



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11175/2015

ACJC/1793/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU VENDREDI 4 DECEMBRE 2020**

Entre

A_____, [association] sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 19ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 7 décembre 2017, comparant par Me Romolo Molo, avocat, rue du Lac 12, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) B_____ SA, sise _____,

2) C_____ SA, sise _____,

3) D_____ ET CONSORTS, sise _____,

4) HOIRIE DE FEU E_____, soit pour elle Madame F_____ et Madame G_____, domiciliées _____,

5) Monsieur H_____, domicilié _____,

6) Monsieur I_____, domicilié _____,

intimés, comparant tous par Me François Bellanger, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 30 janvier 2020

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15 janvier 2021.

EN FAIT

A. a. A_____ est une association au sens des articles 60 et ss CC, à but idéal et non lucratif. Elle a notamment pour but de représenter les locataires et de promouvoir la qualité de leur habitat, ainsi que de renforcer le maintien et le développement de logements sociaux et de logements pour les locataires, conservant des loyers et des prix abordables pour l'ensemble de la population (art. 1 des statuts).

b. A_____ a recouru au Tribunal administratif de première instance, les 2 janvier et 12 mars 2012, contre deux autorisations d'aliénation de deux appartements délivrées par l'Office de l'urbanisme respectivement le 14 novembre 2011 et le 6 février 2012, soutenant en substance que la vente de ces deux biens violait la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR; L 5 20).

Ces recours ont été rejetés par jugement du Tribunal administratif du 15 mai 2012, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 30 avril 2013 (entré en force le 8 juin 2013).

L'un des acheteurs concernés par l'une des deux autorisations d'aliéner s'était toutefois désisté au mois de novembre 2012.

c. Initialement, les deux appartements litigieux appartenaient à une société simple de sept personnes, qui avaient acheté la parcelle et fait construire un bâtiment de dix-neuf appartements.

A partir du 9 novembre 2004, les deux appartements n'appartenaient plus qu'à cinq des membres de cette première société simple (ci-après: les propriétaires), lesquels avaient acquis les parts des deux autres associés. Formant une nouvelle et deuxième société simple, les membres se composaient alors de (1) B_____ SA, (2) D_____, (3) E_____ (auquel ont succédé ses héritiers, F_____ et G_____), (4) I_____ et (5) H_____.

Le 28 juin 2012, D_____ a cédé l'ensemble de ses actifs et passifs, dont ses droits sur les deux appartements litigieux, à la société C_____ SA, qui lui a ainsi succédé au sein de la seconde société simple.

d. Par requête de conciliation déposée le 27 février 2014, les propriétaires ont introduit une première action en responsabilité fondée sur l'art. 41 CO contre [l'association] A_____, concluant au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 360'980 fr. avec suite d'intérêts dès le 8 juin 2013, au motif qu'ils avaient subi un dommage du fait que les deux appartements en question étaient restés vides et invendables entre la date du dépôt du recours et l'entrée en force de la décision de la Cour de justice le 8 juin 2013 (C/1_____/2014).

Cette requête a été déposée au nom de quatre propriétaires incontestés (B_____ SA, l'HOIRIE DE FEU E_____, soit pour elle F_____ et G_____, H_____ et I_____), ainsi que par D_____, alors même que cette dernière n'était plus propriétaire en commun des deux appartements.

e. Cette première action a été rejetée pour défaut de qualité pour agir par jugement du Tribunal du 11 août 2015, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 22 avril 2016 puis par arrêt du Tribunal fédéral 4A_357/2016 du 8 novembre 2016.

Les instances cantonales et le Tribunal fédéral ont constaté que la requête en conciliation du 27 février 2014, valant ouverture d'action, n'avait pas été déposée par les cinq membres de la deuxième société simple, puisque D_____ n'en faisait plus partie, mais avait été remplacée au sein de celle-ci par C_____ SA, vingt mois auparavant. La requête n'avait donc pas été déposée par tous les membres de la société simple ensemble, alors qu'ils formaient pourtant une consorité matérielle nécessaire. Cela affectait la qualité pour agir des demandeurs et conduisait au rejet de l'action.

Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir si D_____ avait cédé sa créance relative à sa part du dommage pour la période antérieure à la cession du 28 juin 2012 à C_____ SA ou si elle en restait titulaire - ce qui aurait pu conduire à la recevabilité partielle de la demande -, à défaut de griefs quant à la titularité de la créance pour cette période.

B. a. Le 2 juin 2015, avant même de connaître l'issue de cette première procédure, les mêmes propriétaires, auxquels s'est jointe C_____ SA, ont formé une nouvelle action en responsabilité contre A_____, prenant les mêmes conclusions en paiement.

b. Lors de l'audience de conciliation du 21 août 2015, les parties étaient toutes représentées par leurs avocats respectifs.

Le conseil des associés propriétaires avait préalablement sollicité par écrit une dispense de comparaître pour ses mandants, fondée sur l'art. 204 al. 3 CPC, à laquelle l'autorité de conciliation n'avait pas formellement répondu, ne s'exprimant ni sur son acceptation ni son rejet.

Aucun accord n'a été trouvé lors de cette audience et l'autorisation de procéder a été délivrée à l'issue de celle-ci.

c. Les associés propriétaires ont introduit leur seconde demande en paiement par-devant le Tribunal le 23 novembre 2015.

d. La procédure a été suspendue, d'entente entre les parties, jusqu'à droit jugé dans la première procédure. Elle a été reprise le 2 mai 2017, soit après le prononcé de l'arrêt du Tribunal fédéral du 8 novembre 2016 (4A_357/2016).

e. Dans sa réponse, A_____ a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de la demande en raison de l'invalidité de l'autorisation de procéder, alléguant qu'aucun des propriétaires, en leur qualité de demandeurs, n'était présent lors de l'audience de conciliation, sans qu'un motif de dispense au sens de l'art. 204 al. 3 CPC ne soit réalisé.

Au fond, elle a notamment soulevé l'exception de prescription. A cet égard, elle a exposé que la première demande en paiement ayant été rejetée faute de qualité pour agir, elle n'avait pas interrompu la prescription. Les autorisations d'aliéner étaient entrées en force le 8 juin 2013, de sorte que la seconde action, déposée en conciliation le 2 juin 2015, avait été formée en tous les cas plus d'une année après la connaissance définitive du prétendu dommage. En outre, elle a affirmé que l'une des deux autorisations d'aliéner n'aurait pas dû être confirmée par la Cour de justice, l'acheteur concerné s'étant désisté en novembre 2012.

f. Par ordonnance du 8 juin 2017, le Tribunal a limité la procédure à la question de la validité de l'autorisation de procéder et à la prescription.

g. Dans leurs déterminations du 15 août 2017, les propriétaires ont fait valoir qu'ils avaient été valablement représentés par leur conseil lors de l'audience de conciliation et que l'autorisation de procéder leur avait été valablement délivrée. Selon eux, la première requête en conciliation du 27 février 2014 avait interrompu la prescription, dans la mesure où les deux demandes avaient le même objet, reposaient sur le même complexe de faits et contenaient les mêmes conclusions.

h. A_____ s'est déterminée le 24 août 2017 et a persisté dans ses conclusions.

i. Par jugement sur incident du 7 décembre 2017, le Tribunal a déclaré recevable la seconde demande en paiement introduite le 23 novembre 2015 contre A_____, admettant la validité de l'autorisation de procéder et rejetant l'exception de prescription. Sur ce dernier point, le premier juge a relevé que la première requête en conciliation n'émanait pas des créanciers légitimés à agir et que la seconde ne rétroagissait en principe pas à la date de la première requête. Il convenait toutefois d'admettre qu'au vu de l'ensemble des circonstances et malgré une désignation erronée des parties dans la première requête, A_____ ne pouvait ignorer la volonté réelle des propriétaires d'ester en justice contre elle, ni concevoir de doutes quant à la prétention émise à son encontre. De ce fait, il devait être admis, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, que les propriétaires avaient interrompu la prescription par le dépôt de la première requête en conciliation du 27 février 2014, quand bien même l'acte n'avait pas été accompli par une personne

disposant de la légitimation active. Par ailleurs, le fait qu'une autorisation d'aliéner n'aurait, selon A_____, pas dû être confirmée par la Cour de justice n'avait pas d'incidence sur la prescription, dès lors que le Tribunal était lié par l'arrêt rendu le 30 avril 2013. Les propriétaires ne pouvaient avoir connaissance de l'existence du dommage qu'ils alléguaient avant que la Cour ne confirme les autorisations d'aliéner.

Pour le surplus, le Tribunal a renvoyé le sort des frais de première instance à la décision finale.

C. a. A_____ a appelé de ce jugement, en reprenant ses conclusions tendant à l'irrecevabilité de la demande faute d'autorisation de procéder valable et à son rejet en raison de l'acquisition de la prescription.

b. Par arrêt du 4 mars 2019, la Cour de justice a déclaré irrecevable la demande formée le 23 novembre 2015 contre A_____.

En substance, elle a considéré que les propriétaires ne disposaient pas d'un motif valable de dispense de comparaître à l'audience de conciliation et faisaient ainsi défaut. Aucune des parties n'étant personnellement présente, l'autorisation de procéder n'aurait pas dû être délivrée.

Au vu du prononcé d'irrecevabilité, la Cour n'a pas examiné la question de la prescription, qui relevait du fond.

c. Par arrêt 4A_208/2019 rendu le 30 janvier 2020, le Tribunal fédéral a admis le recours en matière civile interjeté par les propriétaires. Après avoir constaté qu'une conciliation avait été tentée entre les parties dans le cadre de la première procédure et que D_____ et C_____ SA étaient représentées par les mêmes organes, il a retenu que la conciliation avait été tentée entre les personnes qui auraient pu liquider le litige et qu'il n'y avait pas lieu de la répéter dans la seconde action.

Il a renvoyé la cause à l'autorité cantonale pour décision sur la question de la prescription, qu'elle n'avait pas eu besoin de traiter après avoir déclaré la demande irrecevable, ainsi que pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

D. Les parties ont été invitées à se déterminer après renvoi de la cause par le Tribunal fédéral.

a. A_____ a persisté dans ses conclusions tendant à l'acquisition de la prescription.

En se référant à ses précédentes écritures déposées devant la Cour, elle a exposé que la première demande formée à son encontre, sans la participation de C_____ SA, n'avait pas interrompu la prescription. Le point de départ du délai de prescription commençait au plus tard le 8 juin 2013, de sorte que la seconde demande déposée en juin 2015 était tardive. A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la demande ne devait pas être entièrement prescrite, elle devait l'être à tout le moins en partie dès le 28 juin 2012, date à laquelle D_____ était sortie de la société simple, ou encore dès le 7 novembre 2012, date du désistement de l'un des acheteurs.

b. Dans leurs déterminations, les propriétaires ont conclu au rejet de l'appel et de l'exception de prescription soulevée par A_____, à la confirmation du jugement entrepris et au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction de la demande au fond.

c. Par réplique du 23 septembre 2020, A_____ a persisté dans ses conclusions.

d. Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par avis du greffe de la Cour du 28 octobre 2020.

EN DROIT

1. **1.1** Il n'y a pas lieu de revenir sur la recevabilité de l'appel qui a été admise par la Cour dans son arrêt du 4 mars 2019 et qui n'a pas été critiquée devant le Tribunal fédéral. La question de la recevabilité soulevée par les intimés concernant certains griefs développés par l'appelante sera examinée ci-après au considérant 2.3.

1.2.1 En cas de renvoi de la cause par le Tribunal fédéral, conformément à l'art. 107 al. 2 LTF, l'autorité précédente doit fonder sa nouvelle décision sur les considérants en droit de l'arrêt de renvoi. Le juge auquel la cause est renvoyée voit ainsi sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a été tranché définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 133 III 201 consid. 4.2 et 131 III 91 consid. 5.2).

1.2.2 En l'occurrence, le renvoi porte sur la question de la prescription de l'action ainsi que les frais judiciaires et dépens de la procédure cantonale. Il convient donc de statuer à nouveau sur ces points.

2. Les parties s'opposent sur l'exception de prescription soulevée par l'appelante, en particulier sur le fait de savoir si la première demande déposée le 18 août 2014 constitue, ou pas, un acte interruptif de prescription.

2.1 A teneur de l'article 60 al. 1 CO, l'action en dommages-intérêts ou en paiement d'une somme d'argent à titre de réparation morale se prescrit par un an à

compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne qui en est l'auteur, et, dans tous les cas, par dix ans dès le jour où le fait dommageable s'est produit.

2.1.1 Le créancier connaît suffisamment le dommage lorsqu'il apprend, touchant son existence, sa nature et ses éléments, les circonstances propres à fonder et à motiver une demande en justice. Le dommage est suffisamment défini lorsque le créancier détient assez d'éléments pour qu'il soit en mesure de l'apprécier (ATF 136 III 322 consid. 4.1; 131 III 61 consid. 3.1.1). Le créancier n'est pas admis à différer sa demande jusqu'au moment où il connaît le montant absolument exact de son préjudice, car le dommage peut devoir être estimé selon l'art. 42 al. 2 CO (ATF 131 III 61 consid. 3.1).

Vu la brièveté du délai de prescription, le Tribunal fédéral estime toutefois qu'on ne devrait pas se montrer trop exigeant à cet égard. Ainsi, le délai d'un an prévu à l'art. 60 al. 1 CO court dès le moment où le lésé a effectivement connaissance du dommage, et non de celui où il aurait pu découvrir l'importance de sa créance en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 111 II 55 consid. 3a et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A_86/2017 du 13 juin 2018 consid. 2.3; 4A_689/2015 du 16 juin 2016 consid. 3.1). Cette jurisprudence ne va cependant pas jusqu'à protéger celui qui se désintéresse de la question du dommage. Le lésé est tenu d'avoir un comportement conforme à la bonne foi (art. 2 CC). S'il connaît les éléments essentiels du dommage, on peut attendre de lui qu'il se procure les informations complémentaires nécessaires à l'ouverture d'une action (ATF 131 III 61 consid. 3.1.1 et 3.1.2; 111 II 55 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_286/2018 du 5 décembre 2018 consid. 2.3.1; 4A_109/2011 du 21 juillet 2011 consid. 9.3.1).

Le doute quant à l'existence de faits suffisants pour motiver une demande en justice doit être interprété au préjudice du débiteur soulevant l'exception de prescription, qui supporte le fardeau de la preuve (ATF 111 II 55 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_286/2018 du 5 décembre 2018 consid. 2.3.1; 4A_34/2014 du 19 mai 2014 consid. 5.1, in Praxis 2014 p. 733).

2.1.2 La prescription est interrompue lorsque le créancier fait valoir ses droits par des poursuites, par une requête de conciliation, par une action ou une exception devant un tribunal ou un tribunal arbitral ou par une intervention dans une faillite (art. 135 al. 2 CO). La prescription interrompue par l'effet d'une requête en conciliation, d'une action ou d'une exception recommence à courir lorsque la juridiction saisie clôt la procédure (art. 138 al. 1 CO).

La requête de conciliation, respectivement la demande, valent ouverture d'action en ce sens qu'elles interrompent la prescription, respectivement qu'elles permettent de respecter le délai de péremption (art. 64 al. 2 CPC; ATF 130 III 515

consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.1.2). Pour produire ces effets, l'acte introductif doit émaner du créancier et être dirigé contre le débiteur, en d'autres termes il doit être introduit par celui qui a la qualité pour agir (légitimation active) contre celui qui a la qualité pour défendre (légitimation passive). Sous l'empire du CPC, litispendance et ouverture d'action se produisent en même temps (art. 64 al. 2 CPC), l'interruption de la prescription demeurant toutefois une institution du droit matériel, dont le sort est en soi indépendant de la procédure introduite (ATF 118 II 479 consid. 3; 114 II 261 consid. 2), bien que désormais, si l'action est recevable, un nouveau délai ne recommence à courir qu'après la fin de l'instance en vertu de l'article 138 al. 1 CO (ATF 142 III 782, consid. 3.1.3.2).

2.1.3 Si l'action a été ouverte contre une personne qui n'a pas la qualité pour défendre, il en résulte le rejet de l'action (ATF 126 III 59 consid. 1a) et non l'irrecevabilité de celle-ci (ATF 107 II 82 consid. 2a). Le demandeur a la possibilité de déposer une nouvelle requête de conciliation et donc une nouvelle action contre celui qui dispose de la qualité pour défendre, car la modification de la personne du défendeur est un fait nouveau entraînant une modification du fondement de l'action, laquelle fait obstacle à l'exception de l'autorité de la chose jugée (ATF 105 II 268 consid. 2). Cette nouvelle requête ne rétroagit toutefois pas à la date de la première requête (art. 63 al. 1 et 2 CPC), de sorte que si le délai de droit matériel a expiré dans l'intervalle, le droit du demandeur peut être paralysé par l'exception de prescription soulevée par le débiteur, respectivement s'est éteint s'il s'agissait d'un délai de péremption (ATF 142 III 782, consid. 3.1.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.1.4).

Il en va de même lorsque l'action n'a pas été introduite par celui qui a la qualité pour agir. En particulier, si l'action n'a pas été ouverte par tous les associés de la société simple, qui ne peuvent agir en justice qu'ensemble comme Consorts matériels nécessaires (art. 70 al. 1 CPC), elle doit être rejetée, faute de qualité pour agir (ATF 142 III 782, consid. 3.1.4.; 140 III 598 e. 3.2; 138 III 737 consid. 2; 137 III 455 consid. 3.5).

2.1.4 Un acte interruptif de prescription accompli par une personne ne disposant pas de la légitimation active ou contre une personne n'ayant pas la légitimation passive interrompt tout de même la prescription s'il n'existe aucun doute quant à la véritable identité de la partie car, au regard des circonstances, le débiteur a reconnu ou devait reconnaître en vertu du principe de la confiance la volonté du créancier d'agir juridiquement contre lui malgré une désignation erronée des parties (ATF 136 III 545 consid. 3.4.1, JdT 2012 II 439; 114 II 335 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2010 du 7 juin 2011 consid. 3.1.1 et les références citées; DAPPEN, in Basler Kommentar OR, 7ème éd., 2020, n° 5 ad

art. 135 CO; PICHONNAZ, in Commentaire Romand CO I, 2ème éd., 2012, n° 11 ad art. 135 CO).

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'action en dommages et intérêts intentée par les intimés à l'encontre de l'appelante est soumise à la prescription d'une année, en application de l'art. 60 al. 1 CO.

2.2.1. Dans un premier grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que la première requête en conciliation du 27 février 2014 avait interrompu le délai de prescription. Selon elle, les conditions d'application de la jurisprudence appliquée par le Tribunal ne sont en l'espèce pas réunies.

Le fait que la première demande ait été déposée par une personne non légitimée à agir, voire qui n'avait pas la qualité pour agir comme le soutient l'appelante ou encore qui n'était pas formellement la même partie que celle agissant dans le cadre de la seconde demande, ne fait pas en soi obstacle à l'interruption de la prescription, dès lors que l'élément déterminant est le fait que le débiteur puisse reconnaître l'identité du créancier et la prétention que ce dernier entend faire valoir à son encontre. La jurisprudence fédérale admet en effet, à ces conditions, l'interruption de la prescription, quand bien même l'acte accompli émane d'une personne tierce, non légitimée (cf. consid. 2.1.4 *supra*). Reste à examiner si ces conditions sont réalisées en l'espèce.

Il ressort du dossier que la première demande introduite par les intimés portait sur une créance détenue en main commune par la communauté des propriétaires, fondée sur des prétendus dommages subis en raison des recours intentés par l'appelante contre les autorisations d'aliéner délivrées les 14 novembre 2011 et 6 février 2012 concernant deux appartements dont elle était propriétaire. La première demande ayant été rejetée pour défaut de légitimation active, la communauté des propriétaires a formé une seconde demande identique, portant sur le même complexe de faits, alléguant le même dommage et contenant les mêmes conclusions. Contrairement à l'avis de l'appelante, il faut admettre l'identité des prétentions à la base des deux demandes, dès lors qu'elles consistent dans un cas comme dans l'autre en les dommages et intérêts invoqués à la suite de la procédure administrative initiée par l'appelante. Le fait que la créance ait été invoquée dans un premier temps sans le concours de C_____ SA ne saurait aboutir à une autre conclusion. La question - laissée ouverte par le Tribunal fédéral - de savoir si D_____ est restée titulaire de la part du dommage avant la cession de ses droits du 28 juin 2012 ou si C_____ SA lui a succédé également pour cette part du dommage relève davantage de la titularité de la créance que de son existence ou de son fondement. L'appelante ne pouvait ainsi méconnaître, dès le 27 février 2014, la prétention émise à son encontre.

L'appelante ne pouvait pas non plus ignorer que la communauté des propriétaires entendait agir en justice contre elle. La composition exacte de la communauté des propriétaires, en particulier que celle-ci agisse dans sa composition avec ou sans C_____ SA, n'est à cet égard pas déterminante. En tout état de cause, la composition des propriétaires, y compris après le changement de propriétaires intervenu en juin 2012, a été inscrite au registre foncier et ressort des extraits publics. Quoi qu'en dise l'appelante, elle pouvait ainsi préparer sa défense, notamment en consultant d'ores et déjà un avocat et en sauvegardant tous les moyens de preuve. Elle n'indique d'ailleurs pas quelle mesure elle aurait été empêchée de prendre ni quels autres moyens elle aurait développés dans le cadre de la procédure en responsabilité si C_____ SA avait déjà figuré dans la première demande. Elle a, au surplus, pu s'exprimer et faire valoir l'ensemble de ses moyens à cet égard dès qu'elle a eu connaissance du changement d'un des propriétaires, ce qui a du reste abouti au rejet de la première demande. Dans le cadre de la présente procédure, elle a d'emblée soulevé l'ensemble de ses griefs dans son mémoire de réponse.

Par conséquent, il convient d'admettre, avec le Tribunal, que malgré la désignation inexacte des parties, l'appelante ne pouvait ignorer la volonté de la communauté des propriétaires de faire valoir en justice la prétention litigieuse dès le dépôt de la requête en conciliation du 27 février 2014. Partant, c'est à bon droit que le premier juge a considéré que la première requête en conciliation avait interrompu la prescription. Cette solution s'impose d'autant plus au vu des considérants de l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 30 janvier 2020, celui-ci ayant notamment considéré que les sociétés D_____ et C_____ SA étaient représentées par les mêmes organes, qu'il y avait lieu de considérer que la conciliation avait été tentée à la suite du dépôt de la première demande entre les personnes qui auraient pu liquider le litige et qu'il n'y avait dès lors aucun sens à la répéter dans le cadre de la seconde demande.

L'appelante ne peut être suivie lorsqu'elle prétend que les intimés ne peuvent se prévaloir de l'interruption de la prescription, au motif qu'ils auraient agi de manière contraire à la bonne foi en dissimulant sciemment le nom de l'un des créanciers lors de la première demande. Aucun élément probant ne permet de retenir que les intimés aient voulu intentionnellement tromper leur partie adverse sur l'identité réelle des propriétaires. On ne voit d'ailleurs guère quel intérêt aurait servi une telle démarche, que ce soit d'un point de vue procédural ou de fond.

Infondé, l'appel sera rejeté sur ce point.

2.3 Dans un argument subsidiaire, l'appelante remet en cause le point de départ du délai de prescription et soutient que la prescription était en tout état de cause acquise au jour du dépôt de la première requête en conciliation. Bien qu'elle développe à cet égard certains arguments nouveaux devant la Cour, ses moyens

sont néanmoins recevables dans la mesure où ils reposent sur des éléments de fait figurant au dossier, l'argumentation juridique des parties pouvant être complétée en appel, la Cour, qui applique le droit d'office, n'étant pas liée par la motivation des parties.

2.3.1 En premier lieu, l'appelante allègue que le *dies a quo* aurait commencé à courir le 28 juin 2012, correspondant à la date de la cession des droits de D_____ en faveur de C_____ SA. A bien comprendre son grief, elle prétend que l'éventuelle créance née avant le 28 juin 2012 était pour sa part prescrite au moment du dépôt de la première demande en conciliation, le 27 février 2014. Par son argumentation, l'appelante part toutefois d'une prémisse erronée, ou du moins pas établie, selon laquelle il existerait deux créances distinctes faisant partir un délai de prescription différent, la première détenue par la communauté de propriétaires dans sa composition avec D_____ et la seconde par la communauté dans sa composition avec C_____ SA. Or, comme vu précédemment, les prétentions en dommages et intérêts élevées par la société des propriétaires dans sa composition avec et sans C_____ SA sont les mêmes et reposent sur les mêmes fondements tant factuels que juridiques. La substitution de C_____ SA à D_____ dans la société simple n'affecte ainsi que la titularité de la créance et est sans incidence sur le délai de prescription. En effet, il n'est pas établi que la communauté des propriétaires dans sa composition avec D_____ détenait plus d'informations quant à l'existence ou au fondement de la créance alléguée, susceptibles de faire partir le délai de prescription. Il n'y a dès lors pas lieu d'opérer de distinction entre les droits nés avant et après la cession s'agissant de la prescription, seule question litigieuse à ce stade.

En tout état de cause, les intimés ne pouvaient avoir connaissance de leur dommage au mois de juin 2012, et ce même pour les montants réclamés avant cette date, puisque la procédure administrative était encore pendante, la Cour de justice ayant rendu son arrêt le 30 avril 2013. Ce n'est en effet qu'à l'issue de cette procédure que les intimés disposaient d'éléments suffisants pour motiver leur action en responsabilité à l'encontre de l'appelante.

2.3.2 Plus subsidiairement, l'appelante soutient que le *dies a quo* aurait débuté le 7 novembre 2012, date du désistement de l'acheteur de l'un des deux appartements. Cet élément n'est toutefois pas suffisant pour retenir que les intimés connaissaient de ce fait suffisamment le dommage qu'ils allèguent ainsi que les circonstances propres à fonder et à motiver leur demande en justice. Il se justifiait d'attendre et de connaître l'issue de la procédure administrative, respectivement l'issue des recours administratifs formés par l'appelante, pour que les intimés puissent évaluer leurs propres chances de succès dans la présente action en responsabilité. Le grief de l'appelante selon lequel l'une des autorisations d'aliéner n'aurait pas dû entrer en force compte tenu du désistement revient en réalité à faire

courir le dommage jusqu'au 7 novembre 2012 et non pas jusqu'au prononcé de l'arrêt de la Cour du 30 avril 2013, se rapportant ainsi à la détermination du dommage, question qui devra être instruite au fond.

2.3.3 Les griefs de l'appelante étant infondés, on ne saurait retenir que les intimés avaient suffisamment connaissance du dommage allégué et des circonstances fondant leur action en responsabilité avant l'arrêt de la Cour du 30 avril 2013.

Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, la question de savoir si l'arrêt de la Cour est entré en force à compter de son prononcé, de sa notification aux parties ou après l'écoulement du délai de recours n'est en l'occurrence pas pertinente, dès lors qu'il doit être admis que les intimés ont interrompu le délai de prescription le 27 février 2014.

2.4 L'appel sera par conséquent rejeté et le jugement confirmé. La cause sera renvoyée au Tribunal pour suite d'instruction et décision sur la demande au fond.

- 3.** Vu l'issue du litige, il convient de statuer à nouveau sur les frais et dépens d'appel, le Tribunal fédéral ayant par ailleurs invité la Cour à se prononcer à nouveau sur les frais de la procédure cantonale.

3.1. Le Tribunal a réservé le sort des frais de première instance à la décision finale, à prononcer après le présent arrêt de renvoi. Les parties n'ont élevé aucune critique sur ce point, lequel est au demeurant conforme à la loi (art. 104 al. 1 CPC). Partant, il n'y a pas lieu de revenir sur les frais de première instance.

3.2 Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 3'000 fr. (art. 13 et 36 RTFMC). Ils seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et partiellement compensés avec l'avance de frais en 1'200 fr. fournie par cette dernière qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera en conséquence condamnée à verser 1'800 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

L'appelante sera, en outre, condamnée à verser aux intimés, conjointement et solidairement, la somme de 3'000 fr., TVA et débours compris, à titre de dépens d'appel (art. 106 al. 1 et 3 CPC; art. 84, 87 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Statuant sur renvoi de la cause par le Tribunal fédéral :

Au fond :

Rejette l'appel formé le 22 janvier 2018 par [l'association] A_____ à l'encontre du jugement JTPI/16162/2017 rendu le 7 décembre 2017 par le Tribunal de première instance.

Confirme le jugement entrepris.

Retourne la cause au Tribunal de première instance pour suite d'instruction et décision sur le fond.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'000 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont partiellement compensés avec l'avance fournie par cette dernière.

Condamne en conséquence [l'association] A_____ à verser la somme de 1'800 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Condamne A_____ à verser la somme de 3'000 fr. à B_____ SA, C_____ SA, D_____, l'HOIRIE DE FEU E_____, soit pour elle F_____ et G_____, I_____ et H_____, pris conjointement et solidairement, à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD et Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Roxane DUCOMMUN, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Roxane DUCOMMUN

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, aux conditions de l'art. 93 LTF.

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.