

GE_GERICHTE ACJC/1696/2025 vom 28. November 2025

GE Cour de justice, 2025-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1696_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1696/2025 du 28 novembre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1696/2025 del 28 novembre 2025

Erwägungen

E. 5

Se plaignant d'une mauvaise appréciation des faits et d'une violation du droit, soit des art. 679a, 684 CC et 42 al. 1 CO, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir refusé de condamner l'intimée à l'indemniser pour le dommage causé, selon lui, par cette dernière.

5.1.1 Le copropriétaire peut défendre sa part contre les tiers comme contre les autres copropriétaires. Envers ces derniers, il peut faire valoir les actions dérivant de la propriété, notamment l'action de l'art. 679 et ss CC (STEINAUER, Les droits réels, Tome 1, 2019, n° 1737 et 1738).

Aux termes de l'art. 684 CC, le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin (al. 1). Sont interdits en particulier la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles (al. 2).

L'art. 679a CC prévoit que, lorsque par l'exploitation licite de son fonds, notamment par des travaux de construction, un propriétaire cause temporairement à un voisin des nuisances inévitables et excessives entraînant un dommage, le voisin ne peut exiger du propriétaire du fonds que le versement de dommages-intérêts. Cette disposition, entrée en vigueur le 1er janvier 2012, comble une lacune de la loi et codifie la jurisprudence du Tribunal fédéral, en ce sens que les immissions inévitables découlant de l'exercice parfaitement conforme à la loi du droit de propriété ne peuvent en principe pas être interdites, mais que le propriétaire concerné a l'obligation d'indemniser équitablement le voisin qui subit de ce fait un dommage important (ATF 121 II 317 consid. 4c; 117 Ib 15

- 17/24 -

C/17585/2018 consid. 2a; 114 II 230 consid. 5a; 91 II 100 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5C_117/2005 du 16 août 2005 consid. 2.1, in SJ 2006 I p. 237).

L'admission de l'action en dommages-intérêts du voisin suppose que les immissions considérées soient à la fois excessives, temporaires et inévitables, et qu'un dommage en résulte. Un lien de causalité naturelle et adéquate doit exister entre les immissions considérées et le dommage subi par le voisin. Si ces conditions cumulatives sont réunies, ce que le juge appréciera selon son libre pouvoir d'appréciation au vu des circonstances concrètes du cas d'espèce, l'indemnisation couvrira la perte entière subie par le voisin et ne sera pas simplement réduite à une indemnité équitable. Elle sera donc fixée conformément aux règles ordinaires applicables en matière de responsabilité civile (BOVEY,

Commentaire romand CC II, n° 5, 10 et 11 ad art. 679a CC).

Pour qu'un propriétaire d'étage puisse invoquer cette disposition, il faut que l'exploitation licite d'une partie privative, notamment des travaux sur celle-ci, cause des nuisances inévitables et excessives entraînant un dommage sur les parties communes. Il y a cependant lieu de considérer que les immissions causées en exécution du devoir d'entretien de la partie privative au sens de l'art. 712a al. 3 CC ne sont pas excessives (BOHNET/JEQUIER, Propriétaire d'étage contre propriétaire d'étage, 2017, n° 23 p. 11).

Si le dommage concerne l'unité d'un propriétaire d'étages, celui-ci a sans autre droit, en tant que copropriétaire, à des dommages-intérêts contre le propriétaire foncier qui a construit (art. 646 al. 3 CC). Si les immissions proviennent d'une partie commune, il faut tenir compte des points suivants: si des mesures de construction doivent être prises sur des parties communes, celles-ci doivent en principe être approuvées par l'assemblée des propriétaires d'étages (cf. art. 647c- 647e CC). Le fait qu'une décision correspondante ait été prise n'exclut pas d'emblée qu'un propriétaire d'étages lésé fasse valoir des dommages-intérêts selon l'art. 679a CC. La simple approbation des mesures de construction par l'assemblée ne peut en effet pas être comprise comme une renonciation à demander réparation d'un éventuel dommage causé par l'activité de construction, même si le propriétaire d'étages concerné a approuvé la décision. Quant à la légitimation passive, elle appartient à la communauté en vertu de l'art. 712l CC, s'il s'agit de travaux sur des parties communes et que la communauté des propriétaires d'étages les a commandés. Dans ce cas les copropriétaires individuels ne peuvent pas être tenus pour responsables (HÜRLIMANN-KAUP/NYFFELER, Übermässige Immissionen als Folge rechtmässiger Bautätigkeit, BR/DC 2015, p. 133).

5.1.2 La réparation fondée sur les art. 679 et ss CC obéit aux principes posés par les art. 42 ss CO (ATF 143 III 242 consid. 4.6.1). Le dommage correspond en principe à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait eu si l'événement dommageable ne s'était pas

- 18/24 -

C/17585/2018 produit (théorie de la différence; ATF 149 III 105 consid. 5.1; 147 III 463 consid. 4.2.1). Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_159/2024 du 23 avril 2025 consid. 6.1 et 4A_229/2020 du 5 mai 2021 consid. 5.2).

Lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée (art. 42 al. 2 CO). Cette disposition, qui tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé, ne le libère cependant pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où c'est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du dommage et permettant ou facilitant son estimation (ATF 131 III 360 consid. 5.1). Si dans les circonstances particulières de l'espèce, le demandeur n'a pas entièrement satisfait à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée. Le demandeur est alors déchu du bénéfice de cette disposition; la preuve du dommage n'est pas apportée et, en conséquence, conformément au principe de l'art. 8 CC, le juge doit refuser la réparation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_214/2015 du 8 septembre 2015 consid. 3.3).

5.2.1 En l'espèce, l'appelant ne conteste plus, en appel, avoir été valablement représenté par sa fille lors de l'assemblée générale extraordinaire de la PPE F_____ du 22 mars 2016, lors de laquelle celle-ci a donné son accord pour le dépôt de l'autorisation de construire afférente au projet de "revitalisation" de CENTRE D_____.

L'appelant ne conteste pas non plus avoir valablement accepté les travaux utiles et nécessaires, le centre commercial étant vétuste et plus conforme aux règles de sécurité. Il soutient, en revanche, ne pas avoir consenti aux travaux de transformation du 1er sous-sol, qui auraient été effectués au seul bénéfice de l'intimée et auraient entraîné la fermeture du centre commercial, ceux-ci nécessitant de casser la dalle du rez-de-chaussée pour déplacer un escalator. Il se prévaut d'une absence d'information à cet égard, soit un fait négatif que le premier juge ne pouvait pas lui reprocher de ne pas avoir prouvé.

L'appelant ne saurait être suivi. En effet, il ressort du procès-verbal de l'assemblée ordinaire de la PPE F_____ du 27 juin 2013, à laquelle l'appelant a participé, que les copropriétaires ont été informés de ce que le projet de rénovation prévoyait la suppression des escalators, précédemment situés aux extrémités du centre commercial, afin de favoriser le flux de la clientèle. Le document établi par P_____ le 27 mai 2014 mentionne, en outre, les travaux prévus au 1er sous-sol du centre commercial, notamment le fait que l'accès à celui-ci devait se faire par un nouvel

- 19/24 -

C/17585/2018 escalator depuis les surfaces de vente du rez-de-chaussée. Ce document a été présenté lors de la séance d'information du 3 juin 2014, à laquelle l'appelant était représenté par sa fille. Il ressort également du procès-verbal de cette séance que les copropriétaires ont été informés de ce que le projet de rénovation incluait la modification des emplacements des escalators dans le centre commercial. L'appelant s'est lui-même référé à ce document lors de la séance du 17 juin 2015, de sorte qu'il en avait pris connaissance.

A cela s'ajoute que le descriptif des travaux établi le 26 août 2014 par les architectes indique que des travaux de gros œuvres étaient nécessaires concernant notamment les escalators, ceux-ci étant encastrés dans les épaisseurs de la dalle. Il sied de relever, en outre, que l'appelant faisait partie de la commission constituée en 2013, ayant pour but de participer à l'élaboration du projet de rénovation, et du groupe de travail constitué en 2014, ayant notamment pour but d'évaluer l'impact financier du projet sur la valeur des lots de la PPE F_____. Or, comme retenu dans le cadre des procédures C/8_____/2018 et A/7_____/2016, les copropriétaires faisant partie de cette commission et ce groupe de travail ont eu accès aux plans et descriptifs des travaux établis par les architectes, notamment celui susvisé. Le témoin V_____ a confirmé que les plans de chaque étage du centre commercial avaient été présentés lors des différentes réunions, auxquelles participaient l'appelant. Ce dernier ne peut donc pas soutenir que sa participation à cette commission et ce groupe de travail, animés par les architectes, ne serait pas déterminante s'agissant des informations auxquelles il avait eu accès. Le fait qu'il n'ait pas, en tant que tel, participé à l'élaboration du projet de rénovation, mené par l'intimée, et qu'il n'ait pas "eu son mot à dire" sur celui-ci n'est pas pertinent et ne saurait modifier ce qui précède.

Il est ainsi suffisamment établi que l'appelant a été dûment et complètement informé, avant le vote du 22 mars 2016, des travaux envisagés au 1er sous-sol du centre commercial, du fait que des travaux de gros œuvres étaient nécessaires, notamment s'agissant de la modification des escalators, et, de manière générale, de l'ensemble des travaux de

rénovation prévus à chaque étage du bâtiment. Aucun manque de transparence ni défaut de communication à cet égard ne saurait donc être reproché à l'intimée.

5.2.2 Il est vrai qu'aucun document au dossier ne mentionne expressément que les travaux envisagés nécessitaient la fermeture du centre commercial. Cet élément ne suffit toutefois pas à établir à satisfaction de droit la prétendue absence d'information sur ce point, contrairement à ce que soutient l'appelant. En effet, comme retenu, à juste titre, par le premier juge, il est manifeste au vu de l'ampleur du projet, qui concernait une rénovation complète du centre commercial, notamment au niveau structurel, que celui-ci fermerait durant les travaux. L'appelant n'est d'ailleurs pas crédible lorsqu'il soutient n'avoir eu connaissance de cette information qu'en mai 2017, alors que dans le cadre de la procédure A/7_____/2916 il faisait valoir, en

- 20/24 -

C/17585/2018 septembre 2016, que les travaux n'étaient pas compatibles avec le maintien d'une exploitation commerciale.

Le témoin T_____ a d'ailleurs déclaré que la fermeture du centre commercial, nécessaire à la réalisation des travaux, avait été annoncée lors des séances d'information, précisant que lors de celles-ci l'appelant était assidu. Le témoin V_____ a confirmé que l'importance des travaux nécessitait la fermeture du centre commercial, précisant que les informations techniques avaient dûment été communiquées aux copropriétaires. Le témoin R_____ a également confirmé ce qui précède, précisant que les informations transmises aux copropriétaires étaient régulièrement actualisées et complètes, s'agissant notamment de la fermeture du centre commercial. La nécessité de fermer le centre commercial en raison de l'ampleur des travaux a aussi été confirmée par le témoin X_____. Le témoin G_____, copropriétaire faisant également partie de la commission ad hoc et du groupe de travail, a expliqué avoir compris, dès la première présentation du projet de rénovation, que l'exploitation du centre commercial ne serait pas possible durant les travaux, confirmant avoir été informé de ce fait. Enfin, le témoin I_____, également copropriétaire, a aussi confirmé que, bien qu'il espérait pouvoir continuer à exploiter son arcade durant les travaux, il savait que le centre commercial devait fermer. Contrairement à ce que soutient l'appelant, il ne ressort pas de ces témoignages que la fermeture du centre commercial aurait été découverte par les copropriétaires et les différents intervenants à des moments différents et que donc l'intimée aurait "contrôlé la diffusion" de cette information pour servir ses intérêts. En revanche, ces témoignages concordants attestent de la nécessité manifeste de fermer le centre commercial durant les travaux et du fait que les copropriétaires en étaient informés avant le vote du 22 mars 2016, ce que tous avaient compris.

A cela s'ajoute que l'intimée a produit des articles de presse parus en _____ 2012 et _____ 2013, à teneur desquels la fermeture du centre commercial était annoncée en raison des travaux. Contrairement à ce que soutient l'appelant, ces articles renforcent la thèse soutenue par l'intimée selon laquelle il savait, avant mars 2016, que le centre commercial devait fermer.

L'appelant se prévaut du fait qu'il était prévu de réaliser les travaux par étapes, afin de continuer l'exploitation du centre commercial, et qu'un tel "phasage" était réalisable. Cette allégation est toutefois contredite par les témoignages recueillis. En effet, les témoins T_____, R_____ et X_____ ont tous confirmé que l'option consistant à effectuer les travaux par étapes avait rapidement été abandonnée vu l'ampleur de ceux-ci, à tout le moins

dès 2014. Les extraits du rapport du Grand Conseil cités par l'appelant, pour la première fois dans le cadre de sa réplique et partant de manière irrecevable, ne sauraient, en tout état, modifier ce qui précède, ce rapport étant antérieur à 2014. Il en va de même du fait que la rénovation du centre commercial Y _____ n'aurait pas nécessité sa

- 21/24 -

C/17585/2018 fermeture, comme soutenu par l'appelant, l'ampleur des travaux y afférents n'étant pas connue. Par ailleurs, comme déjà relevé supra, les copropriétaires, en particulier l'appelant qui participait aux diverses réunions, étaient régulièrement informés de l'évolution du projet, ce qui ressort des déclarations concordantes des témoins T _____, V _____ et R _____. Il est ainsi établi que les travaux ne pouvaient pas être réalisés par étapes pour maintenir une activité partielle du centre commercial et que cette impossibilité a été communiquée aux copropriétaires.

Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, il est suffisamment démontré que l'appelant a été informé de la fermeture du centre commercial avant le vote du 22 mars 2016.

L'appelant a donc accepté les travaux prévus en toute connaissance de cause et sans réserve. Il ne saurait se prévaloir du fait qu'il n'a pas de connaissances techniques en matière de construction. En effet, au vu des informations complètes transmises, comme établi ci-dessus, il incombait à l'appelant de demander des éclaircissements avant ledit vote s'il estimait que les conséquences sur l'exploitation du centre commercial n'étaient pas suffisamment explicites, ce qui n'est pas démontré. Ce devoir lui incombait d'autant plus qu'il faisait partie du groupe de travail devant permettre aux autres copropriétaires de prendre une décision sur l'acceptation ou non du dépôt de l'autorisation de construire.

5.2.3 L'appelant n'a pas non plus démontré que la fermeture du centre commercial aurait été nécessaire uniquement en raison des travaux sur la dalle du rez-de-chaussée afférents aux escalators, ni que ces travaux auraient été exécutés au seul bénéfice de l'intimée.

A cet égard, l'appelant n'a pas remis en cause le constat du premier juge selon lequel lesdits travaux concernaient notamment une partie commune de la PPE F _____. Il ressort, en outre, des procès-verbaux de l'assemblée ordinaire du 27 juin 2013 et de la séance d'information du 3 juin 2014 que le déplacement des escalators dans la partie centrale du centre commercial devait permettre une meilleure circulation de la clientèle, soit une amélioration profitable à tous les copropriétaires. Les témoignages cités supra attestent d'ailleurs que c'est l'ampleur des travaux qui a nécessité la fermeture du centre commercial et non seulement ceux afférents au 1er sous-sol ou à la dalle. Pour rappel, le projet de rénovation portait notamment sur les installations de production de chaleur, d'eau, les ascenseurs, la création d'escaliers de secours, la démolition des sols, murs, colonnes ou encore des plafonds. Par ailleurs, le descriptif des travaux du 26 août 2014 mentionne que l'intervention au niveau des dalles et des structures était nécessaire afin notamment de créer des nouveaux escaliers de secours, ceux existants étant insuffisant au regard des normes de sécurité actuelles. Aucun élément probant ne permet donc de retenir que les travaux ayant entraîné la fermeture du centre commercial concernaient uniquement la dalle ou l'intimée.

- 22/24 -

C/17585/2018

L'appelant n'a pas non plus établi que le projet de rénovation "masquait une extension des surfaces appartenant" à l'intimée. Au contraire, il ressort des plans produits par celle-ci sous

pièces nos 76 et 78 que les parties communes du 1er sous-sol ont été agrandies (escaliers, sorties de secours, ascenseurs, monte-charge ou encore sanitaires du centre commercial) et ce même avec l'ajout d'une salle de cinéma supplémentaire. En tout état, les travaux au 1er sous-sol, qui portaient également sur les locaux techniques du centre commercial, soit des parties communes, ont été présentés aux copropriétaires qui les ont valablement acceptés.

Par ailleurs, même à admettre que des travaux auraient été exécutés au seul bénéfice de l'intimée sur ses parties privatives des parcelles nos 1 _____ et 3 _____ ou sur sa parcelle n° 2 _____ - ce qui n'est pas établi - l'appelant ne démontre pas le caractère excessif de ces travaux. En effet, compte tenu de la vétusté du bâtiment, qui ne répondait notamment plus aux normes actuelles énergétiques et de sécurité, lesdits travaux relèveraient du devoir d'entretien du propriétaire.

5.2.4 Il s'ensuit que les travaux utiles et nécessaires de rénovation de l'immeuble portaient tant sur les parties privées de chaque copropriétaire de la PPE F _____ que sur les parties communes, toutes vétustes, de sorte qu'ils servaient l'intérêt général de celle-ci et non uniquement celui de l'intimée.

Il n'est d'ailleurs pas contesté que les travaux réalisés sur les lots propriétés de l'appelant ont augmenté la valeur de ceux-ci. Ce dernier a ainsi accepté les travaux dans son propre intérêt, en étant conscient que cette valorisation ne pouvait être réalisée qu'en subissant, préalablement et provisoirement, un gain manqué par l'absence d'exploitation de ses arcades durant les travaux.

Dans ces circonstances, le premier juge était fondé à retenir que l'appelant ne pouvait pas réclamer l'indemnité prévue à l'art. 679a CC, que ce soit en tant que copropriétaire de la PPE F _____ ou voisin de la PPE J _____ ou encore voisin de la parcelle n° 2 _____, propriété de l'intimée.

L'appelant ne peut pas se prévaloir du fait que l'intimée aurait, selon lui, reconnu sa responsabilité pour solliciter cette indemnité. Les parties ont certes négocié des solutions, mais celles-ci concernaient le rachat à terme des lots de l'appelant par l'intimée et non un dédommagement pour le gain manqué durant les travaux, ce qui ressort des échanges intervenus dans le courant de l'année 2017 entre l'appelant et T _____ et du témoignage de ce dernier. Ces négociations n'ont, en tout état, pas abouti et ne sauraient modifier le fait que l'art. 679a CC n'est pas applicable au cas d'espèce.

Comme relevé par le premier juge, l'appelant ne pouvait d'ailleurs pas uniquement agir à l'encontre de l'intimée, dès lors que les travaux concernaient également les parties communes des PPE F _____ et J _____ - ce que l'appelant ne remet pas

- 23/24 -

C/17585/2018 juridiquement en cause - et ce, même si l'intimée détient majoritairement le bâtiment et qu'elle a initié et mené le projet de rénovation. En effet, l'appelant aurait dû agir contre tous les propriétaires des parcelles concernées.

L'art. 679a CC n'étant pas applicable au cas d'espèce, les griefs de l'appelant concernant la non-application de l'art. 42 al. 2 CO pour l'établissement de son dommage doivent être rejetés sans autre examen.

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 6

Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront arrêtés à 20'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance de frais de 36'000 fr. fournie par ce dernier (art. 111 al. 1 aCPC), laquelle reste acquise à due concurrence à l'Etat de Genève. Les Services financiers du Pouvoir judiciaire seront ainsi invités à lui restituer le solde de 16'000 fr.

L'appelant sera également condamné à verser des dépens d'appel à l'intimée, fixés à 20'000 fr. débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC), compte tenu notamment de la relativement faible complexité de la cause. * * * * *

- 24/24 -

C/17585/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 janvier 2025 par A_____ contre le jugement JTPI/14258/2024 rendu le 13 novembre 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17585/2018. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 20'000 fr., les met à charge de A_____ et dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance fournie par ce dernier, qui demeure acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ le solde de son avance, soit 16'000 fr. Condamne A_____ à verser à B_____ INVESTMENT FOUNDATION la somme de 20'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.