

GE_GERICHTE ACJC/59/2026 vom 13. Januar 2026

GE Cour de justice, 2026-01-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_59_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/59/2026 du 13 janvier 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/59/2026 del 13 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Il n'y a pas lieu de revenir sur la recevabilité de l'appel, admise par la Cour dans son précédent arrêt, et des pièces nouvelles, déclarées irrecevables précédemment.

E. 1.2

Les déterminations des parties à la suite de l'arrêt de renvoi du 7 août 2025 ont été déposées dans le délai imparti à cet effet et sont donc recevables.

E. 2.1

Conformément au principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, l'autorité à laquelle une affaire est renvoyée est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral; sa cognition est limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'elle est liée par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral, ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui (ATF 143 IV 214 consid. 5.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_392/2021 du 20 juillet 2021, consid. 2.1, 4A_337/2019 du 18 décembre 2019 consid. 4.1). Elle peut tenir compte de faits et moyens de preuve nouveaux pour autant qu'ils remplissent les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, mais uniquement sur les points qui ont fait l'objet du renvoi, qui ne peuvent être ni étendus, ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 148 I 127 consid. 3.1; 143 IV 214 consid. 5.2.1; 135 III 334 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_136/2024 du 12 juin 2025 consid. 2.1). Cela signifie que l'autorité cantonale doit limiter son examen aux points sur lesquels sa première décision a été annulée et que, pour autant que cela implique qu'elle revienne sur d'autres points, elle doit se conformer au raisonnement juridique de l'arrêt de renvoi. En revanche, les points qui n'ont pas ou pas valablement été

- 10/16 -

C/4367/2023 remis en cause, qui ont été écartés ou dont il avait été fait abstraction lors de la procédure fédérale de recours, ne peuvent plus être réexaminés par l'autorité cantonale, même si, sur le plan formel, la décision attaquée a été annulée dans son intégralité (ATF 143 IV 214 consid. 5.2.1; 135 III 334 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_279/2018 du 8 mars 2019 consid. 3).

E. 2.2

La portée de l'arrêt de renvoi lie également le juge, qui ne saurait se fonder sur des motifs que le Tribunal fédéral avait écarté ou qu'il n'avait pas à examiner faute pour les parties de les avoir invoqués dans la précédente procédure de recours; la portée de l'arrêt de renvoi dépend donc du contenu de cet arrêt en relation avec les mémoires de recours et de réponse qui avaient été déposés: le procès civil doit parvenir un jour à sa fin et les parties doivent soulever tous les griefs qu'elles souhaitent voir traités de façon que le Tribunal fédéral soit

en mesure de rendre une décision qui termine le litige (ATF 135 III 334 consid. 2; 133 III 201 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_337/2019 du 18 décembre 2019 consid. 4.2).

E. 2.3

L'annulation de la décision cantonale et le renvoi de la cause pour nouvelle décision ont pour effet de reporter la procédure au stade où elle se trouvait immédiatement avant que l'instance d'appel ne se soit prononcée; celle-ci ne se trouve pas saisie d'une nouvelle procédure, mais reprend la procédure qui n'est pas close (arrêt du Tribunal fédéral 4A_337/2019 du 18 décembre 2019, consid. 4.1.2).

E. 3

Les parties ont déposé des pièces nouvelles postérieurement à l'arrêt de renvoi.

E. 3.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

E. 3.2

En l'espèce, les pièces produites postérieurement à l'arrêt du Tribunal fédéral concernent des faits anciens : il s'agit de requêtes certes émises au cours du deuxième semestre de 2025 et des réponses afférentes, mais ces requêtes portent sur des informations largement antérieures et auraient donc pu être produites précédemment. Elles sont donc toutes irrecevables, ainsi que les faits qui s'y rapportent.

E. 4

La seule question juridique qui demeure à la suite de l'arrêt de renvoi est celle de savoir si l'intimée doit indemniser deux postes du dommage allégué par l'appelant - à savoir la quote-part qu'il avait dû assumer des honoraires de l'avocat de la PPE et les frais justice - au titre d'une responsabilité délictuelle fondée sur l'art. 41 CO.

- 11/16 -

C/4367/2023

E. 4.1.1

En vertu de l'art. 41 al. 1 CO, celui qui cause illicitement un dommage à autrui, intentionnellement ou par négligence, est tenu de le réparer. La responsabilité délictuelle suppose la réalisation de quatre conditions: un acte illicite, un dommage, un lien de causalité naturelle et adéquate entre les deux, et une faute (ATF 143 III 254 consid. 3.2). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un acte est illicite s'il enfreint un devoir général en portant atteinte soit à un droit absolu du lésé (Erfolgsunrecht), soit à son patrimoine; dans ce dernier cas, la norme violée doit avoir pour but de protéger le lésé dans les droits atteints par l'acte incriminé (Verhaltensunrecht; ATF 124 III 306 consid. 4a et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 10.4.1.1). Le dommage propre, appelé aussi parfois dommage direct ou immédiat, est celui que subit personnellement la victime de l'atteinte. Le dommage réfléchi est celui que subit une tierce personne qui se trouve en relation avec la victime directe de l'atteinte. Seule la victime directe peut en principe obtenir réparation. Ainsi, en tant que victime indirecte,

l'organisateur d'un concert, qui se voit contraint d'annuler celui-ci en raison de lésions corporelles subies par un musicien, ne peut pas obtenir de dommages-intérêts de la part de l'auteur des lésions. Par exception à cette règle, la loi prescrit la réparation du préjudice réfléchi dans deux cas: en matière d'indemnisation des tiers subissant une perte de soutien (art. 45 al. 3 CO) et en matière d'indemnité à titre de réparation morale (art. 47 CO). La jurisprudence fait également une exception à la règle lorsqu'elle admet que la norme protectrice des intérêts du lésé violée protège également d'autres personnes. La question de savoir si la victime est lésée directement ou indirectement se recouvre ainsi avec celle de l'illicéité de l'acte incriminé. (ATF 102 II 85 consid. 6c ; WERRO / PERRITAZ, Commentaire Romand - CO I, 3ème éd. 2021, n. 14 ad art. 41 CO et la note de bas de page 29).

E. 4.1.2

Selon la jurisprudence, lorsque le droit de procédure civile permet au plaideur victorieux de se faire dédommager de tous les frais nécessaires et indispensables qu'il a consacrés à un procès, ce droit est seul applicable et ne laisse aucune place à une action qui serait fondée sur le droit civil fédéral, séparée ou ultérieure, tendant au remboursement des frais par l'adverse partie. Le dommage sujet à réparation comprend en revanche les frais engagés par le lésé pour la consultation d'un avocat avant l'ouverture du procès civil, lorsque cette consultation était nécessaire et adéquate et que les frais ne sont pas couverts ni présumés couverts par les dépens (ATF 139 III 190 consid. 4.2; 133 II 361 consid. 4.1). Le plaideur victorieux bénéficie d'un régime plus favorable lorsqu'il s'est heurté à un comportement procédural illicite de son adverse partie, c'est-à-dire lorsque,

- 12/16 -

C/4367/2023 dans le procès, celle-ci a adopté une position téméraire qu'elle savait ou devait savoir indéfendable. En vertu de l'art. 41 CO, ce comportement illicite engendre l'obligation de réparer le dommage qui en est résulté; il existe alors un concours entre l'action accordée par cette disposition de droit fédéral et celle régie, le cas échéant, par le droit de procédure (ATF 139 III 190 consid. 4.2; 117 II 394; arrêt du Tribunal fédéral 4A_445/2021 du 4 avril 2022 consid. 5.1). Le plaideur victorieux ne peut généralement pas obtenir réparation pour le solde de ses frais d'avocat non couverts par les dépens calculés sur la base d'un tarif, sauf si un comportement particulier de la partie adverse sort des prévisions classiques et réalise les conditions d'une responsabilité délictuelle ou contractuelle; un tiers à la procédure peut aussi devoir prendre en charge des frais d'avocat non couverts par les dépens, pour autant qu'il réalise les conditions d'une telle responsabilité ; si le tiers a engagé sa responsabilité, l'intéressé a droit à la réparation du dommage causé par ce tiers, pour autant que les frais d'avocat en question aient été, en particulier, nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_1/2025 du 7 août 2025 consid. 5.1.1 et 5.1.2).

E. 4.1.3

La disposition sur la privation du droit de vote dans les associations (art. 68 CC) s'applique à l'assemblée des copropriétaires d'étages (ATF 134 III 481 consid. 3.4 admettant le renvoi de l'art. 712m CC, jusqu'alors discuté en doctrine). Le propriétaire d'étages ne peut ainsi participer ni aux délibérations, ni au vote concernant une décision le plaçant dans un conflit d'intérêt; il doit néanmoins avoir la possibilité de faire valoir son droit d'être entendu préalablement à la prise de décision l'intéressant (arrêt du Tribunal fédéral 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 5.3.4).

E. 4.1.4

Les frais de procédure judiciaire ou administrative qui sont alloués ou réclamés à la communauté des propriétaires d'étages ne sont pas expressément envisagés par la loi. Ils appartiennent aux coûts et charges communes au sens de l'art. 712h al. 1 CC. Cela vaut aussi lorsque la procédure est menée par un seul propriétaire d'étage à l'encontre de la communauté (par exemple dans le cadre d'une contestation contre une décision de l'assemblée des propriétaires). Les frais judiciaires sont comptabilisés dans les passifs ordinaires de la communauté. Le propriétaire qui obtient gain de cause doit réclamer les montants visés à la communauté (qui est la partie succombante) et non aux autres propriétaires directement. Il en va de même lorsqu'est concernée une action en contestation de l'art. 712m al. 2 CC cum art. 75 CC (WERMELINGER / TENCHIO, Die Verteilung von Verfahrenskosten im Stockwerkeigentum - immer noch David gegen Goliath, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2020, p. 179 et suivante). Si le demandeur obtient gain de cause, sa demande de remboursement des frais s'adresse uniquement à la communauté, qui dispose à cet égard d'une capacité d'action, de procédure et d'exécution limitée ainsi que d'un patrimoine propre ; la responsabilité personnelle des différents copropriétaires est en revanche exclue

- 13/16 -

C/4367/2023 (ATF 119 II 404 consid. 5). Par conséquent, la créance doit être satisfaite à partir de la fortune commune et financée par les contributions des copropriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 5A_82/2025 du 19 juin 2025 consid. 6.3.1). Lorsqu'un litige survient entre la communauté des propriétaires d'étage et l'un de ceux-ci en raison de la commission d'un acte illicite par le propriétaire visé, il faut examiner si la communauté ne dispose pas d'une action fondée sur l'art. 41 CO (voire sur l'art. 679 CC) pour obtenir réparation envers le propriétaire. La communauté devrait alors prendre charge les coûts induits, puis, après avoir obtenu l'autorisation correspondante en application de l'art. 712t al. 2 CC, se retourner contre le propriétaire concerné (WERMELINGER / TENCHIO, op. cit., p. 193 et suivante). Se pose toutefois la question de savoir dans quelle mesure le propriétaire qui obtient gain de cause doit supporter les frais judiciaires et les dépens d'une procédure qu'il a gagnée. Le Tribunal fédéral a laissé cette question ouverte à plusieurs reprises (en dernier lieu dans l'arrêt 5A_82/2025 du 19 juin 2025 consid. 6.3.2).

E. 4.1.5

A teneur de l'art. 649 al. 2 CC, si l'un des copropriétaires paie au-delà de sa part, il a un droit de recours contre les autres dans la même proportion. Cette disposition trouve application à la propriété par étages. Elle est applicable, d'une part, si le propriétaire par étages agit dans le cadre de ses compétences de représentation ou si, d'autre part, si le propriétaire n'a pas suscité les coûts par son propre comportement, mais qu'il se trouve contraint de les assumer (par exemple pour éviter l'inscription d'une hypothèque légale). La question de savoir si le droit de recours doit s'exercer contre les autres propriétaires ou contre la communauté n'est pas tranchée (ZGRAGGEN, Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum, 2020, p. 481 et suivante).

E. 4.2

En l'espèce, sur la seule question demeurant litigieuse après l'arrêt du Tribunal fédéral, l'appelant invoque que le vote de C_____ SA lors de l'assemblée générale du 9 mai 2017 constitue un acte illicite ayant ensuite causé la procédure C/4_____/2017 et les frais y

afférents supportés par la PPE, puis par lui-même à raison de sa quote-part. En l'occurrence, pour ce prétendu dommage subi, une responsabilité aquilienne de l'intimée n'entre pas en considération pour les raisons qui suivent. La procédure judiciaire C/4_____/2017, qui portait sur la contestation d'une décision de l'assemblée générale des propriétaires d'étage, opposait la communauté des propriétaires d'étage à l'appelant, l'intimée n'étant pas partie à cette procédure. Certes, la communauté a été condamnée, à l'issue de cette procédure, à payer des frais judiciaires et a dû, selon l'appelant, supporter des

- 14/16 -

C/4367/2023 dépens. Ce n'est donc pas les montants que l'appelant - qui avait partiellement succombé - a été condamné à payer qui sont concernés, mais ceux supportés par la communauté des propriétaires. Or, celle-ci n'est pas partie à la présente procédure, mais c'est l'un des propriétaires d'étage, soit l'intimée, qui est attrait. Cette situation procédurale est problématique pour l'application de l'art. 41 CO. En effet, conformément au renvoi du Tribunal fédéral, il s'agit d'examiner si un acte illicite a été commis par l'intimée au préjudice de l'appelant. Tel n'est pas le cas, car l'appelant n'est pas immédiatement lésé, mais seulement par ricochet. Le prétendu dommage subi par la communauté des propriétaires d'étage a été supporté par elle en premier lieu, puis réparti entre les propriétaires d'étage, y compris l'appelant. Celui-ci ne peut donc se prévaloir d'un acte illicite commis à son encontre, faute d'être immédiatement lésé. Cela est encore confirmé par le fait que les normes sur les conflits d'intérêts entraînant la privation du droit de vote lors de la prise de décision de la communauté n'ont pas pour but de protéger les intérêts pécuniaires des propriétaires d'étages, mais la formation libre et correcte de la volonté de l'organe en question. L'appelant ne peut donc se prévaloir d'une éventuelle violation de ces normes pour défendre ses intérêts pécuniaires, car il n'est pas directement protégé par cette norme. Même plus, in casu, aucun comportement de la partie adverse à la procédure C/4_____/2017, soit la communauté des propriétaires d'étage n'est invoqué par l'appelant, puisque celui-ci s'en prend à l'intimée, qui n'était pas partie à ladite procédure. Ainsi, il n'apparaît pas non plus que les règles prévoyant l'indemnisation de la partie victorieuse en justice pour la part des honoraires d'avocat et frais judiciaires qu'elle a dû supporter en plus des dépens alloués ne puissent s'appliquer ici, faute d'un comportement illicite de la partie adverse. En tout état, la question de savoir s'il est conforme au droit de la propriété par étages qu'un propriétaire victorieux dans un procès qui l'oppose à la communauté doive supporter les honoraires de celle-ci peut demeurer ouverte. En effet, cette problématique, ainsi que cela ressort déjà des considérants précédents, oppose le propriétaire d'étage à la communauté, mais non à un éventuel autre propriétaire qui aurait, dans une chaîne causale éloignée, provoqué, comme l'invoque l'appelant, un vote vicié. C'est, d'une part, la communauté qui dispose d'un droit d'action contre le propriétaire indélicat - in casu, selon l'appelant, l'intimée - pour recouvrer d'éventuels honoraires et frais payés en raison d'un comportement illicite de sa part. D'autre part, la seule voie directe qui s'offrirait à un propriétaire d'étage contre un autre serait celle du droit de recours prévu à l'art. 649 al. 2 CC. Or, l'appelant ne se prévaut pas de cette disposition, ni ne prétend avoir dû payer

- 15/16 -

C/4367/2023 des sommes excédant sa part. En outre, la question de savoir si l'intimée avait qualité pour défendre dans ce contexte est, elle aussi, indécise. Il s'ensuit que l'appelant ne peut pas, en se fondant sur l'art. 41 CO, actionner en responsabilité l'intimée pour obtenir remboursement de sommes mises à sa charge par la communauté des propriétaires d'étages

à laquelle il appartient. Par conséquent, l'appel, sur ce dernier point litigieux, sera rejeté.

E. 5

Au vu de l'issue de la procédure, soit que l'appelant succombe en tout point, il n'y a pas lieu de modifier la décision sur les frais judiciaires et les dépens résultant du précédent arrêt de la Cour.

E. 5.1

Les frais judiciaires de la procédure d'appel seront arrêtés à 4'500 fr. (17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Ils seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC).

E. 5.2

Les dépens d'appel seront arrêtés à 3'000 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 al. 1 LaCC). L'appelant sera dès lors condamné à verser ce montant à l'intimée.

E. 5.3

Il sera renoncé à percevoir un émolument de décision dans le cadre de la présente procédure de renvoi, rendue nécessaire à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral. De même, il n'y a pas lieu à dépens pour les déterminations sur renvoi du Tribunal fédéral. * * * * *

- 16/16 -

C/4367/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : Statuant sur renvoi du Tribunal fédéral : Confirme le jugement JTPI/2717/2024 rendu le 26 février 2024 par le Tribunal de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'500 fr., compensés avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat de Genève, et les met à la charge de A_____. Condamne A_____ à verser 3'000 fr. à C_____ SA à titre de dépens d'appel. Dit qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens pour la procédure consécutive au renvoi de la cause par le Tribunal fédéral. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY, juges; Madame Sophie MARTINEZ, 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.