

GE_GERICHTE ACJC/654/2026 vom 16. April 2026

GE Cour de justice, 2026-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_654_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/654/2026 du 16 avril 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/654/2026 del 16 aprile 2026

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Ces conditions valent aussi en procédure de cas clair selon l'art. 257 CPC (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 1684 s.). En l'espèce, les prétentions litigieuses comprennent des conclusions pécuniaires dépassant 100'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Les décisions rendues en matière de cas clairs sont soumises à la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC). Qu'elle accorde la protection ou déclare la requête irrecevable, la décision peut être attaquée dans les dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC) a été formé dans le délai précité. Il est ainsi recevable.

E. 1.3

Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

E. 2

Le Tribunal a considéré qu'il était établi que l'intimée avait fait réaliser, entre 2006 et 2009, des travaux de rénovation, transformant les trois lots 8.01, 8.02 et 8.03 en deux logements de trois pièces, la partie restante du grenier devenant un local technique. Il était également établi que, lors de l'assemblée générale ordinaire de la propriété par étages du 31 mai 2010, les parties avaient accepté que les millièmes soient recalculés compte tenu des travaux engagés par l'intimée. Cependant, malgré les nombreuses sollicitations de cette dernière, les échanges de correspondances entre l'administrateur et la société ainsi que le fait que le sujet était à l'ordre du jour des différentes assemblées générales de la copropriété par étages depuis lors, aucune décision n'avait été prise et aucun accord n'avait pu

- 14/24 -

C/4660/2024 être trouvé. L'intimée refusait de s'acquitter des charges de copropriété qui lui avaient été imputées, la clé de répartition des millièmes n'ayant pas été mise à jour suite aux travaux réalisés. L'état de fait était donc litigieux et nécessitait une instruction plus complète des preuves.

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que le cas n'était pas clair, alors que les relations entre les parties étaient régies par le règlement d'administration et d'utilisation du

23 novembre 1999, que le cahier de répartition des millièmes était en vigueur, faute de décision procédant à sa modification, et que l'intimée n'avait pas contesté les décisions de l'assemblée des copropriétaires arrêtant les comptes de la copropriété. Les sommes réclamées à titre d'impayés de charges pour les années 2015 à 2022 (64'103 fr. 95 jusqu'au 31 décembre 2018, 14'758 fr. 50 pour l'exercice 2019, 14'976 fr. 45 pour l'exercice 2021 et 15'789 fr. 20 pour l'exercice 2022), lesquelles reposaient sur le cahier des charges en vigueur et les décisions successives non contestées de l'assemblée générale de la PPE, étaient donc dues. Le seul fait que certaines tractations aient pu avoir lieu au sujet d'un nouveau calcul des millièmes, alors que celles-ci n'avaient pas abouti, n'était pas déterminant.

Elle soutient que « la jurisprudence et la doctrine admettent la protection par la voie du cas clair lorsque le décompte annuel a été accepté par l'assemblée générale des copropriétaires et n'a pas fait l'objet d'une demande en annulation dans un délai d'un mois (arrêt du TF du 25 janvier 2016 [5A_768/2015,], consid. 2.1 ; François BOHNET, La PPE et le cas clair, in PPE 2023, p. 13-14) ».

L'intimée fait valoir que les discussions intervenues avaient porté non seulement sur la répartition des millièmes, mais également sur les montants dus, ainsi que sur le caractère erroné du cahier de répartition qui avait été admis en assemblée générale. C'était ainsi à juste titre que le premier juge avait considéré que le cas n'était pas clair. Par ailleurs, se fonder sur un cahier de répartition dont la non-conformité à la réalité était connue, et dont le caractère litigieux ressortait des pièces produites par les deux parties, soulevait la question de l'abus de droit de la part de l'appelante, qui avait facturé et continuait à facturer des charges erronées à l'intimée. La problématique de l'abus de droit relevait du pouvoir d'appréciation du Tribunal, ce qui confirmait que le cas n'était pas clair.

E. 2.1

La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2; 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

- 15/24 -

C/4660/2024

E. 2.1.1

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 p. 465; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

E. 2.1.2

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives. Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas

contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziiert und schlüssig") qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1). Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

- 16/24 -

C/4660/2024

E. 2.2

Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts (art. 712h al. 1 CC). L'art. 712h al. 1 CC crée une obligation de cotisation à charge de chaque propriétaire d'étage en faveur de la communauté des copropriétaires (AMOOS PIGUET, CR CC II, 2016, n. 1 ad art. 712h CC). Si des propriétaires par étages ne sont pas d'accord avec les comptes annuels ou la répartition des frais, ils doivent contester les décisions correspondantes de l'assemblée des propriétaires par étages dans un délai d'un mois. Une fois ce délai écoulé, le propriétaire par étage doit accepter ses contributions respectives. L'éventuelle nullité des décisions de l'assemblée des copropriétaires par étages demeure réservée (GÄUMANN-BÖSCH, BSK ZGB II, 7ème éd. 2023, n. 5a ad art. 712h CC, avec réf. à l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2015 du 25 janvier 2016). Si l'application de la clé de répartition conduit à un abus de droit (art. 2 al. 2 CC), cet abus ne peut être protégé par le système judiciaire (peu importe que l'abus se fonde sur une clé de répartition initiale ou sur une modification intervenue ultérieurement). Dans ce cas, le juge peut modifier une clé de répartition sur demande d'un propriétaire d'étage (WERMELINGER, La propriété par étages, 4ème éd. 2021, n. 85-86 ad art. 712h CC). L'administrateur répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture et encaisse leurs contributions (art. 712s al. 2 CC). Il doit formuler la proposition de répartition à l'assemblée des propriétaires d'étages qui

procède à son approbation (art. 712m al. 1 ch. 4 CC). Il peut ensuite procéder à la facturation des contributions (WERMELINGER, op. cit., n. 32 ad art. 712s CC).

E. 2.2.1

Dans l'arrêt 5A_768/2015 précité, le Tribunal fédéral a eu à connaître d'une affaire thurgovienne, soumise à la procédure ordinaire, introduite par une communauté des copropriétaires contre un copropriétaire d'étage, en vue de recouvrer des créances de frais et charges communs. La communauté rencontrait des problèmes de gestion depuis 2000. L'ancien administrateur ne semblait pas avoir satisfait aux exigences d'une gestion correcte et le changement d'administration n'avait apparemment pas permis de corriger toutes les négligences. L'assemblée des copropriétaires avait approuvé les comptes annuels sur la base des pièces justificatives disponibles et après avoir comparé les dépenses avec celles des années précédentes et suivantes et procédé à un contrôle de plausibilité. Sur la base de ces comptes annuels (avec une clé de répartition des coûts selon les quotes-parts), les contributions correspondantes avaient été facturées aux copropriétaires. Tous les copropriétaires avaient payé leurs contributions, à l'exception de celui qui avait été assigné.

- 17/24 -

C/4660/2024 Au considérant 2.1, le Tribunal fédéral a résumé la motivation de la Cour suprême du canton de Thurgovie. Celle-ci avait retenu que la procédure se fondait sur les comptes annuels approuvés par décision ainsi que sur la répartition des frais approuvée. Le recourant ne pouvait pas remettre en cause les bases de calcul ni contester le bien-fondé des demandes de cotisations. Pour ce faire, il aurait dû contester les décisions de la communauté des copropriétaires dans un délai d'un mois (art. 75 CC en relation avec l'art. 712 al. 2 CC). Restait à déterminer si les décisions étaient nulles, car, dans ce cas, elles ne pourraient produire aucun effet contraignant et l'absence de contestation ne pourrait pas les rendre exécutoires. La Cour cantonale avait nié la nullité des décisions. Elle avait constaté qu'il était objectivement impossible d'établir une comptabilité au centime près, car tous les justificatifs n'étaient plus disponibles. Même le recourant, qui contestait les bases de calcul, n'avait pas été en mesure de fournir les justificatifs manquants ni d'établir de meilleures bases de calcul. La communauté des copropriétaires avait exposé de manière détaillée et plausible que tous les efforts avaient été déployés pour trouver une solution pragmatique et acceptable pour tous les copropriétaires. Les comptes annuels avaient été établis de manière consciencieuse et compréhensible. Aucune partie n'avait été particulièrement favorisée ni indûment pénalisée.

E. 2.2.2

BOHNET - après avoir résumé le consid. 2.1 de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2025 comme suit : « Dans la mesure où un décompte annuel accepté par l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas fait l'objet d'une demande d'annulation dans un délai d'un mois, les membres de la communauté qui ne s'en sont pas acquittés ne peuvent contester le montant réclamé » - affirme : « Un cas clair pour le paiement du solde est (...) ouvert » (BOHNET, La PPE et le cas clair, in PPE 2023, pp 12-13, n. 35 et note 49). La voie de la protection du cas clair pourra être remise en cause par le propriétaire d'étage attaqué lorsqu'il conteste de manière « non frivole » la justesse du montant prétendu. Il n'a pas à rendre ces arguments vraisemblables dans le sens de l'art. 82 al. 2 LP, mais doit simplement démontrer qu'ils ne sont pas dénués de toute portée (BOHNET, PPE contre propriétaire d'étage, in PPE 2015, p. 7, n. 17).

E. 2.3

Selon l'art. 75 CC, par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC, l'action tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages doit être intentée dans le délai péremptoire d'un mois à compter du jour où il en a eu connaissance lorsque le demandeur n'a pas adhéré à ladite décision, laquelle doit par ailleurs être contraire aux dispositions légales ou statutaires. La décision déploie ses effets aussi longtemps qu'elle n'est pas contestée conformément aux prescriptions précitées (ATF 143 III 537 consid. 4.2.2; 132 III 503 consid. 3.2; 85 II 525 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 6.1.2.2).

- 18/24 -

C/4660/2024 Quant à la nullité d'une décision prise par l'assemblée des copropriétaires, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandent de ne l'admettre que restrictivement. L'existence d'une cause de nullité ne peut être définie de façon générale et abstraite : chaque cas concret doit être analysé individuellement, même si certains types de nullité ont néanmoins été dégagés, telles les décisions qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, ont un contenu immoral ou impossible ou encore violent les droits de la personnalité (ATF 143 III 537 consid. 4.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 6.1.2.2). Il en va de même des décisions manifestement défavorables à un membre en particulier (arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2015 précité consid. 2.2) La nullité d'une décision doit être constatée d'office, chaque propriétaire d'étages peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception (ATF 143 III 537 consid. 4.2.3; 137 III 460 consid. 3.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 6.1.2.2).

E. 2.4

La quote-part est un nombre fractionnaire abstrait qui exprime arithmétiquement l'étendue des droits d'un propriétaire d'étage sur la chose commune par rapport aux droits des autres propriétaires. Elle se rapporte aussi bien aux droits qu'aux obligations qui reviennent à chacun des propriétaires d'étages en relation avec l'immeuble en copropriété. Elle permet ainsi de déterminer notamment le droit de vote, le quorum à l'assemblée des propriétaires d'étages et la répartition des frais et des charges communs, de même que la répartition d'éventuels revenus de la communauté des propriétaires d'étages (AMOOS PIGUET, op. cit., n. 1 ad art. 712e CC). Selon l'art. 712e al. 2 CC, les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires; toutefois, chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses entours.

E. 2.5

En l'espèce, afin d'établir le bien-fondé des prétentions qu'elle élève à l'encontre de l'intimée, l'appelante se réfère aux divers procès-verbaux des assemblées des copropriétaires, lors desquelles les comptes annuels ont été approuvés, ainsi qu'au cahier de répartition des locaux de 1984. Elle se prévaut, d'une part, du fait que l'intimée n'a pas contesté les décisions des assemblées et, d'autre part, du fait que la clé de répartition en vigueur n'a pas été modifiée.

L'intimée objecte que la clé de répartition en vigueur est devenue inexacte à la suite des travaux exécutés en 2006 et 2009 sur les trois lots concernés.

- 19/24 -

C/4660/2024

E. 2.5.1

Les objections de l'intimée - qui conteste de manière « non frivole » la justesse des montants prétendus - ne sont pas inconsistantes et suffisent à ébranler la conviction du juge du cas clair. Selon le cahier de répartition de 1984, les trois lots de l'intimée totalisaient 215 m² et représentaient 141 millièmes. Lors de l'assemblée du 31 mai 2010, l'administratrice a indiqué que, suite aux travaux dans les combles, ces millièmes devaient être recalculés et a rappelé qu'il avait été décidé le 26 mai 2009, notamment, d'établir un décompte relatif au lot 8.02 au profit de l'intimée. Cette décision a été confirmée le 31 mai 2010. En 2012, dans une lettre à l'intimée, l'administratrice a admis que les millièmes en vigueur ne correspondaient plus "à la réalité physique des locaux transformés » et a accepté de suspendre le paiement des charges relatives au lot 8.03 dès le 1er janvier 2013. Selon un cahier de répartition provisoire de 2014, les lots 8.01 et 8.02, d'une surface totale de 200 m², représentaient 113 millièmes et le lot 8.03, d'une surface de 35 m², était désormais une partie commune. Lors de l'assemblée générale du 21 juin 2017, il a été discuté de l'avancement des négociations avec l'intimée, le but étant d'entériner « un cahier PPE équitable ». Lors de l'assemblée générale du 26 juin 2018, l'administratrice a été chargée de poursuivre les discussions avec l'intimée. Parallèlement à ces négociations, l'administratrice a adressé à l'intimée des décomptes de charges et frais pour les trois lots, calculés sur la base du cahier de répartition de 1984. Lors de l'assemblée générale du 9 mai 2019, il a été à nouveau discuté de la validation du nouveau cahier PPE. Puisqu'aucun accord n'était intervenu, l'administratrice a été chargée d'agir à l'encontre de l'intimée sur la base du cahier de répartition de 1984. Ce point n'a cependant pas été validé, « l'unanimité étant requise ».

S'il est établi que les assemblées générales ont approuvé les comptes annuels présentés par l'administratrice, les objections soulevées par l'intimée ne permettent pas de retenir de manière certaine qu'elles ont approuvé la répartition des charges et frais, en particulier la part de ceux-ci incombant à l'intimée. L'état de fait, contesté par l'intimée, n'est pas susceptible d'être prouvé dans le cadre d'une procédure sommaire de protection des cas clairs.

E. 2.5.2

L'art. 18 du Règlement dispose que les charges et frais communs sont répartis entre tous les copropriétaires au prorata de leurs parts de copropriété, alors que l'art. 16 du Règlement se réfère à la clé de répartition en vigueur. Or, il est admis que les parts de copropriété de l'intimée ne correspondent plus à celles résultant du cahier de répartition de 1984. Ce point nécessite une interprétation des dispositions réglementaires. Par ailleurs, se pose la question de la bonne foi de l'appelante, qui réclame des montants fondés sur une répartition qu'elle reconnaît comme erronée. Il y a lieu d'examiner également, d'office, la nullité des éventuelles décisions d'approbation d'une répartition des charges et frais qui apparaît, *prima facie*, manifestement défavorable à un copropriétaire en particulier. Les questions sus-évoquées nécessitent l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation et l'application des règles de l'équité, ce qui est exclu dans la

- 20/24 -

C/4660/2024 procédure en protection des cas clairs. Enfin, la doctrine et la jurisprudence sur laquelle se fonde l'appelante ne sont pas éprouvées. En particulier, il ne peut être déduit de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2015, rendu dans le cadre d'une affaire soumise à la procédure ordinaire, que le cas clair devrait être admis chaque fois qu'un copropriétaire n'a pas agi en annulation de décisions de la PPE relatives aux charges et frais communs, à savoir même lorsque la répartition se fonde sur une clé de répartition erronée. Dans l'arrêt précité, la répartition n'était pas litigieuse; un copropriétaire contestait les bases de calcul des cotisations facturées à tous les copropriétaires. La situation juridique n'est donc pas claire.

E. 2.5.3

En définitive, c'est à juste titre que le Tribunal a déclaré irrecevable la requête en protection des cas clairs introduite par l'appelante. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera donc confirmé. Les développements du Tribunal au sujet des frais judiciaires et dépens de première instance (considérants C.a et C.b du jugement attaqué) ne sont à juste titre pas critiqués. Dès lors, les chiffres 3 à 5 du dispositif du jugement attaqué seront également confirmés.

E. 3

Le Tribunal a rappelé que la Cour, par arrêt du 17 juin 2025, avait arrêté les frais judiciaires d'appel à 3'925 fr. et les dépens d'appel à 4'000 fr. et lui avait délégué la répartition des frais. Compte tenu de l'issue de la procédure, elle a mis ceux-ci à la charge de l'appelante. Cette dernière conteste cette répartition et reproche au Tribunal un défaut de motivation.

E. 3.1

Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais - soit les frais judiciaires et les dépens - sont mis à la charge de la partie succombante. Le juge peut s'écarter de cette règle générale dans diverses situations (art. 107 CPC). Son pouvoir d'appréciation est vaste (arrêt du Tribunal fédéral 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.2 et les arrêts cités). Le tribunal statue sur les frais en règle générale dans la décision finale (art. 104 al. 1 CPC). En cas de renvoi de la cause, la juridiction supérieure peut déléguer la répartition des frais de la procédure de recours à la juridiction précédente (art. 104 al. 4 CPC). En cas de renvoi, la loi permet de déléguer la répartition des frais de recours à la juridiction précédente (art. 104 al. 4 CPC). Celle-ci pourra ainsi prendre en compte l'issue du litige, selon la logique de l'art. 106 al. 1 CPC, plutôt que le sort de la procédure de recours (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_364/2013 du 5 mars 2014 consid. 15.4 et 5A_517/2015 du 7 décembre 2015 consid. 3; Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6907 ad ch. 5.8.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_121/2022 du 8 novembre 2022 consid. 10.2).

- 21/24 -

C/4660/2024

E. 3.2

En l'espèce, dans son appel du 3 février 2025 (cf. ci-dessus, « En fait », let. C.hh), l'appelante a soutenu qu'il fallait considérer que l'intimée avait renoncé à prendre position dans le cadre de la procédure de première instance, faute d'avoir respecté les délais impartis, de sorte qu'elle ne pouvait se prononcer, ni oralement ni par écrit, durant l'audience du 4

novembre 2024. Le Tribunal aurait dû considérer que l'état de fait exposé dans sa requête du 26 février 2024 avait été immédiatement prouvé par ses titres. La situation de fait présentée dans la requête aurait ainsi dû être considérée comme non contestée et donc non litigieuse.

L'intimée a fait valoir que ses déterminations écrites n'auraient pas dû être écartées. Elle ne pouvait pas faire appel du jugement sur cet aspect puisque le cas clair avait été à juste titre déclaré irrecevable sur la base des pièces produites.

La Cour a retenu que le juge de première instance n'avait pas rendu l'intimée attentive aux conséquences du défaut lorsqu'il lui avait fixé un délai pour répondre par écrit. De plus, lorsqu'il avait ensuite choisi de convoquer une audience, le Tribunal aurait dû protocoler, au moins dans leur substance, les allégations, contestations et objections de l'intimée. Il n'était donc pas démontré que le droit d'être entendue de celle-ci avait été respecté. Il appartenait ainsi au premier juge de fixer un délai à l'intimée pour répondre par écrit à la requête en protection de cas clairs (conclusions principales de la requête du 26 février 2024) en la rendant attentive aux conséquences du défaut. Le Tribunal devait ensuite rendre une nouvelle décision après avoir tenu des débats s'il l'estimait nécessaire. L'appelante, contrairement à ce qu'elle soutient, a ainsi succombé sur le point litigieux ayant conduit au renvoi de la cause à l'instance précédente. La Cour a cependant choisi de ne pas statuer sur les frais d'appel dans l'arrêt de renvoi, mais d'en déléguer la répartition au Tribunal, en précisant que l'issue du litige au fond était incertaine. En répartissant ces frais selon le résultat définitif du procès, selon la logique de l'art. 106 al. 1 CPC, plutôt que le sort de la procédure de l'appel ayant abouti à l'arrêt du 17 juin 2025, le premier juge a suivi les instructions de la Cour et n'a pas violé la loi. Sa motivation, consistant en une simple référence à l'issue de la procédure, est suffisante et a permis à l'appelante de faire valoir ses arguments. En conclusion, les chiffres 6 et 7 du dispositif du jugement attaqué seront également confirmés.

E. 4

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 3'925 fr. (art. 17, 26 et 35 RTFMC; art. 48 et 61 OELP). Ils seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance fournie, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

- 22/24 -

C/4660/2024

Compte tenu de la valeur litigieuse et de l'activité déployée par le conseil de l'intimée, l'appelante versera à cette dernière 4'000 fr., débours et TVA inclus, à titre de dépens d'appel (art. 85 et 87 à 90 RTFMC; art. 20, 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 23/24 -

C/4660/2024 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 janvier 2026 par LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE LA PPE SISE RUE 1_____ NO. 2_____ contre le jugement JTPI/976/2026 rendu le 20 janvier 2026 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4660/2024-6 SCC. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'925 fr., les met à la charge de LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE

LA PPE SISE RUE 1_____ NO. 2_____ et les compense avec l'avance fournie, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE LA PPE SISE RUE 1_____ NO. 2_____ à verser à B_____ SA 4'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA

- 24/24 -

C/4660/2024

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.