



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24257/2020

ACJC/841/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 11 JUIN 2021

Entre

A_____ AG, domiciliée c/o B_____ GmbH, _____ [ZG], requérante, comparant par Me Clarence PETER, avocat, Kellerhals Carrard Genève SNC, rue François-Bellot 6, 1206 Genève, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

et

C_____ SA, domiciliée c/o [Étude] D_____, _____ [GE], citée, comparant par Me Sébastien ROY, avocat, Pestalozzi Avocats SA, Cours de Rive 13, 1204 Genève, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au contrôleur spécial par plis recommandés du 30 juin 2021.

EN FAIT

- A. a.** C_____ SA est une société anonyme de droit suisse constituée en 2007 et sise à Genève. Elle a pour but social la construction et commercialisation du projet immobilier "E_____" situé [nos.] _____, rue 1_____, [code postal] Genève. Selon ses statuts, elle peut en outre effectuer toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son but.

Son capital-actions s'élève à 4'000'000 fr.; il est constitué de 4'000'000 actions nominatives de 1 fr.

F_____ SA est l'actionnaire majoritaire de C_____ SA, à raison de 52%. G_____ SA et A_____ AG en sont les actionnaires minoritaires, à raison de 38% et 10% respectivement.

H_____ est propriétaire des actions de F_____ SA et G_____ SA.

- b.** I_____ et J_____ ont été nommés respectivement administrateur-président et administrateur de C_____ SA au mois de décembre 2012 (ci-après également "les administrateurs").

I_____ perçoit une rémunération forfaitaire pour ses activités d'administrateur, laquelle s'est élevée à 17'000 fr. en 2019. Il facture également des honoraires d'avocat à C_____ SA pour les services qu'il lui rend. Cette relation n'a pas fait l'objet d'un contrat de mandat écrit.

J_____ est employé de la société K_____ SA. Jusqu'au 30 juin 2019, cette société facturait à C_____ SA un émolument forfaitaire de 180'000 fr. par an pour l'activité de J_____. Depuis le 1^{er} juillet 2019, celui-ci perçoit un émolument de 17'000 fr. par an, ainsi qu'une rémunération à l'heure.

En leur qualité d'administrateurs, I_____ et J_____ valident entre eux l'ensemble des honoraires qu'ils facturent à C_____ SA.

A_____ AG allègue que les honoraires facturés par I_____ et J_____ sont également approuvés par H_____ en sa qualité de bénéficiaire économique de F_____ SA et de G_____ SA, ce que C_____ SA conteste.

- c.** En raison de la chute des prix du marché immobilier consécutive à la crise financière de 2008, C_____ SA a été confrontée à des difficultés financières et a dû contracter d'importants emprunts auprès de ses actionnaires, notamment de A_____ AG.

d. Les huit derniers lots du projet immobilier "E_____" n'ayant pas trouvé d'acquéreur et C_____ SA ayant besoin de liquidités, l'assemblée générale a décidé, en 2017, de mettre ces appartements en location.

A compter du mois de février 2020, A_____ AG a demandé que ces appartements soient progressivement vendus, ce que la société a refusé.

e. En vue de l'assemblée générale ordinaire de C_____ SA du 26 juin 2020, les administrateurs ont transmis les comptes de l'exercice 2019 (ci-après "les comptes 2019") et le rapport du conseil d'administration aux actionnaires.

Il résulte desdits comptes que les revenus engendrés par la location des appartements se sont élevés à 695'861 fr. en 2019.

Les frais de service, qui comprennent notamment les charges de copropriété, se sont élevés à 268'591 fr.

Les frais administratifs, qui comprennent notamment les frais d'audit et de comptabilité ainsi que les rémunérations des administrateurs, se sont élevés à 590'157 fr.

f. Il résulte des comptes 2019 que C_____ SA est surendettée et qu'il a été renoncé à annoncer cette situation au juge en raison de la postposition de prêts consentis par les actionnaires à hauteur de 18'000'000 fr.

g. Par courrier du 25 mai 2020, A_____ AG a demandé aux administrateurs de soumettre les comptes 2019 de la société à un contrôle ordinaire en application de l'art. 727 al. 2 CO.

h. Par courrier électronique du 23 juin 2020, A_____ AG a transmis aux administrateurs, en vue de l'assemblée générale du 26 juin 2020, une liste de vingt-deux questions relatives à la gestion de C_____ SA et aux frais encourus par celle-ci, qu'elle considère comme injustifiés.

Les administrateurs ont répondu aux questions susmentionnées par courrier électronique du 25 juin 2020.

i. Estimant que les réponses apportées par les administrateurs étaient insuffisantes, A_____ AG a réitéré ses questions lors de l'assemblée générale du 26 juin 2020.

A_____ AG allègue que la majorité de ses questions n'ont pas obtenu de réponse satisfaisante lors de cette assemblée.

C_____ SA conteste cette affirmation. Elle admet toutefois que certaines questions financières, concernant notamment la rémunération de ses administrateurs et de son comptable, L_____, n'ont reçu une réponse qu'après

l'assemblée générale. Ces réponses ont été transcrites dans l'annexe 1 au procès-verbal de l'assemblée générale et transmises le 5 août 2020 à A_____ AG, en même temps que le procès-verbal en question.

A teneur de cette annexe, C_____ SA a constitué, en 2019, une provision supplémentaire de 200'000 fr. en lien avec la "*problématique Lex Koller*". La provision pour honoraires d'avocat de 150'000 fr. constituée en 2018 a ainsi été portée à 318'114 fr. [soit 150'000 fr. (provision 2018) - 31'886 fr. (notes d'honoraires réglées en 2019) + 200'000 fr. (provision 2019)]. Il résulte également de cette annexe que I_____ a perçu, en 2019, 17'000 fr. d'honoraires d'administrateur et 81'962 fr. d'honoraires d'avocat, y compris une provision de 10'000 fr. constituée en fin d'exercice. J_____ a quant à lui perçu 169'505 fr. d'honoraires d'administrateur (cf. également *infra* let. A.q).

S'agissant des frais de comptabilité, il est fait état de notes d'honoraires en 69'797 fr. 80 et 48'005 fr. en 2019 (cf. également *infra* let. A.q).

C_____ SA justifie les montants susmentionnés par les nombreux dossiers gérés par les administrateurs en 2019 en sus de la gestion courante.

A teneur du rapport du conseil d'administration, ces dossiers ont principalement concerné la correction des malfaçons subsistant dans l'immeuble, les relations de voisinage, les négociations avec la banque ayant octroyé le crédit de construction et les rapports avec l'administration cantonale (fiscalité et LFAIE).

j. Lors de l'assemblée générale, A_____ AG a voté en défaveur de la décharge du conseil d'administration pour l'exercice 2019 et de la réélection de I_____, ainsi que de J_____, aux postes d'administrateurs.

k. Considérant que le procès-verbal de l'assemblée générale ne reflétait par le contenu réel de la séance, A_____ AG a communiqué ses corrections aux administrateurs le 27 août 2020.

l. Dans son rapport du 31 juillet 2020 à l'attention du conseil d'administration, établi à la suite de la demande de contrôle ordinaire des comptes 2019, l'organe de révision de C_____ SA a notamment constaté que le système de contrôle interne de la société relatif à l'établissement et à la préparation des comptes annuels n'était pas conforme à la loi. Il a dès lors recommandé au conseil d'administration de définir un tel système, en déterminant notamment les responsabilités de chacun en matière de comptabilité et d'établissement des comptes annuels.

m. L'assemblée générale extraordinaire de C_____ SA visant à approuver les comptes 2019 contrôlés de manière ordinaire par l'organe de révision a été fixée au 27 août 2020.

Par courrier électronique du 20 août 2020, A_____ AG a adressé une nouvelle liste de questions aux administrateurs en vue de cette assemblée générale.

Les administrateurs ont répondu à ces questions par courrier électronique du 26 août 2020, à nouveau de manière insuffisante selon A_____ AG.

n. Lors de l'assemblée générale du 27 août 2020, l'organe de révision a exposé que le contrôle ordinaire des comptes n'avait nécessité aucun ajustement et que ceux-ci avaient été tenus avec la précision nécessaire.

Il a également indiqué, s'agissant des lacunes du système de contrôle interne relevées dans son rapport du 31 juillet 2020, que "*seule manquait une formalisation de la méthode et des revues à effectuer par la société*" et que "*la procédure discutée avec les administrateurs lui paraissait à cet égard satisfaisante*".

o. A teneur du procès-verbal de l'assemblée générale, A_____ AG a réitéré ses questions concernant les honoraires des administrateurs et du comptable de la société, les provisions pour honoraires d'avocat inscrites dans les comptes et le non-enregistrement au registre foncier de la vente d'un appartement de l'immeuble "E_____". A_____ AG conteste cette mention au procès-verbal et affirme être revenue sur "*ses questions restant sans réponses*" lors de l'assemblée générale.

Les administrateurs ayant refusé de revenir sur les points susmentionnés, estimant y avoir déjà répondu "*bien au-delà de ce à quoi ils étaient tenus*", A_____ AG a soumis une demande de contrôle spécial à l'assemblée générale, qui l'a refusée par 90% des voix.

Les administrateurs ont toutefois accepté de rencontrer A_____ AG afin d'aborder les questions mentionnées au procès-verbal et de lui montrer les documents pertinents, à condition qu'elle confirme "*ne pas [avoir] dans son pipeline une nouvelle série de questions supplémentaires*".

A_____ AG a répondu "*[ne pas avoir] d'autres questions relatives à la société*".

Les parties divergent quant à la portée de cette réponse : C_____ SA fait valoir que A_____ AG a, ce faisant, confirmé que, hormis les trois sujets susmentionnés, elle avait reçu des réponses satisfaisantes aux questions qu'elle avait formulées. A_____ AG allègue quant à elle que son affirmation selon laquelle elle n'avait pas "*d'autres questions*" ne signifiait pas qu'elle admettait avoir reçu des réponses claires à ses précédentes interrogations.

p. Par courrier électronique du 9 septembre 2020, I_____ a relaté à A_____ AG les derniers développements concernant le non-enregistrement de la vente d'un appartement au registre foncier

Il lui a également transmis le courrier électronique adressé par L_____, comptable de C_____ SA, à l'organe de révision au sujet des provisions pour honoraires d'avocat enregistrées dans les comptes de la société au 31 décembre 2019.

A teneur de ce courriel, la provision de 318'000 fr. constituée au 31 décembre 2019 se décomposait comme suit:

- "*Lex Koller and outstanding issues*" : 118'000 fr. (soit 150'000 fr. - 32'000 fr. facturés au 31 décembre 2019);
- "*A_____ and other related issues*" : 100'000 fr.
- "*Other matters (please see report of the directors to the AGM) including appartement 2_____, 3_____, square*" : 100'000 fr.

I_____ a par ailleurs convié A_____ AG à une séance le 24 septembre 2020 afin d'évoquer les honoraires des administrateurs et de L_____.

q. Le 24 septembre 2020, I_____ et J_____ ont rencontré les représentants de A_____ AG afin de leur communiquer des informations sur leurs activités et de justifier leurs honoraires, ainsi que ceux de L_____.

A_____ AG allègue que les factures présentées lors de cette séance ne correspondent pas aux montants effectivement perçus par les administrateurs pour les services rendus à la société.

Elle fait notamment valoir ce qui suit :

- Honoraires de I_____

Il résulte de l'annexe au procès-verbal de l'assemblée générale du 26 juin 2020 que les honoraires perçus par I_____ durant l'exercice 2019 se sont élevés à 98'967 fr.; cette somme se composait de 17'000 fr. d'honoraires d'administrateur, de 71'967 fr. d'honoraires d'avocat et d'une provision sur honoraires de 10'000 fr.

A_____ AG allègue que lors de la séance du 24 septembre 2020, I_____ a présenté huit factures relatives à la période décembre 2018-novembre 2019 pour un montant total de 53'124 fr., ne correspondant dès lors pas au montant indiqué dans l'annexe au procès-verbal de l'assemblée générale.

Elle allègue également que, pour le premier et le troisième trimestres 2019, deux bulletins de versement à l'ordre de I_____, mentionnant des montants de 8'423 fr. et 2'516 fr., n'étaient accompagnés d'aucune facture.

Les bulletins de versement relatifs au deuxième et au quatrième trimestres 2019 se réfèrent en outre chacun à trois factures; or, seules deux factures étaient annexées à ces bulletins. Il en résultait des versements injustifiés à hauteur de 6'642 fr. (3'873 fr. pour le deuxième trimestre et 2'769 fr. pour le quatrième trimestre).

Les factures présentées par I_____ comprenaient enfin une description des prestations fournies mais ne mentionnaient pas le temps consacré à celles-ci.

Selon A_____ AG, J_____ aurait reconnu les incohérences susmentionnées et promis des explications, lesquelles n'auraient toutefois jamais été fournies.

- Honoraires de J_____

C_____ SA a indiqué dans l'annexe au procès-verbal de l'assemblée générale du 26 juin 2020 que les honoraires perçus par J_____ durant l'exercice 2019 s'étaient élevés à 169'505 fr., soit 96'930 fr. d'honoraires fixes pour le 1^{er} semestre 2019 (15'000 fr. par mois HT rémunérant l'intégralité de son activité; cf. pièce 20 req.), 8'500 fr. d'honoraires fixes pour le deuxième semestre 2019 (soit la moitié du "director fee" fixe de 17'000 fr. par an convenu à compter du 1^{er} juillet 2019; cf. pièce 20 req.) et 64'075 fr. d'honoraires facturés à l'heure durant le deuxième semestre 2019 (payables en sus du "director fee" fixe susmentionné; cf. pièce 20 req.).

J_____ aurait cependant déclaré, le 24 septembre 2020, avoir renoncé à ses honoraires fixes du 2^{ème} semestre 2019 (soit 8'500 fr.) à la demande de H_____. A_____ AG en déduit que C_____ SA lui aurait dès lors versé 8'500 fr. de plus que les montants réellement facturés.

J_____ a toutefois précisé, lors de la séance du 24 septembre 2020, qu'il avait initialement facturé les 8'500 fr. en question à la société, mais qu'il avait finalement déduit ce montant de sa note d'honoraires du mois de novembre 2019.

- Honoraires de L_____

S'agissant des frais de comptabilité, l'annexe au procès-verbal de l'assemblée générale du 26 juin 2020 mentionne ce qui suit :

"1. Les frais de comptabilité enregistrés sous « administration fees » dans les comptes de C_____ SA au 31.12.2019 pour un montant de 69'797 fr. 80 correspondent à la note d'honoraires y relative établie par M. L_____.

2. Les frais de comptabilité enregistrés sous « Frais de comptabilité _____ 2019 » dans les comptes de C_____ SA au 31.12.2019 pour un montant de

48'005 fr. correspondent à la note d'honoraires y relative établie par M. L_____ pour le 2^{ème} semestre 2019."

Lors de la séance du 24 septembre 2020, les administrateurs de C_____ SA n'ont présenté à A_____ AG que deux factures de 12'326 et 17'630 livres sterling. A_____ AG allègue dès lors que L_____ a perçu 69'000 livres sterling sans justification.

Par courrier du 5 octobre 2020, C_____ SA a toutefois indiqué à A_____ AG que les factures susmentionnées correspondaient, respectivement, au deuxième semestre 2018 et au premier semestre 2019; la facture du deuxième semestre 2019 s'était quant à elle élevée à 48'005 fr.; elle n'avait toutefois été établie et payée qu'en 2020, raison pour laquelle elle figurait dans les charges transitoires de l'exercice 2019 (cf. requête, p. 14). Or, l'addition des factures des deux semestres 2019 (17'630 livres sterling et 48'005 fr., soit 69'797 fr. 80) correspondait bien aux frais de comptabilité mentionnés dans les comptes 2019.

r. Estimant les réponses susmentionnées insuffisantes, A_____ AG a réitéré ses demandes par courrier du 9 octobre 2020, sans obtenir de réponse.

B. a. Le 26 novembre 2020, A_____ AG a saisi la Cour de justice d'une requête en désignation d'un contrôleur spécial de C_____ SA.

Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la Cour ordonne l'institution d'un contrôle spécial portant sur les comptes 2019 de C_____ SA, et plus particulièrement sur les dépenses, frais et honoraires d'administrateurs et gestion de cette société, et charge le contrôleur spécial d'obtenir les informations et de répondre aux questions suivantes :

- a) Obtenir tous les documents portant sur les mandats de gestion et d'administrateurs de I_____, L_____ et J_____, "y compris mais non limité" aux contrats de mandat, décisions relatives aux rémunérations, rémunérations effectives, approbations desdites rémunérations par les actionnaires majoritaires et leur bénéficiaire économique H_____.
- b) Etablir les mandats de I_____, L_____ et J_____.
- c) Déterminer si l'un des administrateurs est lié sur le plan personnel, commercial ou économique avec un actionnaire.
- d) Définir les rémunérations obtenues par I_____ à titre d'administrateur et à titre d'avocat et établir les motifs de ces rémunérations en 2019.
- e) Définir les rémunérations de L_____ en 2019.

- f) Définir les rémunérations de J_____ en 2019.
- g) Obtenir le grand livre et les documents comptables de C_____ SA ainsi que tous les documents propres et utiles pour déterminer ses dépenses en 2019.
- h) Définir les dépenses de C_____ SA en 2019, en particulier à titre de frais de gestion et d'administration.
- i) Définir les dépenses 2019, "*y compris mais non limité aux dépenses intitulées en tant que « services costs », « sundry accruals », « costs of property sold », frais fiscaux, frais de notaire, frais d'audit, « financial charges », « transformation costs », « provision Lex Koller », « frais de pilotage », « office expenses », frais de comptabilité, frais de location d'une arcade ou encore frais relatifs aux honoraires d'architectes*".
- j) Cela fait, déterminer le montant total des dépenses de la société en 2019.
- k) Déterminer l'existence d'un contrôle interne de la société.
- l) Déterminer quelles mesures et activités ont été prises à titre de système de contrôle interne.
- m) Définir les tâches du contrôle interne de la société.

A_____ AG expose avoir, depuis le mois de juin 2020, questionné en vain C_____ SA au sujet des frais de gestion mentionnés dans les comptes 2019, des mandats et honoraires des administrateurs et du comptable, et du système de contrôle interne. Lors de l'assemblée générale du 27 août 2020, elle avait une fois de plus insisté sur ses questions restées sans réponse, ce dont attestait le procès-verbal de la séance. S'étant vue opposer une fin de non-recevoir, elle avait sollicité l'instauration d'un contrôle spécial, lequel avait été refusé. C_____ SA avait certes accepté d'aborder ses questions en suspens lors de la séance du 24 septembre 2020 mais aucune réponse satisfaisante n'avait été apportée à cette occasion. Les conditions formelles d'instauration d'un contrôle spécial étaient dès lors remplies.

Sur le plan matériel, il résultait des comptes 2019 que C_____ SA était surendettée et ne couvrait pas ses charges. Malgré cette situation délicate, les administrateurs et le comptable de la société s'étaient octroyés des honoraires équivalents à la moitié des revenus de celle-ci, avec l'approbation de H_____, bénéficiaire économique des actionnaires majoritaires. Si l'on ajoutait à ces sommes la provision constituée en lien avec la problématique "*Lex Koller*", les honoraires correspondaient même à la totalité des revenus sociaux. Les administrateurs avaient dès lors violé leur devoir de fidélité et géré la société de manière déloyale (art. 158 CP) et fautive (art. 165 CP). I_____ se trouvait de

surcroît dans une situation de conflit d'intérêts dès lors qu'il agissait comme administrateur et comme avocat de la société, et qu'il facturait des honoraires pour ces deux activités. Cette situation causait un dommage à la société, de sorte que A_____ AG envisageait d'intenter une action en responsabilité.

b. C_____ SA a conclu au rejet de la requête avec suite de frais et dépens. A titre subsidiaire, elle a sollicité que les frais et coûts du contrôle spécial soient mis à la charge de A_____ AG.

Elle a fait valoir que les postes de dépenses 2019 contestés par A_____ AG existaient depuis 2013 et que A_____ AG avait toujours approuvé les comptes de la société, sauf en 2020. Les critiques et les accusations portées contre les administrateurs ne visaient en réalité qu'à obtenir un changement de stratégie de la société.

Lors de l'assemblée générale du 27 août 2020, A_____ AG avait en outre indiqué que ses questions ne concernaient que les rémunérations des administrateurs et du comptable, les provisions inscrites dans les comptes et le non-enregistrement de la vente d'un appartement au registre foncier. Conformément au principe de subsidiarité, sa requête en désignation d'un contrôle spécial ne pouvait dès lors porter que sur ces trois points; ses conclusions tendant à l'instauration d'un contrôle spécial sur les autres points devaient en revanche être rejetées.

A_____ AG avait par ailleurs obtenu des réponses à toutes les questions qu'elle avait posées en 2020, ce qui rendait sa requête de contrôle spécial sans objet. Elle n'avait au demeurant rendu vraisemblable, ni que les administrateurs auraient violé la loi ou les statuts, ni qu'ils auraient causé un dommage à la société. Les rémunérations versées aux intéressés et au comptable étaient au contraire justifiées et raisonnables. I_____ agissait enfin comme administrateur et conseil de la société depuis 2013, situation connue et approuvée depuis cette date par A_____ AG. Les conditions d'un contrôle spécial n'étaient dès lors pas réunies. La requête formée en ce sens par A_____ AG était de surcroît abusive.

c. A_____ AG a formé une réplique spontanée, persistant dans ses conclusions.

Elle a allégué des faits nouveaux.

d. C_____ SA a dupliqué, persistant dans ses conclusions. Elle a en outre conclu à la condamnation de A_____ AG à l'indemniser de la totalité de ses frais d'avocat relatifs à la présente procédure, d'un montant de 76'512 fr. 65.

Elle a allégué un fait nouveau et produit une pièce nouvelle.

e. Par courrier du 10 février 2021, le greffe de la Cour a informé les parties que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. La Chambre civile de la Cour de justice est compétente pour statuer en instance cantonale unique sur la désignation d'un contrôleur spécial en vertu de l'art. 697b CO, soit en cas de refus de l'assemblée générale d'instituer un tel contrôle (art. 5 al. 1 let. g CPC; art. 120 al. 1 let. a LOJ).
2. Relevante de la procédure contentieuse (art. 697c al. 1 CO; PAULI PEDRAZZINI, Code des obligations II, Commentaire romand, 2^{ème} éd. 2017, n. 26 ad art. 697a CO et l'arrêt cité), l'action fondée sur l'art. 697a al. 2 CO est régie par la maxime des débats (art. 255 let. b CPC *a contrario*) et la maxime de disposition (art. 58 CPC; PAULI PEDRAZZINI, op. cit., n. 4 ad art. 697c).

La procédure sommaire s'applique à l'institution d'un contrôle spécial de la société anonyme (art. 250 let. c ch. 8 CPC). Il n'y a dès lors en principe qu'un seul échange d'écritures. La phase d'allégations est par conséquent close après que les parties se sont exprimées une fois et celles-ci ne peuvent pas introduire de *nova* en exerçant leur droit constitutionnel inconditionnel à la réplique (ATF 144 III 117 consid. 2.2 et 2.3). Le degré de preuve est par ailleurs limité à la vraisemblance (arrêts du Tribunal fédéral 4A_129/2013 du 20 juin 2013 consid. 7.2.1; 4A_359/2007 du 26 novembre 2007 consid. 2.2).

3. La requérante sollicite l'institution d'un contrôle spécial sur la base de l'art. 697b al. 2 CO.

3.1.1 Le contrôle spécial, régi par les art. 697a à 697g CO, est une des mesures prévues par la loi pour donner aux actionnaires un droit de contrôle sur la marche de la société (art. 696 ss CO; ATF 138 III 252 consid. 3.1).

Lors de l'assemblée générale, tout actionnaire peut demander des renseignements au conseil d'administration sur les affaires de la société et à l'organe de révision sur l'exécution et le résultat de sa vérification; les renseignements doivent être fournis dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exercice des droits de l'actionnaire (art. 697 al. 1 et 2 CO).

Tout actionnaire peut proposer à l'assemblée générale l'institution d'un contrôle spécial afin d'élucider des faits déterminés si cela est nécessaire à l'exercice de ses droits et s'il a déjà usé de son droit à être renseigné ou à consulter les pièces (art. 697a al. 1 CO).

Si l'assemblée générale ne donne pas suite à la proposition, des actionnaires représentant 10% au moins du capital-actions ou des actions d'une valeur nominale de 2'000'000 de francs peuvent dans les trois mois demander au tribunal la désignation d'un contrôleur spécial (art. 697b al. 1 CO).

Si le tribunal agréé la requête, il charge un expert indépendant de l'exécution du contrôle. Il définit l'objet du contrôle dans les limites de la requête (art 697c al. 2 CO).

3.1.2 Le droit à l'institution d'un contrôle spécial suppose ainsi notamment que le requérant soit actionnaire de la société et dispose de la participation minimale requise, qu'il ait préalablement fait valoir son droit aux renseignements (condition de subsidiarité formelle) et proposé à l'assemblée générale d'instituer un tel contrôle, et qu'il agisse dans le délai de trois mois à compter du refus de l'assemblée générale d'instituer ce contrôle. Il y a lieu d'examiner ces conditions formelles dans un premier temps, avant de se pencher sur les conditions matérielles de cette mesure.

3.2 En l'espèce, la requérante est actionnaire de la société citée et détient 10% de son capital-actions. Elle dispose ainsi de la qualité et de la participation minimale pour solliciter l'institution d'un contrôle spécial.

Elle a saisi la Cour d'une requête en ce sens le 26 novembre 2020, soit dans les trois mois à compter de l'assemblée générale du 27 août 2020, lors de laquelle sa proposition d'instituer cette mesure n'avait pas été acceptée. La requête a en conséquence été déposée dans le délai imposé par l'art. 697b al. 1 CO.

Elle a en outre fait valoir son droit aux renseignements en soumettant au conseil d'administration, par courrier électronique des 23 juin et 20 août 2020, puis lors des assemblées générales des 26 juin et 27 août 2020, des questions relatives à la gestion de la société et aux frais encourus par celle-ci, en particulier les honoraires des administrateurs et du comptable. La condition relative à la subsidiarité formelle est ainsi également réalisée.

4. Il reste à déterminer si les conditions matérielles auxquelles est soumise l'institution d'un contrôle spécial sont réalisées.

4.1.1 Le requérant a droit à la désignation d'un contrôleur spécial lorsqu'il rend vraisemblable que des fondateurs ou des organes ont violé la loi ou les statuts et qu'ils ont ainsi causé un préjudice à la société ou aux actionnaires (art. 697b al. 2 CO).

Sur le droit à l'institution d'un contrôle spécial, les conditions de vraisemblance de l'art. 697b al. 2 CO constituent un point crucial. Le droit pourrait rester lettre morte si les conditions étaient trop strictes. A l'inverse, des conditions trop libérales seraient contraires à l'intention du législateur pour qui le contrôle spécial ne doit pas être imposé trop facilement. La vraisemblance concerne le droit comme le fait. Quant aux faits, il faut rendre vraisemblables des actions ou des omissions déterminées des fondateurs ou des organes et les dommages qui en découlent. Il n'est pas nécessaire de convaincre pleinement le tribunal de

l'existence de ces faits. Une certaine probabilité suffit même si le tribunal admet que ces faits pourraient ne pas être réalisés (ATF 138 III 252 consid. 3.1; 120 II 393 consid. 4c).

Le requérant ne peut pas se contenter d'exprimer des soupçons ou d'affirmer qu'il y a eu des comportements contraires aux obligations de gestion (arrêt du Tribunal fédéral 4C_190/2005 du 6 septembre 2006 consid. 3.4.). Il lui incombe de rendre vraisemblable que le comportement ou l'omission des organes viole une disposition légale ou statutaire précise et d'indiquer en quoi consiste cette violation (ATF 138 III 252 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2010 du 27 juillet 2010 consid. 3.1.3).

Il doit également rendre vraisemblable que cette violation a causé un dommage à la société ou aux actionnaires et qu'il existe un lien de causalité entre celui-ci et celle-là (PAULI PEDRAZZINI, op. cit., n. 15 ad art. 697b).

4.1.2 Le contrôle spécial doit tendre à établir des faits, non pas à obtenir des appréciations ou des jugements de valeur (art. 697 al. 2 et 697a al. 2 CO; ATF 138 III 252 consid. 3.1; 133 III 453 consid. 7.5). Il a pour objet l'examen de faits déterminés conformément à son but, qui est d'assurer l'information des actionnaires. Le contrôleur ne peut procéder à aucune appréciation, ni se prononcer sur la légalité de certains actes ou l'opportunité de la gestion en général ou de certains actes des organes de la société (PAULI PEDRAZZINI, op. cit., n. 8 et 9 ad art. 697a; WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht II, 2016, n. 23 ad art. 697a).

Il n'est pas admissible de demander un examen à des fins purement exploratoires dans l'espoir de découvrir des irrégularités dont le requérant ne sait rien. Le contrôle spécial ne peut par ailleurs avoir pour but de procéder à un examen complet des comptes en se substituant à l'organe de révision (ATF 138 III 252 consid. 3.1; 133 III 453 consid. 7.5).

4.1.3 Le requérant doit rendre vraisemblable que les renseignements demandés sont nécessaires à l'exercice de ses droits d'actionnaire (art. 697 al. 2 CO), par exemple son droit d'agir en responsabilité à l'encontre du conseil d'administration (art. 754 CO) ou d'agir en restitution de prestations indues (art. 678 CO; TRIGO TRINDADE, in Code des Obligations II, Commentaire romand, 2^{ème} éd. 2017, n. 27 ad art. 697; PAULI PEDRAZZINI, op. cit., n. 15 ad art. 697a et n. 9 ad art. 697b).

La responsabilité des administrateurs envers la société, fondée sur l'art. 754 CO, est subordonnée à la réunion des quatre conditions générales suivantes, à savoir un manquement par l'organe à ses devoirs, une faute (intentionnelle ou par négligence), un dommage et un lien de causalité naturelle et adéquate entre le

manquement et le dommage; il appartient au demandeur à l'action en responsabilité de prouver la réalisation de ces conditions (art. 8 CC), qui sont cumulatives (ATF 132 III 564 consid. 4.2).

Parmi les devoirs de l'administrateur figure notamment son devoir de fidélité envers la société, qui lui impose de veiller fidèlement aux intérêts de celle-ci et de traiter de la même manière les actionnaires qui se trouvent dans la même situation (art. 717 CO).

L'art. 678 CO prévoit que les actionnaires et les membres du conseil d'administration, ainsi que les personnes qui leur sont proches, sont tenus de restituer les autres prestations de la société qui sont en disproportion évidente avec leur contre-prestation et la situation économique de la société (al. 2). L'action en restitution appartient à la société et à l'actionnaire; celui-ci agit en paiement à la société (al. 3).

Cette disposition prohibe le versement de dividendes cachés, soit de prestations de la société à l'actionnaire lorsqu'elles sont en disproportion évidente avec leur contre-prestation et la situation économique de la société (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2007 du 13 septembre 2007 consid. 4.3.1). Le critère principal consiste à déterminer si la prestation litigieuse aurait été fournie aux mêmes conditions à un tiers indépendant. La disproportion devant être évidente, seuls les abus sont sanctionnés. Cette condition est toutefois plus facile à retenir si la société se trouve dans une situation financière précaire (CHENAUX/GACHET, in Code des Obligations II, Commentaire romand, 2^{ème} éd. 2017, n. 33, 36 et 42 ad art. 678). Sont notamment visées la rémunération de prestations fictives de l'actionnaire (p. ex. prétendus mandats de conseils ou acquisition par la société de prestations de l'actionnaire pour un prix excessif) (CHENAUX/GACHET, op. cit., n. 46 ad art. 678). Le bénéficiaire doit en outre être de mauvaise foi, i.e. connaître le vice affectant l'attribution ou avoir dû le connaître en témoignant d'une attention suffisante (CHENAUX/GACHET, op. cit., n. 55 ad art. 678).

Les conditions de cette action (perception indue, disproportion évidente) ne peuvent en revanche pas faire l'objet du contrôle spécial (PAULI PEDRAZZINI, op. cit., n. 10 ad art. 697a).

Le versement de dividendes ou de dividendes cachés peut en outre constituer un manquement de l'administrateur à ses devoirs, pouvant donner lieu à une action en responsabilité selon l'art. 754 CO, lorsqu'un tel versement n'apparaissait objectivement pas admissible au regard de la situation économique de la société au moment où il a été effectué (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2007 du précité consid. 4.3.1). La jurisprudence admet le concours entre l'action en restitution et l'action en responsabilité des art. 754 ss CO. En effet, le dommage né de la responsabilité peut être supérieur au montant de la prestation litigieuse; en outre,

l'action de l'art. 678 CO ne permet pas nécessairement d'obtenir la restitution de l'intégralité du montant de la distribution illicite (CHENAUX/GACHET, op. cit., n. 86 ad art. 678).

4.1.4 Le contenu de la proposition de contrôle spécial doit correspondre à celui de la demande de renseignements (subsidiarité matérielle; PAULI PEDRAZZINI, op. cit., n. 34 ad art. 697a). Il faut une connexité matérielle entre l'objet de la demande de renseignements et celui du contrôle spécial. Des questions complémentaires ou plus précises sont admissibles pour autant que le conseil d'administration ait pu s'attendre de bonne foi à celles-ci au vu de la demande de renseignements initiale (HÄNNI, La responsabilité des administrateurs hors de la faillite de la société anonyme, 2016, p. 241, n. 647).

4.2.1 En l'espèce, la requérante demande en premier lieu à la Cour d'instaurer un contrôle spécial en vue d'établir les mandats de I_____, L_____ et J_____; de déterminer si l'un des administrateurs est lié sur le plan personnel, commercial ou économique avec un actionnaire; de définir les rémunérations obtenues par I_____ à titre d'administrateur et à titre d'avocat et d'établir les motifs de ces rémunérations en 2019; de définir les rémunérations de L_____ en 2019; de définir les rémunérations de J_____ en 2019; de définir la dépense intitulée "*provision Lex Koller*" (conclusions, let. b à f et i).

Elle demande également que le contrôleur spécial obtienne "*tous les documents relatifs à la Société portant sur les mandats de gestion et d'administrateurs de I_____, L_____ et J_____, y compris mais non limité aux contrats de mandat, décisions relatives aux rémunérations, rémunérations effectives, éventuelles approbations desdites rémunérations par les actionnaires majoritaires et leur bénéficiaire économique H_____*" (conclusions, let. a).

En l'occurrence, I_____ agit pour la citée non seulement en tant qu'administrateur mais également en tant qu'avocat. Or, il est rendu vraisemblable qu'il a perçu, en 2019, en sus de ses honoraires d'administrateur, 71'967 fr. à titre d'honoraires d'avocat et qu'il n'a pas été en mesure de justifier l'intégralité de ce montant en dépit des questions posées par la requérante à ce sujet.

Il résulte en effet du compte-rendu de la séance du 24 septembre 2020 rédigé par le conseil de la requérante que I_____ a présenté, lors de cette séance, des notes d'honoraires d'un montant total de 53'124 fr., soit une différence de 18'843 fr. avec les montants que lui a versés la société en 2019. J_____ aurait, à teneur dudit compte-rendu, reconnu ces incohérences et se serait engagé à fournir des explications, qui n'ont toutefois jamais été données. Les notes d'honoraires présentées par I_____ ne mentionnaient en outre pas le temps consacré à chaque activité, de sorte que la requérante n'était pas en mesure d'évaluer si ce temps était proportionné ou non aux services rendus.

Dans le cadre de la présente procédure, la citée s'est bornée à réfuter en bloc les incohérences susmentionnées. Confrontée à des allégations aussi circonstanciées que celles de la requérante, il lui incombait de préciser sa contestation - en tentant par exemple de réconcilier les montants versés à son administrateur et les factures présentées par celui-ci, ainsi qu'elle s'y était engagée -, sous peine de voir les allégués de la requérante admis (ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_126/2019 du 17 février 2020 consid. 6.2.1).

S'agissant de l'ampleur de l'activité déployée par I_____, censée justifier les honoraires perçus, la citée s'est limitée à renvoyer à la liste des tâches des administrateurs figurant dans le rapport du conseil d'administration. Or, cette liste ne permet pas de se rendre compte, avec la précision requise, du temps consacré par les administrateurs à la gestion des dossiers de la société; elle ne distingue en outre pas les activités incluses dans le cahier des charges des administrateurs de celles donnant lieu à la facturation d'honoraires d'avocat.

A supposer que les incohérences et les lacunes susmentionnées soient avérées - la citée n'étant pas en mesure de justifier par des factures idoines les montants versés à I_____ et/ou les honoraires facturés par celui-ci étant disproportionnés par rapport à l'activité déployée -, il pourrait en découler la perception par I_____ d'avantages indus, génératrice d'un dommage pour la société.

Au vu de la différence entre les versements justifiés par une facture et la somme totale perçue par I_____ (18'843 fr. soit 26% de la somme encaissée) et du fait que celui-ci a connaissance, en sa qualité d'administrateur, de la situation financière délicate de la société, la requérante pourrait dès lors disposer, à l'encontre du précité, d'une action en restitution des prestations fondée sur l'art. 678 al. 2 CO.

Compte tenu de ce qui précède, il convient d'admettre que la requérante a un intérêt digne de protection à l'instauration d'un contrôle spécial portant sur les montants précis des rémunérations que la citée a versées à I_____ en 2019 pour ses activités d'administrateur et d'avocat, ainsi que sur l'existence de pièces justifiant ces rémunérations (factures, demandes de provisions, descriptif d'activités, time-sheet). La requête formée en ce sens ne saurait constituer un abus de droit, comme le prétend la citée.

La citée n'ayant signé aucun contrat de mandat d'avocat avec I_____, le contrôleur spécial devra également déterminer quelles activités sont couvertes par ce mandat.

Ces éléments sont en effet nécessaires à la requérante pour déterminer si elle pourrait exercer une éventuelle action en restitution des prestations au sens de l'art. 678 al. 2 CO à l'encontre de I_____, voire une action en responsabilité au

sens de l'art. 754 CO à l'encontre de J_____, dans la mesure où il résulte du dossier que celui-ci approuve les honoraires d'avocat versés à I_____.

Bien qu'elle n'ait pas expressément formulé cette question préalablement au dépôt de la présente requête, la requérante a un intérêt digne de protection à ce que le contrôle spécial porte également sur l'approbation de ces rémunérations par les actionnaires majoritaires de la citée et leur ayant-droit économique, H_____, ainsi que sur les liens existant entre ceux-ci et I_____. Ces informations sont en effet pertinentes pour apprécier le respect par les administrateurs du principe d'égalité de traitement entre les actionnaires, lequel présuppose de traiter les actionnaires de manière égale s'agissant de leur droit aux renseignements (PETER/CAVADINI, in Code des Obligations II, Commentaire romand, 2^{ème} éd. 2017, n. 21 ad art. 717). Au vu du contenu de la demande de renseignements initiale, la citée pouvait en outre s'attendre de bonne foi à ce qu'une telle question lui soit posée.

La requérante sera en revanche déboutée de sa conclusion tendant à ce que le contrôleur spécial définisse la "*provision Lex Koller*" inscrite dans les comptes 2019 de la citée. Cette provision, d'un montant total de 318'114 fr., paraît certes disproportionnée en regard de la situation financière difficile de la citée; elle a en outre un impact négatif sur le résultat de l'exercice social, de sorte qu'elle porte atteinte aux attentes des actionnaires en matière de dividende. Force est toutefois de constater que la requérante n'a pas contesté les explications données par le comptable de la citée dans son courriel du 10 juillet 2020 au sujet de la composition de cette provision. Elle n'a par conséquent pas démontré sur quels points elle aurait besoin d'être plus amplement renseignée pour exercer ses droits d'actionnaire en relation avec cette provision. Les conditions permettant d'ordonner un contrôle spécial sur ce point font dès lors défaut.

4.2.2 S'agissant de J_____, la requérante fait valoir que celui-ci aurait déclaré, lors de la séance du 24 septembre 2020, avoir renoncé à ses honoraires fixes du deuxième semestre 2019, soit 8'500 fr.; or, l'annexe au procès-verbal de l'assemblée générale mentionnait ce montant parmi les honoraires versés à J_____. La requérante en déduit que la citée aurait versé un montant indu au précité.

La requérante perd cependant de vue que J_____ a affirmé, lors de la séance du 24 septembre 2020 susmentionnée, qu'après l'avoir initialement facturé à la citée, il avait déduit ce montant de 8'500 fr. de sa note d'honoraires du mois de novembre 2019, afin de le restituer à la société. La requérante n'ayant pas contesté cette explication, son grief relatif à la perception induue de cette somme s'avère mal fondé.

La requérante allègue en outre, dans sa réplique spontanée, que J_____ aurait également affirmé, lors de la séance du 24 septembre 2020, avoir renoncé à ses honoraires de janvier et février 2019 en 32'310 fr.; or, l'annexe au procès-verbal de l'assemblée générale mentionnait, de manière contradictoire, qu'il avait perçu ses honoraires durant les mois en question. La requérante en déduit que J_____ a également perçu ce montant sans justification.

Ces allégués sont toutefois irrecevables. La Cour n'ayant pas ordonné de second échange d'écritures, la phase d'allégation était close après le dépôt de la réponse de la citée. La requérante ne pouvait par conséquent plus introduire de nouveaux faits au procès dans le cadre de sa réplique spontanée (cf. *supra* consid. 2). Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner la question susmentionnée plus avant.

La requérante se borne pour le surplus à reprocher à J_____ de s'être octroyé d'importants revenus, non justifiés et disproportionnés compte tenu de la situation financière de la société. Or, le seul fait que le montant des honoraires d'administrateur facturés par J_____ en 2019 paraisse élevé par rapport aux revenus de la société et à sa situation de surendettement n'entraîne pas une violation du devoir de diligence au sens de l'art. 717 al. 1 CO, ou une obligation de restitution au sens de l'art. 678 al. 2 CO. L'admission d'une telle violation, respectivement d'une telle obligation, requiert également l'existence d'une disproportion évidente entre les honoraires facturés et les prestations effectivement fournies. Or, à l'inverse de ce qu'elle s'est efforcée de faire pour I_____, la requérante n'a ni allégué, ni cherché à démontrer, que l'activité déployée par J_____ durant l'exercice 2019 aurait été largement inférieure à celle pouvant justifier les honoraires que celui-ci a facturés. Elle ne rend dès lors pas vraisemblable que celui-ci aurait perçu des honoraires indus au sens de l'art. 678 al. 2 CO.

Au vu de ce qui précède, les conditions permettant d'ordonner un contrôle spécial en relation avec la rémunération perçue par J_____ ne sont pas réalisées.

4.2.3 S'agissant de L_____, la requérante fait valoir que celui-ci aurait perçu en 2019 un montant compris entre 69'798 fr. et 117'803 fr. pour établir la comptabilité de la société. Il résulte cependant des explications fournies par la citée que les montants mentionnés dans l'annexe au procès-verbal de l'assemblée générale du 26 juin 2020, soit 69'798 fr. et 48'005 fr., ne doivent pas être additionnés; le second montant serait en réalité inclus dans le premier. Or, la requérante ne conteste pas cette explication. Elle ne cherche pas non plus à établir que le montant perçu serait disproportionné en regard des prestations fournies par L_____ et que les conditions d'une action en restitution au sens de l'art. 678 al. 2 CO seraient, partant, réalisées.

Les conditions permettant d'ordonner un contrôle spécial en relation avec la rémunération perçue par L_____ ne sont dès lors, là non plus, pas réunies.

En conclusion sur ce point, la requête tendant à l'instauration d'un contrôle spécial sur les points mentionnés aux lettres a à f des conclusions de la requête sera admise en tant qu'elle concerne I_____ et rejetée en tant qu'elle concerne J_____ et L_____.

4.2.4 La requérante demande en second lieu à la Cour d'instaurer un contrôle spécial en vue de définir les dépenses de la citée en 2019, "*y compris mais non limité aux dépenses intitulées en tant que « services costs », « sundry accruals », « costs of property sold », frais fiscaux, frais de notaire, frais d'audit, « financial charges », « transformation costs », « provision Lex Koller », « frais de pilotage », « office expenses », frais de comptabilité, frais de location d'une arcade ou encore frais relatifs aux honoraires d'architectes*", ainsi que d'obtenir tous les documents utiles à ce sujet (conclusions, let. g à j).

En l'occurrence, il n'est pas contesté que la requérante a questionné à réitérées reprises la citée sur ses dépenses de l'exercice 2019 préalablement à la demande de contrôle spécial formulée lors de l'assemblée générale du 27 août 2020. La citée fait en revanche valoir que la requérante a déclaré, lors de cette assemblée générale, que sa demande de contrôle spécial ne portait finalement plus que sur les rémunérations des administrateurs et du comptable, les provisions inscrites dans les comptes de la société et le litige avec le registre foncier. Conformément au principe de subsidiarité matérielle, sa requête en désignation d'un contrôle spécial ne pouvait dès lors porter que sur ces trois points et devait être rejetée en tant qu'elle visait à établir les dépenses de la société en 2019.

Cette question peut souffrir de rester indécise. Dans ses conclusions, la requérante se borne effet à solliciter, de manière toute générale, que le contrôleur spécial définisse l'ensemble des dépenses de la société en 2019, en particulier les frais de gestion et d'administration, ainsi que les douze postes énumérés dans ses conclusions sous lettre i). Ainsi formulée, sa requête ne vise dès lors pas à élucider des faits déterminés, conformément au but légal du contrôle spécial, mais à opérer un contrôle général de l'ensemble des frais de fonctionnement de la société durant l'exercice litigieux dans le but de découvrir des irrégularités. Or, le contrôle spécial ne peut, selon la jurisprudence, servir à un tel examen.

Le fait que la requérante a détaillé, dans la partie "En fait" de sa requête, ses interrogations au sujet de certaines dépenses de la société, ne permet pas de corriger la formulation trop vague des questions figurant dans les conclusions. Le principe de disposition (art. 58 CPC) applicable à la présente procédure impose en effet aux parties de formuler des conclusions précises et déterminées, qui puissent être reprises dans le dispositif de jugement en cas d'admission de la demande

(arrêt du Tribunal fédéral 4A_428/2018 du 29 août 2019 consid. 4.2.1). Il ne saurait dès lors incomber à la Cour de reformuler, en violation de ce principe, les questions insuffisamment détaillées énoncées dans les conclusions de la requête, à l'aune de la motivation figurant aux pages précédentes.

La requête tendant à l'instauration d'un contrôle spécial sur les points susmentionnés sera par conséquent rejetée (s'agissant de la "*provision Lex Koller*", voir également *supra* consid. 4.2.1 *in fine*).

4.2.5 La requérante demande en dernier lieu à la Cour d'instaurer un contrôle spécial en vue de déterminer l'existence d'un contrôle interne de la société et les tâches dévolues à celui-ci (conclusions, let. k à l).

En l'occurrence, la question de savoir si - comme le prétend la citée - la requérante a renoncé à l'instauration d'un contrôle spécial sur le système de contrôle interne mis en place par la société, au motif que ce point ne faisait pas partie des questions évoquées lors de l'assemblée générale du 27 août 2020, peut souffrir de rester indécise.

Il résulte certes du dossier que l'organe de révision a constaté, dans son rapport du 31 juillet 2020 portant sur le contrôle ordinaire des comptes 2019, que le contrôle interne de la société n'était pas conforme à la loi, les responsabilités en matière de comptabilité et d'établissement des comptes annuels n'ayant pas été définies par le conseil d'administration. Lors de l'assemblée générale du 27 août 2020, l'organe de révision a cependant déclaré que les administrateurs avaient, dans l'intervalle, remédié aux lacunes mentionnées dans son rapport. Or, la requérante ne conteste pas cette affirmation. Elle ne prétend pas non plus que l'absence de contrôle interne aurait occasionné un dommage à la société, ni ne tente d'expliquer les raisons pour lesquelles un examen de ce système par le contrôleur spécial lui serait nécessaire afin de lui permettre de faire valoir ses droits d'actionnaire.

La requête tendant à l'instauration d'un contrôle spécial sur les points susmentionnés sera par conséquent rejetée.

5. La requête de contrôle spécial étant partiellement admise (cf. *supra* consid. 4.2.1 et 4.2.3), la Cour nommera un contrôleur spécial en la personne de Me M_____, avocat.

Un délai au 15 octobre 2021 lui sera imparti pour remettre à la Cour un rapport rendant compte du résultat de son contrôle de manière détaillée (art. 697d al. 1, 697e al. 1 CO; PAULI PEDRAZZINI, op. cit., n. 3 ad art. 697e), étant précisé qu'il lui incombera, préalablement à l'établissement dudit rapport, d'entendre la citée sur les résultats du contrôle spécial (art. 697d al. 3 CO; WEBER, op. cit., n. 13 ad art. 697d).

Conformément à l'art. 697d al. 4 CO, le contrôleur spécial sera rappelé à son devoir de discrétion en relation avec les informations récoltées dans le cadre de sa tâche.

S'il l'estime nécessaire, il devra faire figurer dans son rapport les faits qui pourraient porter atteinte au secret des affaires. La décision finale relative à l'élimination ou au maintien de ces passages incombe à la Cour dans le cadre de la procédure d'épuration prévue par l'art. 697e al. 2 CO (PAULI PEDRAZZINI, op. cit., n. 7 ad art. 697e).

- 6. 6.1** Si le juge agréé la requête tendant à désigner un contrôleur spécial, la société en supporte les frais. Si des circonstances particulières le justifient, il peut mettre tout ou partie des frais à la charge des requérants (art. 697g al. 1 CO). Tel peut notamment être le cas lorsque le requérant agit de manière contraire à la bonne foi, soit lorsqu'il agit de manière hâtive ou dans l'intention de nuire à la société (PAULI PEDRAZZINI, op. cit., n. 5 ad art. 697g).

6.2 En l'espèce, il résulte du dossier que la requérante a contesté à répétition reprises, au cours de l'année 2020, les frais de gestion de la société, notamment les honoraires d'avocat facturés par I_____. Il apparaît certes que ces contestations ont été élevées alors que les parties étaient en litige au sujet de la stratégie de location des appartements décidée en 2017. Au vu des incohérences mises en évidence par la requérante s'agissant de la rémunération versée à I_____, l'on ne saurait toutefois considérer qu'elle a formulé sa requête de contrôle spécial dans le seul but de nuire à la société ou pour une fin totalement étrangère à son but. Les frais du contrôleur seront par conséquent mis à la charge de la partie citée.

La Cour condamnera dès lors celle-ci à verser à Me M_____ une première avance de 15'000 fr.

Le contrôleur spécial sera autorisé à solliciter de la partie citée des provisions régulières tant et aussi longtemps que son mandat n'aura pas pris fin.

- 7. 7.1** Le tribunal statue sur les frais dans la décision finale (art. 104 al. 1 CPC).

Les frais, à savoir les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), sont mis à la charge de la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, ils sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

7.2 En l'espèce, les frais judiciaires de la présente procédure seront arrêtés à 4'500 fr. (art. 95 al. 1 et 96 CPC; art. 26 RTFMC) et compensés avec l'avance du même montant fournie par la requérante, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

La requérante obtenant gain de cause sur le principe de l'instauration d'un contrôle spécial mais voyant la plus grande partie de ses questions rejetées, lesdits frais seront répartis par moitié entre les parties. La citée sera par conséquent condamnée à verser 2'250 fr. à la requérante à titre de remboursement des frais judiciaires.

Compte tenu de l'issue du litige, chaque partie supportera ses propres dépens, étant relevé que l'activité déployée par les conseils apparaît d'ampleur équivalente.

8. Dans les procédures en reddition de comptes, la pratique est d'apprécier la valeur litigieuse en fonction des prétentions pécuniaires auxquelles les renseignements ou documents requis peuvent servir de fondement (ATF 126 III 445 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_640/2016 du 25 septembre 2017 consid. 1 et les arrêts cités).

En l'espèce, la requérante demande l'instauration d'un contrôle spécial, notamment en vue d'agir en responsabilité à l'encontre des administrateurs de la citée au motif que ceux-ci auraient perçu des honoraires disproportionnés, soit 98'967 fr., 169'505 fr. et 117'803 fr. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Statuant par voie de procédure sommaire et en instance unique :

Admet partiellement la requête tendant à la désignation d'un contrôleur spécial formée par A_____ AG le 26 novembre 2020.

Nomme Me M_____, avocat, [Étude] N_____, _____ [GE], en qualité de contrôleur spécial de C_____ SA.

Dit que Me M_____ aura, en sa qualité de contrôleur spécial, la mission de déterminer, s'agissant des comptes 2019 de C_____ SA :

- Quels sont les montants des rémunérations que C_____ SA a versés à I_____ durant l'exercice 2019 pour ses activités d'administrateur, d'une part, et pour ses activités d'avocat, d'autre part ?
- Par quelles pièces ces dépenses sont justifiées (factures, demandes de provisions, descriptif d'activités, time-sheet) ?
- Quelles sont les activités incluses dans les mandats d'administrateur et d'avocat confiés par C_____ SA à I_____ ?
- Quels sont les liens personnels, commerciaux ou économiques entre I_____ et les actionnaires majoritaires de C_____ SA, à savoir F_____ SA et G_____ SA, respectivement leur bénéficiaire économique H_____ ?
- Si F_____ SA et G_____ SA, respectivement leur bénéficiaire économique H_____, ont approuvé les rémunérations facturées par I_____ à C_____ SA ?

Rappelle le contrôleur spécial à ses devoirs de discrétion, s'agissant des informations qu'il récoltera dans le cadre de sa tâche.

Condamne C_____ SA à supporter les frais et honoraires de Me M_____ encourus en sa qualité de contrôleur spécial.

Condamne C_____ SA à verser à Me M_____ une provision en 15'000 fr. dès l'entrée en force du présent arrêt.

Autorise Me M_____ à ne pas se mettre en œuvre avant le versement en ses mains de l'avance initiale de ses frais et honoraires.

Autorise d'ores et déjà Me M_____ à solliciter directement de C_____ SA toute avance complémentaire nécessaire à la couverture des frais et honoraires de son activité de contrôleur spécial, au fur et à mesure de l'accomplissement de celle-ci.

Impartit à Me M_____ un délai au 15 octobre 2021 pour remettre son rapport à la Cour.

Arrête les frais judiciaires à 4'500 fr. et les compense avec l'avance versée par A_____ AG.

Met lesdits frais à la charge des parties à hauteur de la moitié chacune.

Condamne par conséquent C_____ SA à verser 2'250 fr. à A_____ AG à titre de remboursement partiel de l'avance de frais judiciaires.

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

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.