



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12658/2023

ACJC/334/2026

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 10 FEVRIER 2026**

Entre

A_____, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par la 26^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 avril 2025, représentée par Me Olivier ADLER, avocat, BM Avocats, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6,

et

FONDATION B_____, ayant son siège c/o C_____ SA, _____, _____ [FR], intimée, représentée par Me Pascal PETROZ, avocat, De Boccard Associés SA, rue du Mont-Blanc 3, 1201 Genève,

et

Madame D_____, domiciliée _____, Italie, autre intimée, représentée par Me Matteo PEDRAZZINI, avocat, 100 Legal, rue Charles-Bonnet 4, 1206 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 février 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/5408/2025 du 28 avril 2025, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a dit que [la régie] A_____ avait la légitimation passive (chiffre 1 du dispositif), dit que D_____ avait la légitimation passive (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 1'000 fr., les a mis à la charge de A_____ et de D_____ pour moitié chacune, condamné en conséquence A_____ à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, la somme de 500 fr. et condamné en conséquence D_____ à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, la somme de 500 fr. (ch. 3), condamné A_____ à verser à FONDATION B_____ la somme de 500 fr. à titre de dépens (ch. 4), condamné D_____ à verser à FONDATION B_____ la somme de 500 fr. à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 2 juin 2025, A_____ a formé appel de ce jugement, qu'elle a reçu le 1^{er} mai 2025, dont elle a sollicité l'annulation. Cela fait, elle a conclu à ce que la Cour dise et constate qu'elle ne disposait pas de la légitimation passive, déboute FONDATION B_____ et D_____ de toutes leurs conclusions en tant qu'elles sont dirigées contre A_____, condamne FONDATION B_____ aux frais et dépens de la première et seconde instance ou, subsidiairement, condamne D_____ aux frais et dépens de la procédure de première et seconde instance et déboute FONDATION B_____ et D_____ de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, elle a conclu au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants et à la condamnation de FONDATION B_____, subsidiairement D_____ en tous les frais et dépens de la procédure de première et seconde instance.
- b.** Dans sa réponse du 3 septembre 2025, D_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais judiciaires et dépens.
- c.** Dans sa réponse du même jour, FONDATION B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais judiciaires et dépens.
- d.** A_____ et FONDATION B_____ ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives, et A_____ s'est encore déterminée en date du 24 novembre 2025.
- e.** Par plis du 19 décembre 2025, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
-

a. FONDATION B_____, sise à Fribourg, est une fondation de droit suisse ayant notamment pour but de soutenir ou subvenir aux besoins de personnes physiques ou morales, associations, institutions, actives dans le domaine de l'assistance ou de la recherche médicale, paramédicale ou dans le domaine de l'art.

b. E_____ était nu-propiétaire de l'immeuble 1_____ sis rue 2_____ no. _____ à Genève (ci-après : l'Immeuble), acquis par donation du 28 juin 2016 de sa mère, D_____, laquelle est restée usufruitière de l'Immeuble.

c. Par acte notarié du 30 mars 2020, E_____, en qualité de vendeur, et FONDATION B_____, en qualité d'acquéreur, ont conclu un contrat de vente et d'achat de l'Immeuble précité.

Aux termes de ce contrat, E_____ a vendu à la FONDATION B_____ la nue-propiété de l'Immeuble au prix de 6'562'500 fr.

d. Le chiffre 2 du contrat de vente du 30 mars 2020 stipule que l'acquéreur supportera les contributions publiques afférentes à l'immeuble [...] à compter de la date d'entrée en jouissance, soit après la radiation de la servitude d'usufruit.

e. Le chiffre 7 du contrat prévoit notamment que *« le vendeur garantit l'exactitude et l'exhaustivité de l'état locatif établi le [27 mars 2020] par le A_____, arrêté au [31 mars 2020], signé, accepté à l'instant par les parties [...]. Cet état locatif fait partie intégrante du présent contrat.*

L'acquéreur fera son affaire des contrats de bail à loyer existants à l'entière décharge du vendeur, étant entendu que le vendeur a d'ores et déjà transmis à l'acquéreur les originaux de tous les contrats de bail, ainsi que toutes la documentation utile [...] relative aux objets loués [...] ».

f. Le chiffre 8 du contrat a la teneur suivante : *« Un décompte acheteur-vendeur sera établi séparément et en dehors de ce contrat, prorata temporis, par le vendeur, concernant toutes les prestations périodiques telles que les taxes de droit public et des Services industriels, les impôts, les loyers, les frais de chauffage et d'exploitation, etc.*

Le décompte sera établi dans un délai de nonante (90) jours depuis l'entrée en jouissance et communiqué sans frais à l'acquéreur. Le décompte sera reconnu comme exact s'il n'est pas contesté dans les trente (30) jours par écrit suivant sa réception. Tout solde, en faveur de l'acquéreur ou du vendeur, reconnu sera exigible par la partie créancière dans les trente (30) jours après réception du décompte ».

g. Par acte notarié du 30 mars 2020 également, conclu entre FONDATION B_____, en qualité de nue-propiétaire, et D_____, en qualité d'usufruitière,

cette dernière a renoncé à l'usufruit sur l'Immeuble moyennant un prix de 937'500 fr., ladite renonciation ayant été enregistrée le 3 avril 2020 et inscrite au Registre foncier le _____ 2020.

h. Tant le contrat de vente du 30 mars 2020 que l'acte de renonciation à l'usufruit du même jour contiennent en outre une élection de for en faveur des tribunaux genevois et prévoient l'application du droit suisse.

i. Depuis le 1^{er} mai 2020, la gérance de l'Immeuble, auparavant assurée par A_____, a été reprise par [la régie] F_____.

j. Les loyers encaissés postérieurement au 30 mars 2020 ont été perçus, pour le mois d'avril 2020 et jusqu'au 30 juin 2020 pour certains, par A_____.

k. Par courriel du 1^{er} juillet 2020, F_____ a demandé à A_____ de lui faire parvenir dans les meilleurs délais un nouvel état d'encaissement des loyers, tout en rappelant que les loyers encaissés aux mois de mai et juin 2020 par A_____ devaient lui être reversés puisqu'ils appartenaient à FONDATION B_____, qu'elle représentait depuis le 1^{er} mai 2020.

l. Par courrier du 24 juillet 2020, A_____ a remis à F_____ un décompte acheteur-vendeur au 30 mars 2020, en précisant ce qui suit : *« Celui-ci [le décompte acheteur-vendeur] tient compte notamment, de l'ensemble des loyers encaissés pour le compte de la Fondation B_____, des factures à sa charge, ainsi que des acomptes de charges locataires pour la saison 2020/2021. Le solde finale de 27'019 fr. 15 en faveur de la Fondation vous sera versé directement par le vendeur, Madame D_____ ».*

m. Le 29 juillet 2020, A_____ a établi un décompte sur lequel figuraient, au crédit de l'acheteur et au débit du vendeur (indiqué comme étant D_____), des loyers du 30 mars au 30 juin 2020 d'un montant total brut de 32'398 fr. 10, et un solde en faveur de l'acheteur de 27'859 fr. 40, honoraires de A_____ de 323 fr. 10 compris.

Les parties n'allèguent pas que ce décompte aurait été contesté par écrit dans les 30 jours suivants sa notification, de sorte qu'il doit être considéré comme exact.

n. Par courriers des 4 et 17 novembre 2020, FONDATION B_____ a mis en demeure E_____ de s'acquitter de la somme de 28'182 fr. 50 (27'859 fr. 40 + 323 fr. 10) dans un délai de 10 jours, respectivement 5 jours.

o. Par acte déclaré non concilié le 11 mars 2021 et déposé au greffe du Tribunal le 10 mai 2021, FONDATION B_____ a assigné E_____ en paiement de la somme de 28'182 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 5 septembre 2020, sous suite de frais et dépens.

La cause a été enregistrée sous C/3_____/2021.

p. Par jugement JTPI/7213/2022 du 15 juin 2022, le Tribunal a condamné E_____ à verser à FONDATION B_____ la somme de 28'182 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 5 septembre 2020.

q. Par arrêt ACJC/372/2023 du 7 mars 2023, la Cour, statuant sur appel de E_____, a annulé le jugement précité et débouté FONDATION B_____ des fins de sa demande. La Cour a par ailleurs mis à la charge de cette dernière les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 2'100 fr., ainsi que les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 1'800 fr. Elle a également condamné FONDATION B_____ à verser à E_____ 5'170 fr. à titre de dépens de première instance et 3'000 fr. à titre de dépens d'appel.

La Cour a notamment considéré que dès lors que les loyers ne pouvaient être encaissés que par l'usufruitière (ou par la gérance qu'elle avait mandatée, qui les aurait encaissés pour son compte), il paraissait logique que les éventuels loyers encaissés en trop ensuite de la vente seraient exigibles de sa part. FONDATION B_____ l'avait d'ailleurs compris dans ce sens également, puisque, par l'intermédiaire de la gérance qui la représentait, elle avait plusieurs fois requis de A_____, qui représentait l'ancienne usufruitière (et non pas E_____, dont le nom n'apparaissait au demeurant, à juste titre, pas sur le décompte du 29 juillet 2020), qu'elle lui transfère les loyers encaissés pour la période postérieure à la vente. Ce n'est que parce que A_____ avait refusé de s'exécuter que FONDATION B_____ avait décidé d'agir contre E_____, pour tenter d'obtenir le paiement de loyers dont il n'avait jamais bénéficié. Rien ne permettait de retenir une volonté réelle et commune des parties de convenir d'une quelconque garantie du vendeur au sujet des loyers encaissés postérieurement à la vente. Si tel avait été le cas, cela aurait été stipulé de manière claire.

Cet arrêt, qui n'a pas fait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral, est en force.

r. Par courriers du 4 avril 2023, FONDATION B_____ a mis en demeure D_____ et A_____ de lui payer, d'ici au 20 avril 2023, la somme de 40'252 fr. 50 (28'182 fr. 50 + 2'100 fr. + 1'800 fr. + 5'170 fr. + 3'000 fr.), correspondant au solde acheteur-vendeur de la vente immobilière du 30 mars 2020, cumulé aux frais judiciaires et dépens fixés par la Cour dans son arrêt ACJC/372/2023 du 7 mars 2023.

s. Par courrier de son conseil du 14 avril 2023, A_____ a indiqué ne jamais avoir entretenu de relation contractuelle avec FONDATION B_____, ne pas lui être redevable d'un quelconque montant, et ne pas non plus être débitrice de D_____.

t. Par demande du 15 juin 2023, non conciliée et introduite par-devant le Tribunal le 21 décembre 2023, FONDATION B_____ a formé une demande en paiement

à l'encontre de D_____ et de A_____, concluant à ce qu'elles soient condamnées à lui verser la somme totale de 40'252 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 5 septembre 2020, sous suite de frais et dépens.

u. Dans sa réponse, D_____ a conclu, préalablement, à ce que A_____ produise les extraits de ses comptes relatifs à tous les encaissements et les paiements effectués pour l'immeuble sis rue 2_____ no. _____, [code postal] Genève, du 1^{er} janvier au 30 juin 2020 ou toutes autres pièces permettant de les attester et, cela fait, à ce que lui soit réservé de faire valoir, dans cette procédure ou dans une procédure ultérieure, ses prétentions reconventionnelles à l'encontre de A_____.

Principalement, elle a conclu au déboutement de FONDATION B_____ de toutes ses conclusions à son encontre et à ce que A_____ soit condamnée à rembourser les soldes qui lui sont dus, ainsi que ceux dus à FONDATION B_____, d'un montant à établir.

v. Dans sa réponse, A_____ a conclu au rejet de la demande en tant qu'elle était dirigée à son encontre, ainsi qu'au déboutement de D_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

w. Par courrier de son conseil du 5 août 2024, A_____ a sollicité, principalement, la limitation de la procédure à la question de sa légitimation passive et, subsidiairement, un délai pour se déterminer par écrit sur la réponse de D_____.

x. Par ordonnance du 12 août 2024, le Tribunal a impartit un délai à FONDATION B_____ et D_____ pour se déterminer sur la limitation de la procédure à la question de la légitimation passive de A_____.

y. Lors de l'audience de débats d'instruction, débats principaux et premières plaidoiries du 19 septembre 2024, le Tribunal a informé les parties de ce qu'il entendait limiter la procédure à la question de la légitimation passive de A_____.

z. Par courrier de son conseil du 22 août 2024, FONDATION B_____ s'en est rapportée à justice quant à l'éventuelle limitation de la procédure sollicitée par A_____, précisant que le Tribunal devrait déterminer si A_____ avait illicitement conservé les loyers perçus par ses soins alors qu'ils devaient lui revenir.

aa. Par courrier de son conseil du 23 août 2024, D_____ a rappelé les arguments développés dans son mémoire de réponse, soulignant que seule A_____ avait la qualité pour défendre dans le recouvrement par FONDATION B_____ de sa créance concernant les loyers subséquents à la radiation de l'usufruit, D_____ ne s'étant pas enrichie.

Au surplus, elle a conclu au rejet de la limitation de la procédure à la question de la légitimation passive de A_____, subsidiairement à ce que le Tribunal constate que A_____ a la légitimation passive, en tout état, à ce que le Tribunal constate qu'elle n'a pas la légitimation passive, la procédure devant se poursuivre sans elle.

bb. Les parties ont estimé s'être suffisamment exprimées et ont renoncé à des débats principaux sur cette question.

cc. A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger sur la question de la légitimation passive de A_____ et de D_____.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que par acte notarié du 30 mars 2020, E_____ avait vendu à FONDATION B_____ la nue-propiété de l'immeuble, lequel était constitué de plusieurs logement faisant l'objet de contrats de bail conclus entre D_____, usufruitière, et les locataires concernés. Par acte notarié du même jour conclu entre FONDATION B_____, en qualité de nue-propiétaire, et D_____, cette dernière avait renoncé à l'usufruit sur l'Immeuble, dite renonciation ayant été enregistrée le 3 avril 2020 et inscrite au Registre foncier le _____ 2020. A compter de cette date, FONDATION B_____ avait pris la pleine disposition de l'immeuble qu'elle venait d'acquérir, avec pour conséquence que les rapports de bail en cours lui avaient été transférés conformément à l'art. 261 CO, applicable par analogie.

A_____ était liée à D_____ par un contrat de gérance d'immeuble, lequel devait être qualifié de mandat ou de contrat *sui generis* soumis aux règles du mandat (art. 394 al. 2 CO), jusqu'à la radiation de l'usufruit de cette dernière, soit jusqu'au _____ 2020. Dès cette date et jusqu'au 30 avril 2020, A_____ était liée à FONDATION B_____ par un contrat de gérance d'immeuble puis, à compter du 1^{er} mai 2020, A_____ n'était plus liée contractuellement ni à FONDATION B_____ ou à D_____.

Il n'était pas contesté que A_____ avait perçu les loyers du mois d'avril 2020 ainsi qu'une partie des loyers dus pour les mois de mai et juin 2020. A_____ avait agi en qualité de mandataire de D_____ jusqu'au _____ 2020, puis, du 9 au 30 avril 2020, en qualité de mandataire de FONDATION B_____. Enfin, du 1^{er} mai au 30 juin 2020, A_____ avait agi sans cause, F_____ ayant repris la gérance de l'Immeuble dès le 1^{er} mai 2020.

Compte tenu de ce qui précédait, tant D_____, qui était usufruitière jusqu'au _____ 2020, que A_____, qui avait perçu les loyers du mois d'avril 2020 et une partie de ceux des mois de mai et juin 2020, alors même qu'elle n'avait plus de rapport contractuel avec la bailleuse, avaient la légitimation passive dans le cadre de la procédure.

EN DROIT

1. 1.1 Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties après le 1^{er} janvier 2025, la présente procédure d'appel est régie par le nouveau droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC).

1.2 Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance ; dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 3 CPC).

Selon l'art. 237 al. 1 CPC, le Tribunal peut rendre une décision incidente lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable.

En l'espèce, la décision sur la légitimation passive est une décision incidente immédiatement attaquable au sens de l'art. 237 CPC, puisque le prononcé par la Cour de céans d'une décision contraire aurait pour conséquence de mettre fin au procès, contre laquelle la voie de l'appel est ouverte au vu de la valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr.

1.3 Interjeté dans le délai utile et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.4 Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

1.5 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen, mais uniquement dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

1.6 Par souci de simplification, les parties seront désignées en qualité d'appelante pour A_____, intimée pour FONDATION B_____ et autre intimée pour D_____.

2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits sur plusieurs points. Cela étant, les critiques de l'appelante portent en réalité davantage sur l'appréciation des preuves et sur l'appréciation juridique des faits. Celles-ci seront donc examinées ci-après.

Pour le surplus, l'état de fait présenté ci-dessus a été modifié et complété dans la mesure utile, sur la base des actes et des pièces de la présente procédure, de sorte que les griefs de l'appelante en lien avec la constatation inexacte des faits ne seront pas traités plus avant.

-
3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir admis sa légitimation passive dans la présente procédure.

3.1

3.1.1 La qualité pour agir (légitimation active) et la qualité pour défendre (légitimation passive) sont des questions de droit matériel, de sorte qu'elles ressortissent au droit privé fédéral s'agissant des actions soumises à ce droit (ATF 133 III 180 consid. 3.4, in JdT 2010 I 239 ; 130 III 417 consid. 3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.3 et 4A_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.3). Elles se déterminent selon le droit au fond et leur défaut conduit au rejet de l'action qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_212/2020 du 26 janvier 2022 consid. 4).

La légitimation passive doit être examinée d'office par le juge (ATF 126 III 59 consid. 1a). Lorsque la maxime des débats s'applique (art. 55 CPC), cet examen ne peut se faire que sur la base des faits allégués et prouvés (ATF 130 III 550 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_614/2021 du 21 décembre 2023 consid. 4).

3.1.2 Les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC). Lorsque la maxime des débats s'applique, le tribunal est lié par les faits allégués. Ces derniers, ainsi que les conclusions déterminent l'objet du litige et fixent le cadre du procès. Les faits allégués qui ne sont pas contestés sont censés être admis et ne doivent pas être prouvés. Ce principe ressort de l'art. 150 al. 1 CPC et découle du principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC). Les parties peuvent admettre certains faits et lier ainsi le Tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 4A_146/2015 du 19 août 2015 consid. 4.3 ; ACJC/1172/2011 du 23 septembre 2011, consid. 2.1 ; CHABLOZ, Petit commentaire du Code de procédure civile, 2020, n°22 et 24 ad art. 55 al. 1 CPC).

3.1.3 Le tribunal applique le droit d'office (art. 57 CPC). Ce principe impose aux tribunaux cantonaux d'examiner le bien-fondé des conclusions sous tous les aspects juridiques possibles, sans être lié par les arguments de droit des parties, ni par la motivation retenue par l'instance précédente. Par conséquent, les parties doivent alléguer les faits, y compris les exceptions, mais non le droit. Les tribunaux, quant à eux, ne sont pas liés par l'argumentation juridique des parties, même si celle-ci n'est pas contestée. En première instance, les tribunaux doivent donc se pencher d'office sur tous les arguments juridiques, même ceux qui n'ont pas été soulevés par les parties (CHABLOZ, op. cit, n. 1 ad art. 57 CPC et les références citées). Dans le cadre des conclusions prises par les parties (art. 58 CPC), le juge est libre d'appliquer le droit, en s'écartant de l'analyse juridique et des arguments des parties. Il n'est pas lié par les causes juridiques invoquées à

l'appui des conclusions (arrêt du Tribunal fédéral 4A_559/2019 du 12 mai 2020 consid. 1.3.1 et 1.3.2; ATF 120 II 172 consid. 3a et références citées; HALDY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 57 CPC).

3.1.4 Un contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO).

Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, il y a lieu de rechercher leur réelle et commune intention (art. 18 al. 1 CO). La volonté réelle des parties s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention. Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur de leurs déclarations de volonté, mais encore le contexte général, soit aussi les circonstances et leurs déclarations antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat, le comportement ultérieur des parties établissant en particulier quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 140 III 86 consid. 4.1; 131 III 606 consid. 4.1; 127 III 444 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_58/2018 du 28 août 2018 consid. 3.1).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves dont défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, en fonction de l'ensemble des circonstances. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; 131 III 606 consid. 4.1 et les références ; 128 III 419 consid. 2.2).

3.1.5 L'usufruitier a la possession, l'usage et la jouissance de la chose. Il en a aussi la gestion (art. 755 al. 1 et 2 CC). Il peut ainsi faire des actes juridiques, par exemple conclure des baux (STEINAUER, Les droits réels – Tome III, Servitudes personnelles/charges foncières/droits de gage immobiliers/droits de gage mobiliers, 2021, p. 76).

Le nu-propiétaire et l'usufruitier peuvent mettre fin à l'usufruit d'un commun accord. Une telle hypothèse peut se produire lorsque le nu-propiétaire veut racheter l'usufruit pour vendre l'immeuble libre de toute charge. Le cas échéant, le nu-propiétaire et l'usufruitier devront passer un contrat par lequel ils mettent

fin à l'usufruit. Ensuite, sur la base de ce contrat, l'usufruitier requerra la radiation de l'usufruit, s'il porte sur un immeuble. La validité du contrat n'est soumise à aucune forme (art. 115 CO). La forme écrite est toutefois nécessaire pour requérir la radiation en vertu de l'art. 964 al. 1 CC. Dans la mesure où elle constitue l'extinction de l'engagement pris par l'usufruitier, la radiation a un effet extinctif (FABBRO, Commentaire romand, Code civil II, 2017, n. 12-13 ad art. 748 CC).

Dans l'hypothèse où un contrat de bail a été passé entre un usufruitier et un tiers et que l'usufruit s'éteint, le bailleur-usufruitier perd le pouvoir de céder l'exercice du droit de jouissance attaché à son usufruit. Ce pouvoir revient au nu-propiétaire, qui est sur ce plan placé dans une situation semblable à celle d'un acquéreur de la chose, si bien que l'art. 261 CO est applicable par analogie (STEINAUER, op. cit., p. 81). Le bail passe à l'acquéreur à dater de la réquisition de transfert de propriété au registre foncier (inscription au journal) sans effets rétroactifs (LACHAT/BOHNET, Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, n. 3 ad art. 261 CO).

3.1.6 A teneur de l'art. 62 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution (al. 1). La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (al. 2).

Selon la conception traditionnelle, l'action pour cause d'enrichissement illégitime repose sur quatre conditions cumulatives, à savoir l'enrichissement d'une personne, l'appauvrissement d'une autre, un rapport de causalité entre ces deux éléments et l'absence d'une cause légitime ou le paiement de l'indu (ATF 129 III 422 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.418/2004 du 2 mars 2005 consid. 3.1).

Celui qui agit en restitution de l'enrichissement illégitime doit établir que l'avantage obtenu à ses dépens est dépourvu de cause légitime (art. 8 CC). Comme le demandeur doit apporter la preuve d'un fait négatif, les règles de la bonne foi obligent le défendeur à coopérer à la procédure probatoire, notamment en offrant la preuve du contraire (ATF 100 Ia 15 s. consid. 4a ; 98 II 243 consid. 5 ; 106 II 29 consid. 2).

Lorsqu'il n'existe aucun lien juridique préalable entre deux parties, il n'est pas question entre elles de rapports juridiques viciés dans le cadre desquels la prétention en enrichissement illégitime pourrait prendre place. Dans un tel cas, la partie au détriment de laquelle un déplacement patrimonial a eu lieu est créancière d'une prétention en enrichissement illégitime dès qu'il existe un lien économique entre la prestation qu'elle a fournie et le débiteur. Il faut retenir cette solution non seulement dans les cas où l'enrichissement provient d'un acte de l'appauvrie mais également dans les cas où l'enrichissement résulte d'un acte de l'enrichi ou d'un

fait fortuit. On cherchera alors le lien économique pouvant lier le débiteur et la créancière (CHAPPUIS, Commentaire Romand, Code des obligations I, 2021, n. 28b et les références citées).

3.1.7 En vertu de l'art. 419 CO, celui qui, sans mandat, gère l'affaire d'autrui, est tenu de la gérer conformément aux intérêts et aux intentions présumables du maître.

L'art. 423 al. 1 CO prescrit que lorsque la gestion n'a pas été entreprise dans l'intérêt du maître, celui-ci n'en a pas moins le droit de s'approprier les profits qui en résultent.

L'art. 423 CO doit aussi être appliqué lorsque le gérant de mauvaise foi accepte pour son compte un paiement destiné au maître (HERITIER LACHAT/CHAPPUIS, Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, n. 16 ad art. 423 CO).

3.2

3.2.1 En l'espèce, l'appelante reproche tout d'abord au Tribunal d'avoir examiné la question de sa légitimation passive dans la procédure à la lumière de différents fondements juridiques, alors même que la prétention de l'intimée portait, selon elle, sur le paiement du solde du décompte acheteur-vendeur en exécution du contrat de vente du 30 mars 2020, soit un fondement exclusivement contractuel. Dans la mesure où elle-même n'était pas partie à ce contrat, conclu entre l'intimée et E_____, elle ne pouvait pas être redevable du paiement du solde du décompte établi en vertu de celui-ci. Le juge étant lié par le cadre du litige qui lui était soumis, le Tribunal aurait ainsi dû constater que l'appelante ne disposait pas de la légitimation passive dans la présente procédure.

Il est incontesté que le Tribunal applique le droit d'office et qu'il le fait sur la base des faits allégués par les parties et de leurs conclusions, lesquels fondent le cadre du litige soumis au juge. Cela étant, l'appelante ne peut pas être suivie lorsqu'elle soutient que la demande formée par l'intimée reposait sur un fondement exclusivement contractuel. En effet, l'intimée n'a précisément développé aucune argumentation juridique dans sa demande en justice, ni indiqué à quel titre elle entendait agir à l'encontre de l'appelante et de l'autre intimée, ce qu'elle était autorisée à faire.

Si dans la précédente procédure introduite par l'intimée à l'encontre de E_____ – procédure à laquelle les deux parties font référence dans leurs écritures respectives –, l'intimée avait précisément allégué agir à l'encontre du vendeur « en vertu du contrat de vente authentique » passé entre eux, tel n'est précisément pas le cas dans la présente procédure, aucun fondement juridique n'ayant été invoqué par l'intimée. C'est donc de manière erronée que l'appelante soutient que, pour statuer sur la question de sa légitimation passive, le Tribunal aurait uniquement dû déterminer si elle était titulaire d'une obligation résultant du contrat de vente du

30 mars 2020. De même, le fait que l'établissement du décompte produit par l'intimée à titre de preuve de ses prétentions contre l'appelante (et l'autre intimée) ait été prévu dans le cadre du contrat de vente précité ne signifie pas pour autant que lesdites prétentions relevaient de l'exécution de ce contrat, ni que seules les parties audit contrat étaient susceptibles d'être débitrices des montants mentionnés dans le décompte. Il peut à cet égard être relevé que l'appelante admet elle-même, en contradiction avec ses arguments, que l'autre intimée serait débitrice des montants encaissés au titre de loyers figurant dans ce décompte, alors même qu'elle n'était pas non plus partie au contrat de vente.

Cela étant, à l'instar de ce que le Tribunal a retenu, il résulte des faits allégués – et non contestés – par les parties dans leurs écritures, ainsi que des pièces produites par elles, que l'intimée a acquis, le 30 mars 2020, la nue-propriété de l'Immeuble, constitué de plusieurs logements, lesquels faisaient alors l'objet de contrats de bail conclus entre les locataires et l'autre intimée, en sa qualité d'usufruitière. Il n'est pas non plus contesté que, par acte notarié du même jour entre l'intimée et l'autre intimée, cette dernière a renoncé à l'usufruit sur l'Immeuble, dite renonciation ayant été inscrite au Registre foncier le _____ 2020. A compter de cette dernière date, l'intimée a ainsi pris la pleine disposition de l'Immeuble, avec pour conséquence que les rapports de bail en cours lui ont été transférés, ce que les parties ne remettent pas en cause. Les parties ne remettent pas davantage en cause en appel que l'appelante avait été liée à l'autre intimée par un contrat de gérance jusqu'à la radiation de l'usufruit, soit jusqu'au _____ 2020 également. Enfin, l'appelante n'a pas contesté avoir perçu – et conservé – les loyers résultants des contrats de bail précités durant le mois d'avril 2020 ainsi qu'une partie des loyers dus pour les mois de mai et juin 2020, ce qui ressort notamment du décompte établi par l'appelante elle-même.

Partant, le seul fait pour l'intimée d'avoir indiqué agir à l'encontre de l'appelante et de l'autre intimée pour obtenir, notamment, le paiement d'un montant « correspondant au solde acheteur-vendeur de la vente immobilière », soit le montant dont faisait état le décompte établi par l'appelante, ne suffit pas à contredire ce qui précède. L'on comprend en revanche que l'intimée s'estimait fondée à agir à l'encontre de l'appelante et de l'autre intimée en paiement des montants dont faisait état le décompte établi par l'appelante consécutivement à la vente de l'Immeuble.

Dès lors que la demande n'était pas fondée sur des faits ressortant d'une relation contractuelle, l'intimée n'ayant au demeurant pas allégué être contractuellement liée avec l'appelante, le juge était ainsi fondé à envisager tous les fondements possibles à la demande.

Le grief de l'appelante sera en conséquence rejeté.

3.2.2 L'appelante fait également grief au Tribunal d'avoir examiné et admis sa légitimation passive dans le cadre de la présente procédure à l'aune des dispositions légales sur l'enrichissement illégitime.

A l'instar de ce qui a été confirmé ci-avant, dès lors qu'il ne résultait pas des faits allégués et prouvés par les parties que la demande serait exclusivement fondée sur des faits ressortant d'une relation contractuelle, le Tribunal était fondé à examiner différents fondements juridiques à la demande, soit notamment celui de l'enrichissement illégitime.

Autre est la question de savoir si c'est à raison que le Tribunal a retenu que la légitimation passive de l'appelante pouvait être retenue à ce titre. A cet égard, l'appelante ne peut pas être suivie lorsqu'elle soutient ne pas s'être enrichie, au motif que les loyers encaissés par elle l'étaient pour le compte de l'autre intimée, en vertu du contrat de gérance qui les liait, de sorte que seule l'autre intimée était susceptible de s'être enrichie. Ce faisant, à l'instar de ce qui a été relevé ci-avant, l'appelante n'a agi en qualité de mandataire de l'autre intimée que jusqu'au _____ 2020 au plus tard, l'autre intimée n'étant plus à compter de cette date ni usufruitière ni bailleresse, cette dernière prérogative étant passée à l'intimée, à qui les loyers étaient par conséquent dus.

Partant, l'appelante ne pouvait pas prétendre avoir encaissé les loyers pour le compte de l'autre intimée postérieurement au _____ 2020, étant précisé qu'elle a également contesté avoir conclu un quelconque contrat de gérance avec l'intimée (cf. consid 3.2.4 *infra*). Pour autant, elle n'a pas contesté avoir encaissé lesdits loyers, ni que ceux-ci étaient dus à la bailleresse, soit l'intimée. C'est ainsi à raison que le premier juge a considéré que l'appelante, à tout le moins depuis le _____ 2020, n'avait pas été en mesure d'établir en vertu de quelle cause elle aurait procédé à ces encaissements. Il ressort par ailleurs des éléments au dossier que l'appelante n'a pas transmis à l'intimée les loyers encaissés, de sorte qu'elle les détient toujours.

Au regard de ce qui précède, c'est à raison que le premier juge a considéré que l'appelante disposait de la légitimation passive dans la présente procédure, à tout le moins en vertu des disposition légales relatives à l'enrichissement illégitime.

Il appartiendra, pour le surplus, au Tribunal chargé de la procédure au fond de déterminer le bienfondé ou non des différentes prétentions formulées par l'intimée, tant à l'égard de l'appelante que de l'autre intimée, ceci n'étant pas l'objet de la présente procédure, strictement limitée à la question de la légitimation passive de l'appelante.

Nul n'est par ailleurs besoin de revenir sur la légitimation passive de l'autre intimée, celle-ci n'ayant pas été remise en question dans le cadre de la procédure d'appel. En tout état, dès lors que les prétentions formulées par l'intimée dans sa

demande portent notamment sur les montants correspondant à ceux figurant dans le décompte établi par l'appelante concernant la période du 30 mars au 30 juin 2020, et dans la mesure où l'autre intimée était encore usufruitière et bailleresse jusqu'au _____ 2020, c'est à raison que le premier juge a également admis sa légitimation passive dans le cadre de la présente procédure, sans préjudice de l'examen du bienfondé des prétentions, exorbitant de la présente procédure, qui incombera au Tribunal.

Les griefs de l'appelante seront en conséquence rejetés.

3.2.3 Bien que cela n'ait pas fait l'objet d'un examen par le premier juge, il y a lieu de retenir que, dans la mesure où l'appelante a continué d'encaisser les loyers postérieurement au _____ 2020 pour le compte du nouveau propriétaire, soit de l'intimée, elle a agi par gestion d'affaires sans mandat, sa légitimation passive devant également être admise à cet égard.

3.2.4 L'appelante reproche également au Tribunal d'avoir retenu qu'elle aurait été liée par un contrat de gérance avec l'intimée durant la période du 9 au 30 avril 2020, sa légitimation passive pouvant également être retenue à ce titre.

Dès lors qu'il a été ci-avant retenu que l'appelante disposait de la légitimation passive dans le cadre de la procédure litigieuse, ce qui suffit à sceller le sort du litige, il n'est pas nécessaire de déterminer si l'appelante disposait également de la légitimation passive en vertu d'un contrat de gérance prétendument conclu avec l'intimée.

3.2.5 L'appelante reproche encore au premier juge de ne pas avoir statué sur la question de sa légitimation passive en lien spécifiquement avec la prétention de l'intimée relative au paiement des frais et dépens de première et seconde instance auxquels celle-ci avait été condamnée à l'issue de la procédure ayant opposé l'intimée à E _____ dans le cadre de l'arrêt de la Cour ACJC/372/2023 du 7 mars 2023.

L'appelante fait ainsi grief au Tribunal d'avoir omis des faits manifestement pertinents, d'avoir violé son droit d'être entendue en ne se déterminant pas sur la prétention formulée par l'intimée et d'avoir violé le droit en retenant la légitimation passive de l'appelante sur ce point.

Cela étant, dès lors que le Tribunal a admis, à raison, la légitimation passive de l'appelante dans la procédure, nul n'était besoin de procéder à un tel examen. Il appartiendra en effet au Tribunal, en charge de la procédure au fond, de statuer sur le bienfondé de chacune des prétentions formulées par l'intimée et, dans l'hypothèse où celles-ci ne seraient pas opposables à l'appelante (ou à l'autre intimée) ou infondées, de rejeter lesdites prétentions.

Les griefs de l'appelante seront partant rejetés.

3.2.6 Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé dans son intégralité.

- 4.** Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront arrêtés à 4'000 fr. (art. 23 et 36 RTFMC) et partiellement compensés avec l'avance de frais fournie par celle-ci en 1'000 fr., laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera donc condamnée à verser 3'000 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire à titre de solde des frais judiciaires d'appel.

Elle sera également condamnée à verser des dépens d'appel aux intimées, fixés à 1'000 fr. chacune, (art. 84, 85 et 90 RTFMC ; art. 23 al. 1 LaCC), débours et TVA compris pour l'intimée, hors TVA pour l'autre intimée, vu son domicile à l'étranger (ATF 141 IV 344 consid. 4.1).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 2 juin 2025 par A_____ contre le jugement JTPI/5408/2025 rendu le 28 avril 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12658/2023.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance versée qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, 3'000 fr. à titre de solde des frais judiciaire d'appel.

Condamne A_____ à verser à FONDATION B_____ 1'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Condamne A_____ à verser à D_____ 1'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Nathalie LANDRY,
Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, juges; Madame Camille LESTEVEN, 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.