentes puisqu'elles tendaient au "rejet des conclusions erronées et réponses fausses aux questions posées dans l'expertise".

Les recourants estiment qu'en jugeant ainsi, la Cour de justice aurait non seulement appliqué arbitrairement l'art. 312 LPC/GE, mais qu'elle aurait également fait preuve de formalisme excessif. Ils rappellent à cet égard qu'ils n'étaient pas représentés par un avocat lorsqu'ils avaient rédigé les conclusions présentées en première instance et qu'en concluant ainsi, ils pensaient manifester clairement leur volonté de voir écartée de la procédure une expertise dont ils contestaient tant le bien-fondé que la régularité formelle. Sous prétexte que les recourants n'auraient pas satisfait aux terminologies strictes de procédure, la sanction qui leur était imposée par la cour cantonale était ainsi démesurée.
4.1.2 Selon l'art. 312 LPC/GE, la Cour de justice ne peut statuer sur aucun chef de demande qui n'a pas été soumis aux premiers juges, à moins qu'il ne s'agisse: a) de compensation pour cause postérieure au jugement de première instance; b) d'intérêts, loyers et autres accessoires échus depuis ce jugement; c) de dommages et intérêts pour le préjudice subi après le jugement; d) de demande provisionnelle pendant la litispendance. En tant que les recourants ne prétendent pas qu'ils auraient été fondés à modifier leurs conclusions en se fondant sur l'une de ces hypothèses, l'on saisit mal en quoi la cour cantonale aurait arbitrairement appliqué cette disposition cantonale.

L'argumentation des recourants consiste en réalité à affirmer que les conclusions qu'ils ont présentées en première instance, bien que maladroitement formulées, viseraient le même objectif que celles déposées en seconde instance, à savoir écarter les conclusions de l'expertise X._____. Tel n'est toutefois pas le cas: en concluant au "rejet des conclusions erronées et réponses fausses aux questions posées dans l'expertise", les recourants ne demandaient pas l'annulation de l'intégralité de cette dernière comme ils l'ont ensuite conclu devant la Cour de justice. Leurs "conclusions motivées sur les actes d'instruction" déposées devant le Tribunal de première instance le démontrent bien: après avoir énuméré une douzaine de constats prétendument erronés de la part de l'expert, les recourants déclaraient que "les conclusions de l'expert mentionnées ci-dessus ne [devaient]pas être prises en considération", sans aucunement affirmer que l'intégralité de l'expertise devait être déclarée nulle ou annulée. On ne saurait ainsi qualifier d'arbitraire l'arrêt de la cour cantonale sur ce point. Que les recourants aient ou non été représentés par un mandataire professionnel est au demeurant sans incidence, cette circonstance relevant de leur
propre choix.
4.2
4.2.1 Toujours en relation avec l'expertise dont ils demandent que la nullité soit prononcée, les recourants affirment que l'ordonnance par laquelle le Tribunal de première instance a nommé les premiers experts serait contraire à l'art. 257 LPC/GE dans la mesure où cette disposition ne permettrait la nomination que d'un seul expert. Par ailleurs, bien que deux experts eussent été désignés, seul l'un d'entre eux aurait dirigé l'expertise, avec l'aide de collaborateurs que l'ordonnance n'avait pas désignés, et sans que le second n'y participe. Il y aurait donc arbitraire du fait de la double violation de la loi et de l'acte judiciaire ordonnant l'expertise contestée.

La cour cantonale a admis que la nomination de deux experts l'avait été en contradiction avec l'art. 257 LPC/GE, cette circonstance ne permettant toutefois pas de déclarer l'expertise nulle de plein droit. Non seulement les recourants n'avaient émis aucune critique à ce sujet lorsque l'intimée avait demandé la récusation des experts, mais une situation conforme à l'art. 257 LPC/GE avait en outre été rétablie en tant que seul l'un des deux experts désignés avait finalement réalisé l'expertise.
4.2.2 L'art. 257 LPC/GE prévoit qu'il n'est désigné qu'un seul expert, à moins que la complexité ou l'importance de l'expertise n'exige d'en commettre trois. Si les termes de l'art. 257 LPC/GE excluent la mise en oeuvre d'un collège comprenant plus ou moins de trois experts, ils ne sauraient faire obstacle à la désignation de deux spécialistes aux compétences différentes, chacun d'entre eux étant chargé, par décision séparée, d'accomplir une mission particulière et distincte de celle confiée, sur un autre sujet, à un expert différent (Bernard BERTOSSA/LOUIS GAILLARD/JACQUES GUYET/ANDRÉ DIEGO SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 3 ad art. 257 LPC/GE). Rien n'empêche toutefois l'expert désigné de se faire assister par un ou plusieurs collaborateurs (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, op. cit., n. 7 ad art. 256 LPC/GE).
En l'espèce, l'expertise contestée a fait l'objet d'une unique décision et elle a été confiée, dans sa globalité, à deux experts dont le domaine de compétence est similaire. Au vu des principes sus-exposés, une double désignation était donc exclue: le Tribunal se devait plutôt de ne nommer qu'un seul expert ou, s'il jugeait l'affaire particulièrement complexe, un collège de trois experts. Néanmoins, les recourants ne pouvaient, de bonne foi, attendre l'issue de l'expertise, dont les conclusions ne leur conviennent pas, pour ensuite tirer argument, à l'occasion d'un recours, du vice lié à la composition du collège d'experts, ce d'autant plus qu'ils étaient en mesure de se plaindre plus tôt de ce grief, notamment lorsque l'intimée a demandé la récusation des experts. Contrairement ensuite à ce que soutiennent les recourants, le fait que l'expert qui a mené l'expertise se soit fait assister par des collaborateurs ne conduit pas à la nullité de l'expertise.
Par ailleurs, les recourants ne démontrent pas l'arbitraire du raisonnement par lequel la cour cantonale a considéré qu'en tant que l'expertise n'avait finalement été réalisée que par un seul expert, une situation conforme à l'art. 257 LPC/GE avait été rétablie. En affirmant péremptoirement que le vice de forme affectant l'ordonnance ne serait pas susceptible de guérison, leur critique ne démontre aucunement que les considérations inverses de la cour cantonale seraient arbitraires (cf. consid. 2.1 supra); puis, après s'en être pris à l'ordonnance et à la double nomination qu'elle contient, les recourants se plaignent paradoxalement de ce que ladite ordonnance n'a pas été respectée et de ce que l'expert X._____ a procédé seul à l'expertise. Leur argumentation est donc non seulement appellatoire, mais également totalement contradictoire.

4.3 Les recourants reprochent également à la Cour de justice un déni de justice formel en ayant omis de se prononcer sur l'annulation de l'expertise X._____, alors qu'ils y avaient valablement conclu, à titre subsidiaire. Dans la mesure où la cour cantonale a jugé que le vice formel avait été réparé - considération dont les recourants ne sont au demeurant pas parvenus à démontrer l'arbitraire (consid. 4.2 supra) - la question de l'annulation de l'expertise ne se pose pas, de sorte que cette conclusion devient sans objet.

4.4 Les conclusions des recourants en nullité de l'expertise X._____ étant irrecevables et leurs conclusions en annulation étant sans objet, leurs autres critiques en rapport avec la façon dont ladite expertise a été menée - violation du droit d'être entendu et du principe du contradictoire - deviennent également sans objet.

5.
Les recourants prétendent que la décision de l'assemblée générale ordinaire du 8 juin 2005 serait entachée de vices formel - le caractère incomplet de l'ordre du jour - et matériel - le refus de l'assemblée générale de procéder à la révision et à l'audit des comptes de la propriété par étages.
5.1
5.1.1 Selon les recourants, la décision devrait avant tout être annulée du fait que l'administrateur aurait omis, en violation de ses devoirs, de porter à l'ordre du jour les propositions qu'ils avaient formulées dans leur courrier du 31 mai 2005. La convocation à l'assemblée générale des copropriétaires se limitait en effet à indiquer qu'elle devrait examiner ledit courrier, sans pourtant l'annexer, et à joindre les actes de la procédure en révocation de l'administrateur, ces informations étant insuffisantes à déterminer précisément les points de l'ordre du jour. Ce faisant, l'administration aurait violé l'art. 712n CC ainsi que l'art. 33 al. 5 du règlement d'administration et d'utilisation, lequel prévoyait qu'aucune décision ne pouvait être prise sur des objets qui n'avaient pas été portés à l'ordre du jour. L'intimée renvoie sur ce point particulier à ses écritures cantonales, procédé inadmissible au regard des exigences posées par l'art. 42 LTF (consid. 2.2), précisant simplement que les débats ont permis à chaque copropriétaire présent, et notamment aux recourants, de s'exprimer et de développer leur point de vue.
5.1.2 La cour cantonale ne s'est pas prononcée sur ce grief, que les recourants avaient pourtant formulé devant elle. En tant que le Tribunal de céans dispose d'un libre pouvoir de cognition et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable, il peut réparer cette violation du droit d'être entendu (ATF 126 I 68 consid. 2; 125 I 209 consid. 9).

La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision (AMADEO WERMELINGER, La propriété par étages, 2e éd., 2008, n. 66 et 68 ad art. 712n CC; cf. Arthur Meier-Hayoz/Heinz Rey, Berner Kommentar, 1988, n. 24 ad art. 712n CC). Chaque propriétaire d'étage peut contester la validité des décisions prises suite à une convocation qui ne répond pas aux critères formels et matériels, la qualité pour agir n'appartenant toutefois pas au propriétaire d'étages qui a adhéré à la décision (WERMELINGER, op. cit., n. 223 ad art. 712m; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 136 ad art. 712m). Toutefois, lorsque la contestation est fondée sur un vice de procédure, l'art. 2 CC contraint également le demandeur à s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, ce afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué (cf. HANS MICHAEL RIEMER, Berner Kommentar, 3e éd., 1990, n. 59 ad art. 75 CC).

Le caractère complet ou non de l'ordre du jour n'a pas à être tranché ici au vu des faits suivants, ressortant du dossier cantonal (art. 105 al. 2 LTF). Lors de l'assemblée générale du 8 juin 2005, les recourants ne se sont pas plaints du fait que leur courrier du 31 mai 2005 n'avait pas été joint à l'ordre du jour envoyé aux propriétaires d'étages. Par l'intermédiaire de leur conseiller juridique et financier, ils ont simplement demandé que l'ordre du jour comporte un point séparé, traitant notamment de la révocation de l'administrateur et des autres questions soulevées dans ledit courrier. L'ordre du jour a ainsi été complété par chacun de ces différents points, le procès-verbal précisant que l'assemblée générale avait approuvé cette modification à l'unanimité, sans opposition ni abstention. Le courrier du 31 mai 2005 a ensuite fait l'objet d'une lecture complète à voix haute, avant qu'après discussion, il ne soit procédé au vote sur chaque point de l'ordre du jour. Les recourants ne sauraient donc aujourd'hui, de bonne foi, prétendre à l'annulation de la décision de l'assemblée générale litigieuse en invoquant le caractère prétendument incomplet de son ordre du jour, dans la mesure où ils ne s'en sont pas plaints lors de

l'assemblée du 8 juin 2005, qu'ils ont obtenu de compléter cet ordre du jour en début d'assemblée, approuvé en connaissance de cause cette modification en votant en sa faveur et pu enfin assister à la lecture du courrier du 31 mai 2005 avant qu'il ne soit procédé aux votes sur les questions qui les intéressaient. Leur grief doit par conséquent être rejeté.
5.2
5.2.1 Les recourants soutiennent ensuite que la décision dont ils demandent l'annulation serait entachée d'un vice matériel dans la mesure où l'assemblée générale aurait refusé de procéder à la révision et à l'audit des comptes de la PPE depuis 2001. Une telle mesure serait pourtant indispensable à l'administration de la PPE puisqu'elle permettrait à la communauté de connaître l'état réel et précis de sa situation comptable et financière. Les recourants reprochent en effet à la Cour de justice d'avoir arbitrairement passé sous silence certains manquements de l'administration, manquements établissant pourtant sa mauvaise gestion ainsi que la commission de nombreuses erreurs comptables. Les recourants en concluent qu'en refusant d'ordonner la mesure d'administration indispensable sollicitée, l'assemblée générale aurait ainsi violé la loi, leur ouvrant la voie de l'action en annulation.
5.2.2 La communauté des propriétaires d'étages n'est pas inscrite au registre du commerce. Elle n'est donc pas, sur le plan légal, obligée de tenir une comptabilité commerciale (art. 934 CO; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 44 ad art. 712s CC; Wermelinger, op. cit., n. 79 ad art. 712m CC). Compte tenu de ses besoins de gestion interne, il est évident qu'elle ne peut toutefois se passer d'une comptabilité. A défaut d'obligation et de principes légaux, les propriétaires d'étages ont donc intérêt à fixer la forme et le contenu de la comptabilité aussi bien dans le règlement d'administration et d'utilisation que dans le contrat qui lie la communauté à l'administrateur (Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 44 ad art. 712s CC et les références; Wermelinger, op. cit., n. 88 ad art. 712m CC). En l'espèce, il ressort du règlement d'administration et d'utilisation que l'administrateur doit présenter un rapport de gestion, les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le budget de l'exercice en cours (art. 40 let. j). Il doit également tenir ou faire tenir sous sa responsabilité la comptabilité (art. 40 let. l). Aucune indication n'est toutefois donnée quant à la forme et au contenu que la communauté des propriétaires attend de la comptabilité et les
recourants ne démontrent pas que le contrat qui lie la communauté à l'administrateur fournirait des informations complémentaires à cet égard. En conséquence, c'est à juste titre que la cour cantonale a considéré que la décision de l'assemblée générale du 8 juin 2005 ne violait aucune obligation légale, réglementaire ou contractuelle.
5.2.3 Reste à déterminer si les prétendus manquements que les recourants attribuent à l'administration justifiaient l'audit des comptes requis ou faisaient apparaître illégal le refus d'y procéder. Les critiques des recourants à cet égard sont principalement appellatoires, ceux-ci se fondant sur leur propre perception des faits et se contentant, pour l'essentiel, d'opposer leur appréciation à celle de l'autorité cantonale.

Il en est ainsi lorsqu'ils soutiennent que des montants, appartenant à la communauté des propriétaires, auraient transité sur le compte personnel de l'administratrice, puis affirment, sans le motiver selon les exigences exposées plus haut (consid. 2.1 supra), que ce serait arbitrairement que la Cour de justice aurait retenu que lesdits montants auraient été reversés à la communauté. De même, quand les recourants prétendent que la facturation d'un montant de 42'641 fr. 10 au passif du bilan, puis son remboursement aux propriétaires ne serait pas un incident isolé, mais qu'il s'agirait entre autres d'une "erreur plus que grossière, d'une faute grave que l'administrateur s'est employé à nier et à dissimuler", ils ne font valoir que leur propre appréciation des faits, sans s'en prendre pleinement à la motivation que la cour cantonale a donné sur ce point, notamment quant au contexte dans lequel cette somme avait été facturée aux propriétaires d'étages. Les recourants ne critiquent pas non plus le raisonnement cantonal lorsqu'ils s'en prennent aux prétendues erreurs effectuées par l'administration dans les décomptes de chauffage. Soutenant l'existence d'une surfacturation occulte, entraînant l'impossibilité de connaître la situation
véritable des comptes de chauffage, les recourants omettent de préciser que cette surfacturation n'a pas été prouvée et que la Cour de justice, se référant aux expertises, a indiqué qu'il apparaissait que le décalage présent dans ces décomptes n'était susceptible de poser un problème que lors d'un changement de locataire ou de propriétaire et qu'il était en outre rectifiable, sans qu'un audit ne soit nécessaire.

S'en prenant ensuite à la prétendue impossibilité de déterminer exactement les pertes subies par la communauté

en 2001, les recourants assurent que ce manque de transparence serait à mettre sur le compte de la mauvaise gestion de l'administratrice et non sur celui de la gestionnaire précédente, comme en avait arbitrairement jugé la cour cantonale. Relevant à cet égard que les experts auraient souligné les nombreuses erreurs commises par l'administratrice, les recourants perdent toutefois de vue que la cour cantonale a de son côté indiqué que les experts attestaient également clairement que la comptabilité de l'intimée avait été profondément affectée par le comportement de son ancienne gestionnaire. Ils omettent aussi de signaler que la contre-expertise dont ils se prévalent a conclu que l'audit sollicité serait complexe, coûteux, avec des écritures parfois insolites et sans garantie quant à son résultat. Les recourants reprochent encore à la cour cantonale de ne pas avoir pris en considération l'absence de contrôle des comptes 2001, alors que, selon eux, un tel contrôle était absolument indispensable, compte tenu du contexte de l'époque, à savoir la reprise de la gestion par l'intimée, à la suite de D._____ SA. Il convient de
rappeler aux recourants qu'ils ne se sont pas opposés à l'approbation des comptes 2001 par l'assemblée générale, ce alors qu'ils ne pouvaient ignorer que les comptes n'avaient fait l'objet d'aucun contrôle externe; leur critique tombe par conséquent à faux.

6.
En définitive, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable. Le recours en matière civile est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée n'étant pas représentée par un mandataire professionnel, il ne lui sera octroyé aucune indemnité de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

2.
Le recours en matière civile est rejeté dans la mesure où il est recevable.

3.
Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge des recourants solidairement entre eux.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 26 mars 2010
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: La Greffière:

Hohl de Poret