



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17585/2018

ACJC/1696/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU JEUDI 27 NOVEMBRE 2025**

Entre

**Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant d'un jugement rendu par la 1<sup>ère</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 13 novembre 2024, représenté par Me Dominique AMAUDRUZ, avocate, BEKER GUIRAMAND & ASSOCIÉS, rue de Hesse 7, 1204 Genève,

et

**B** \_\_\_\_\_ INVESTMENT FOUNDATION, sise c/o B \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [ZH], intimée, représentée par Me Christian TAMISIER, avocat, THCB AVOCATS, rue Saint-Léger 8, 1205 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 novembre 2025

---

## EN FAIT

**A.** Par jugement JTPI/14258/2024 du 13 novembre 2024, reçu le 18 novembre 2024 par les parties, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable l'allégué n° 245 formulé par A\_\_\_\_\_ dans son écriture du 8 avril 2022 (chiffre 1 du dispositif), débouté le précité de toutes ses conclusions (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 40'200 fr., mis à charge de celui-ci et compensés avec les avances versées, restitué 1'850 fr. à A\_\_\_\_\_ et 1'050 fr. à B\_\_\_\_\_ INVESTMENT FOUNDATION (ci-après : B\_\_\_\_\_), anciennement C\_\_\_\_\_ ANLAGESTIFTUNG (ch. 3), condamné A\_\_\_\_\_ à verser à celle-ci 41'000 fr. à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

**B. a.** Par acte déposé le 2 janvier 2025 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Cela fait, il a conclu à ce que la Cour condamne B\_\_\_\_\_ à lui verser les sommes de 855'985 fr. 90, avec intérêts à 5% dès le 14 juillet 2017, et 723'447 fr. 55, avec intérêts à 5% dès le 14 septembre 2018, sous suite de frais judiciaires et dépens de première et seconde instances.

**b.** Dans sa réponse, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de cet appel, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a produit une pièce nouvelle, soit l'extrait de la FOOSC du \_\_\_\_\_ 2025 annonçant son changement de raison sociale (pièce n° 131).

**c.** Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**d.** Les parties se sont encore déterminées respectivement les 7 et 17 juillet 2025.

**e.** Par avis du greffe de la Cour du 1<sup>er</sup> septembre 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

**a.a** Le bâtiment nommé CENTRE D\_\_\_\_\_ (ci-après : le centre commercial) est érigé sur les parcelles n<sup>os</sup> 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_ [GE], grevées de diverses servitudes de passage à pieds.

**a.b** La parcelle n° 1\_\_\_\_\_ (979 m<sup>2</sup>), sise n° 6 rue 4\_\_\_\_\_, est la propriété de la COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES PAR ETAGES DE L'IMMEUBLE "F\_\_\_\_\_" (ci-après : PPE F\_\_\_\_\_), dont notamment B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, ainsi que I\_\_\_\_\_ font partie.

---

**a.c** La parcelle n° 2\_\_\_\_\_ (2'936m<sup>2</sup>), sise n°s 8 et 10 rue 4\_\_\_\_\_, est la propriété de B\_\_\_\_\_.

**a.d** La parcelle n° 3\_\_\_\_\_ (486m<sup>2</sup>), sise n° \_\_\_\_\_ rue 5\_\_\_\_\_, est la propriété de la PPE J\_\_\_\_\_, dont B\_\_\_\_\_ fait partie.

**b.a** Le rez-de-chaussée de CENTRE D\_\_\_\_\_ abrite plusieurs arcades commerciales.

**b.b** A\_\_\_\_\_ est propriétaire des arcades (lots) n°s 6\_\_\_\_\_/01, 6\_\_\_\_\_/02 et 6\_\_\_\_\_/11.

Les lots n°s 6\_\_\_\_\_/02 et 6\_\_\_\_\_/11 sont réunis et ont été loués à K\_\_\_\_\_ SA pour une durée de dix ans, renouvelable, dès le 31 octobre 2007. Cette dernière a résilié le bail pour son échéance contractuelle, soit le 31 octobre 2017.

Le lot n° 6\_\_\_\_\_/01 a été loué à L\_\_\_\_\_ SA pour une durée de cinq ans, renouvelable, dès le 1<sup>er</sup> novembre 2010. Cette dernière a résilié le bail pour son échéance contractuelle, soit le 31 octobre 2015.

Le 26 juin 2015, A\_\_\_\_\_ a conclu un contrat de mandat avec M\_\_\_\_\_ [agence immobilière] afin de trouver un nouveau locataire dès le 1<sup>er</sup> novembre 2025. Il a également mandaté N\_\_\_\_\_ [courtage et gestion immobilière] pour ce faire.

**c.** Lors de l'assemblée générale ordinaire de la PPE F\_\_\_\_\_ du 27 juin 2013, à laquelle A\_\_\_\_\_ a participé, O\_\_\_\_\_ [courtage et gestion immobilière], représentante de B\_\_\_\_\_, a présenté aux copropriétaires un projet de "revitalisation" de la partie commerciale de CENTRE D\_\_\_\_\_.

Il ressort du procès-verbal de cette assemblée que le centre commercial ne répondait plus aux impératifs actuels énergétiques, sécuritaires et commerciaux. Ce projet de rénovation nécessitait notamment la transformation de servitudes de passage et de parties communes en surfaces commerciales contre indemnisation, ainsi que la suppression des escalators, alors situés aux extrémités du centre commercial, afin de favoriser le flux de la clientèle. Ce projet était mené en consultation avec la Commune de E\_\_\_\_\_ et nécessitait l'approbation unanime des copropriétaires. Les copropriétaires présents ont donné leur accord de principe à ce projet, sans engagement formel, et ont validé l'intérêt, ainsi que la nécessité, de "revitaliser" le centre commercial.

Une commission intitulée "revitalisation CENTRE D\_\_\_\_\_" a été constituée. A\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont notamment été élus membres de cette commission, qui devait se réunir périodiquement, dès l'automne 2013, lors de séances "à la suite desquelles un projet de revitalisation, fruit d'une réflexion commune" pourrait être soumis aux copropriétaires à une prochaine assemblée générale, préalablement au dépôt d'une autorisation de construire.

**d.** Le 27 mai 2014, P\_\_\_\_\_ [courtage et gestion immobilière], société mandatée par B\_\_\_\_\_, a établi un document intitulé "évaluation des servitudes de passage sur le site de CENTRE D\_\_\_\_\_, volet pour les surfaces de la PPE F\_\_\_\_\_".

A teneur de ce document, le projet de rénovation concernait le 2<sup>ème</sup> sous-sol jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage du centre commercial. Une partie du 1<sup>er</sup> sous-sol devait être affectée à des activités commerciales, accessibles depuis les surfaces de vente du rez-de-chaussée. Concernant le cinéma existant, il était prévu de créer une salle de projection supplémentaire. L'accès à celui-ci et aux surfaces commerciales du 1<sup>er</sup> sous-sol devait se faire par un nouvel escalator depuis les surfaces de vente situées au rez-de-chaussée.

**e.** Le 3 juin 2014, une séance d'information pour les copropriétaires de la PPE F\_\_\_\_\_ s'est tenue, lors de laquelle des plans ont été présentés, faisant état des travaux de rénovation prévus pour tous les étages concernés.

Il ressort du procès-verbal de cette séance que le projet de "revitalisation" du centre commercial était à l'étude depuis septembre 2010 et avait été officiellement lancé en avril 2011. Après trente années d'exploitation, celui-ci devait être modernisé. Les travaux portaient sur la mise aux normes sécurité et incendie, le remplacement des installations d'eau et de chauffage, un nouveau concept énergie, l'installation de portes automatiques aux entrées, le repositionnement des escalators - qui constituait un changement important nécessitant la suppression de ceux actuels et le remplacement par des nouveaux aux "extrémités de l'aire centrale" -, la réorganisation des circulations internes tout en maintenant les passages publics et les entrées existants, la concrétisation d'une nouvelle approche sécuritaire avec fermeture de l'espace intérieur la nuit, en maintenant l'accessibilité pour les copropriétaires. Au sein de la PPE F\_\_\_\_\_, les travaux portaient tant sur les parties communes que privées et concernaient la rénovation des sols, plafonds, parois, éclairage, vitrines des boutiques, la mise à neuf de la technique (chauffage, ventilation, climatisation, sanitaires, électricité) et la mise aux normes sécurité et incendie (changement des "sprinklers", création de nouveaux chemins de fuite et d'un nouveau système de désenfumage).

Sur la base du document susvisé établi par P\_\_\_\_\_ (cf. C.d ci-dessus), la valeur ajoutée, après travaux, de chaque arcade (lot) a été présentée aux copropriétaires. La question des indemnités aux locataires pour les désagréments occasionnés par le chantier n'était pas traitée en l'état.

La fille de A\_\_\_\_\_, Q\_\_\_\_\_, était présente à cette séance pour le compte de ce dernier.

**f.** Lors de l'assemblée générale ordinaire de la PPE F\_\_\_\_\_ du 18 juin 2014, à laquelle A\_\_\_\_\_ a participé, l'accord de principe formulé par les copropriétaires en faveur du projet de "revitalisation" du centre commercial a été rappelé, de

même que les adaptations consécutives des servitudes de passage, ainsi que des parties communes.

La création d'un groupe de travail a été décidée, avec pour objectif d'évaluer, avec l'appui des architectes, l'impact financier du projet pour chaque lot de la PPE F\_\_\_\_\_ et de préparer une assemblée générale extraordinaire devant prendre une décision sur le plan architectural et sur la question des servitudes. A\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont été nommés membres de ce groupe de travail, qui devait se réunir les 27 juin, 30 juillet et 26 août 2014.

**g.** Le 12 août 2014, un entretien a eu lieu entre A\_\_\_\_\_ et R\_\_\_\_\_, représentant de O\_\_\_\_\_.

A\_\_\_\_\_ a allégué que, lors de cet entretien, le précité lui avait expliqué que les travaux seraient réalisés par étapes, afin d'effectuer une rotation des différents locataires, sans arrêt de leurs activités, ce que B\_\_\_\_\_ a contesté.

**h.** Le bureau d'architecte S\_\_\_\_\_ LTD, mandaté par B\_\_\_\_\_, a établi un descriptif des travaux le 26 août 2014, faisant notamment état de l'obsolescence des diverses infrastructures techniques, celles-ci n'ayant pas été remplacées depuis la construction du bâtiment.

Il ressort notamment de ce descriptif que les installations de production de chaleur, situées dans les niveaux inférieurs du centre commercial, devaient être renouvelées. *"Les escalators et les ascenseurs panoramiques [seraient] situés dans la partie centrale. Des travaux de gros œuvres [seraient] nécessaires notamment au niveau des emplacements de fosses des ascenseurs et escalators, encastrées dans les épaisseurs de dalle. Des renforts de structures, afin d'équilibrer les charges [seraient] nécessaires". "Le local sprinkler actuel [serait] déplacé au niveau -1 pour être accessible directement depuis une voie de fuite (exigence pour répondre aux normes actuelles)". "Afin de garantir le bon nombre de sorties de secours, des escaliers [devaient] être créés. L'intervention au niveau des dalles et des structures [était] donc nécessaire". "La démolition et les démontages de l'existant des sols, murs, colonnes et plafonds, [occuperaient] une grande partie des travaux".*

**i.** Le 17 juin 2015, une séance des commissions techniques des PPE F\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ s'est tenue, lors de laquelle A\_\_\_\_\_ était présent. Ce dernier a indiqué *"privilégier une indemnisation à concurrence du haut de l'estimation faite"* par P\_\_\_\_\_ pour la modification des servitudes de passage.

**j.** Lors de l'assemblée générale ordinaire de la PPE F\_\_\_\_\_ du 29 juin 2015, à laquelle A\_\_\_\_\_ a participé, les copropriétaires ont été informés qu'une assemblée générale extraordinaire serait convoquée pour qu'ils se prononcent sur le montant de l'indemnisation accordée au titre de la modification des servitudes

---

de passage et sur le dépôt de la demande d'autorisation de construire pour la rénovation du centre commercial.

**k.** Lors de l'assemblée générale extraordinaire de la PPE F\_\_\_\_\_ du 22 mars 2016, A\_\_\_\_\_ était représenté par sa fille.

Il ressort du procès-verbal de cette assemblée qu'un rappel des faits a été présenté s'agissant de la décision d'indemniser la PPE F\_\_\_\_\_ à hauteur de 1'496'169 fr. pour la modification des servitudes de passage et le rachat de surfaces communes à l'intérieur du bâtiment. Cette indemnité, associée avec la contribution volontaire de B\_\_\_\_\_ de financer les travaux, diminuait de façon importante la quote-part de chaque lot auxdits travaux. Les lots de la PPE F\_\_\_\_\_ seraient, en outre, au bénéfice d'une valorisation au terme des travaux.

Les copropriétaires ont donné leur accord au versement de l'indemnité à concurrence de 1'496'169 fr. Cette décision a été prise à la double majorité de ces derniers, à savoir 53/66 parts représentant 834.16/920<sup>ème</sup>. Ils ont également donné mandat à l'administrateur de la PPE F\_\_\_\_\_ de signer la demande d'autorisation de construire pour la rénovation du centre commercial. Cette décision a été prise à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, soit à la double majorité de la communauté des copropriétaires, à savoir 54/66 parts représentant 843.28/920<sup>ème</sup>.

**l.a** Le 12 mai 2016, une demande d'autorisation de construire a été déposée auprès du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE), aux noms de B\_\_\_\_\_, PPE J\_\_\_\_\_ et PPE F\_\_\_\_\_.

**l.b** L'autorisation de construire a été délivrée le 26 juillet 2016 et publiée dans la Feuille d'avis officielle le \_\_\_\_\_ 2016.

**l.c** Le 14 septembre 2016, A\_\_\_\_\_ a fait recours contre cette autorisation auprès du Tribunal administratif de première instance, de même que d'autres copropriétaires de la PPE F\_\_\_\_\_. Ces procédures ont été jointes et enregistrées sous le numéro de cause A/7\_\_\_\_\_/2016.

Dans le corps de son acte, A\_\_\_\_\_ a notamment allégué ce qui suit: "*Il est certain que les arcades seront vides de tout occupant durant les travaux, ceux-ci n'étant pas compatibles avec le maintien d'une quelconque activité de vente des arcades*".

**l.d** Par jugement du 24 mars 2017, le Tribunal administratif de première instance a rejeté les recours, au motif notamment que les recourants n'avaient pas contesté avoir eu connaissance des plans établis à l'appui de la demande d'autorisation au moment du vote lors de l'assemblée générale extraordinaire du 22 mars 2016 et que, en tout état, la décision prise lors de cette assemblée n'avait pas fait l'objet

d'une contestation selon les règles du droit civil applicables, de sorte qu'elle était devenue définitive.

**l.e** Plusieurs recours ont été interjetés contre ce jugement, tous rejetés par arrêt de la Cour du 20 février 2018. A\_\_\_\_\_ s'est retiré de la procédure de recours le 7 juin 2017.

**m.** Courant 2017, A\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_, mandaté par B\_\_\_\_\_, ont échangé des courriels pour trouver une solution au mécontentement du premier cité du fait des travaux envisagés.

Par courriel du 19 mai 2017, T\_\_\_\_\_ a indiqué à A\_\_\_\_\_ qu'une des solutions envisagées consistait en une vente à terme de ses arcades à B\_\_\_\_\_, ainsi que l'établissement, dans l'intervalle, de baux au bénéfice de celle-ci.

Par courriel du 9 juin 2017, A\_\_\_\_\_ a fait état à T\_\_\_\_\_ de différents désaccords concernant ledit arrangement, notamment le point de départ du paiement des loyers.

Par courriel du 17 août 2017, T\_\_\_\_\_ a informé A\_\_\_\_\_ de ce que des retards avaient été pris dans le cadre des discussions pour trouver une solution, qui devait donner satisfaction à toutes les parties.

**n.a** Par acte du 25 avril 2018, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ ont sollicité, par-devant le Tribunal, le prononcé de mesures provisionnelles tendant à ce qu'il soit fait interdiction à la PPE F\_\_\_\_\_ et à son administrateur ou tout tiers, de débiter ou, cas échéant, de continuer tous travaux en relation avec l'autorisation de construire délivrée par le DALE le 26 juillet 2016. Cette procédure a été enregistrée sous le numéro de cause C/8\_\_\_\_\_/2018.

Ils ont notamment fait valoir que les décisions prises par l'assemblée générale extraordinaire du 22 mars 2016 étaient nulles, dès lors qu'ils n'avaient pas approuvé le projet de "revitalisation" tel que présenté afin d'obtenir leur accord pour le dépôt de l'autorisation de construire.

**n.b** Par ordonnance du 26 juillet 2018, le Tribunal a rejeté cette requête, au motif que les copropriétaires avaient été informés et associés au processus d'élaboration du projet de rénovation du centre commercial depuis plusieurs années. Il était dès lors peu vraisemblable que les requérants n'aient pas eu connaissance des plans du projet au moment du vote du 22 mars 2016.

**n.c** Par arrêt du 10 décembre 2018, la Cour a confirmé cette ordonnance, relevant notamment que les travaux entrepris au sein de CENTRE D\_\_\_\_\_, censés améliorer le potentiel énergétique et sécuritaire, ainsi que moderniser une galerie commerciale vieillissante, semblaient être utiles.

---

**o.** Les travaux de rénovation du centre commercial ont débuté en janvier 2019.

**D. a.** Par acte déposé le 27 mars 2019, A\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le Tribunal condamne B\_\_\_\_\_ à lui verser les sommes de 453'991 fr. 70, avec intérêts à 5% dès le 14 juillet 2017 (terme moyen), et 192'786 fr. 05, avec intérêts à 5% dès le 14 septembre 2018 (terme moyen), sous suite de frais judiciaires et dépens.

Il a, en substance, allégué que B\_\_\_\_\_ avait violé les art. 679 et 679a CC en réalisant des travaux d'envergure et en décidant unilatéralement de fermer le centre commercial au détriment des autres copropriétaires minoritaires. Les agissements de celle-ci avaient été faits au mépris des discussions et accords ayant eu cours avec ces derniers. Il lui avait été affirmé que le centre commercial ne fermerait pas durant les travaux et que ceux-ci seraient réalisés par étapes. Il n'avait été informé de cette fermeture qu'en mai 2017. Il en résultait une perte de ses revenus locatifs, dès lors qu'il n'avait pas pu relouer ses arcades depuis la résiliation des baux y afférents par L\_\_\_\_\_ SA et K\_\_\_\_\_ SA et que le centre commercial ne devait rouvrir qu'en 2020. Les travaux nécessitant l'arrêt des activités commerciales n'étaient, en outre, réalisés qu'au seul bénéfice de B\_\_\_\_\_, propriétaire majoritaire. Par ailleurs, il n'avait pas été valablement représenté lors de l'assemblée générale extraordinaire du 22 mars 2016. Enfin, des pourparlers contractuels avaient eu lieu pour le dédommager de sa perte de revenus locatifs et ceux-ci engageaient B\_\_\_\_\_ sur le principe de la confiance.

**b.** Dans sa réponse, B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a fait valoir qu'aucuns travaux n'avaient été réalisés depuis plus de trente ans dans l'immeuble. Les travaux de rénovation du centre commercial étaient donc nécessaires et relevaient d'un devoir d'entretien à la charge de tout propriétaire. Ceux-ci concernaient l'intégralité des surfaces affectées au commerce, soit tant les parties communes que les parties à usage exclusif, y compris les arcades de A\_\_\_\_\_, qui seraient intégralement rénovées, bénéficiant ainsi d'une plus-value conséquente. En outre, ce dernier avait consenti aux travaux et avait participé aux discussions y relatives. Il savait, dès le début du projet, qu'il était impossible de maintenir une quelconque activité commerciale durant les travaux, ce qui était évident. Enfin, certains copropriétaires de la PPE F\_\_\_\_\_ avaient été en mesure d'exploiter leur arcade jusqu'à la pose des palissades de sécurité du chantier le 21 janvier 2019. D'autres avaient trouvé des solutions de relocation provisoire, alors que A\_\_\_\_\_ n'avait pas fourni les efforts nécessaires.

**c.** Dans sa réplique, A\_\_\_\_\_ a amplifié ses conclusions, concluant à ce que B\_\_\_\_\_ soit condamnée à lui verser 667'002 fr., avec intérêts à 5% dès le 14 juillet 2017 (terme moyen), et 468'175 fr. 55, avec intérêts à 5% dès le 14 septembre 2018 (terme moyen).

Il a soutenu que les travaux ne portaient pas que sur la rénovation nécessaire et utile des parties communes, non remise en cause, mais également sur la transformation du 1<sup>er</sup> sous-sol en une galerie commerciale à l'usage exclusif de B\_\_\_\_\_. Cette dernière avait "insidieusement" intégré dans le projet cette transformation, sans en informer les copropriétaires, novices en matière de construction. Elle avait ainsi imposé un projet qui apporterait une plus-value à ses seuls locaux. Aucune information n'avait été donnée sur ces travaux, qui avaient engendré la fermeture du centre commercial. En effet, la réalisation de ceux-ci nécessitait de casser la dalle du rez-de-chaussée pour ajouter un escalator permettant d'accéder au 1<sup>er</sup> sous-sol, ce qui n'avait été mentionné nulle part. Les documents présentés par B\_\_\_\_\_ n'indiquaient pas explicitement l'existence d'un tel ouvrage, alors qu'il appartenait à celle-ci d'informer clairement les copropriétaires sur l'ampleur des travaux de transformation et leurs conséquences sur l'exploitation des arcades. Ainsi, seuls les travaux utiles et nécessaires avaient été acceptés par la PPE F\_\_\_\_\_ et non les travaux de transformation concernant uniquement B\_\_\_\_\_.

S'agissant de son dommage, il avait fourni les efforts utiles pour trouver des locataires, mais cela n'avait pas été possible. En effet, les potentiels locataires savaient que d'importants travaux auraient lieu, sans que leur durée et leur déroulement ne soient connus, en raison du manque de transparence et d'information imputable à B\_\_\_\_\_.

**d.** Dans sa duplique, B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

Elle a allégué que les travaux au 1<sup>er</sup> sous-sol étaient indispensables et indissociables des autres travaux prévus. Ils ne visaient pas à transformer ce niveau en une nouvelle galerie commerciale, encore moins à son seul profit. Ils avaient d'ailleurs été dûment présentés, en toute transparence, aux copropriétaires, qui les avait acceptés. De nombreuses installations communes et techniques devaient être impérativement remplacées au 1<sup>er</sup> sous-sol et ce au bénéfice de la copropriété. Les surfaces du 1<sup>er</sup> sous-sol et du rez-de-chaussée étaient affectées à des parties communes (escaliers, sortie de secours, ascenseurs, monte-charge, circulation générale, locaux techniques et de distributions, dalles, murs porteurs, paliers des étages, zones piétonnes, etc.) et des parties privatives (commerces). Ces parties communes étaient indissociables les unes des autres et ce, tant d'un point de vue architectural que technique. A cet égard, elle a produit des plans de ce niveau définissant les espaces commerciaux, privés et communs avant et après travaux (pièces n<sup>os</sup> 76 et 78). Elle perdait en réalité une partie de ses propres surfaces pour réaliser les travaux au 1<sup>er</sup> sous-sol. Ceux-ci n'avaient en aucun cas justifié la fermeture du centre commercial, qui était une évidence. En effet, il était clair depuis le début du projet qu'il serait impossible de maintenir une quelconque exploitation commerciale durant les travaux. En 2012 déjà, une pétition avait été lancée contre le projet de rénovation, dont il ressortait que le centre commercial

---

fermerait durant les travaux (pièce n° 31), ce qui ressortait également d'articles parus dans la presse, notamment en \_\_\_\_\_ 2012 et \_\_\_\_\_ 2013 (pièces n° 83 à 85).

**e.** Lors de l'audience du Tribunal du 19 mars 2021, A\_\_\_\_\_ a déclaré qu'entre 2012 et 2014 il était question de travaux de rénovation utiles et nécessaires ne nécessitant pas la fermeture complète du centre commercial, les travaux devant être réalisés par étapes. La nécessité de fermer était apparue ultérieurement et il avait alors été question d'une indemnisation. T\_\_\_\_\_ représentait B\_\_\_\_\_ dans le cadre de ces discussions. Celle-ci était disposée à acheter ses arcades, mais cela n'était pas possible pour lui en raison de considérations fiscales. La solution trouvée consistait donc à ce que B\_\_\_\_\_ loue ses arcades pendant dix ans, y compris durant la fermeture, et les achète ensuite. La signature de l'accord était prévue pour août 2017, mais T\_\_\_\_\_ l'avait informé qu'elle devait être reportée. Depuis lors, il n'avait plus eu de nouvelles. S'il avait eu connaissance de l'ampleur des travaux prévus et de la fermeture du centre commercial, il ne les aurait pas acceptés.

**f.** Le 3 mai 2021, A\_\_\_\_\_ a déposé un mémoire sur faits nouveaux. Il a, en substance, allégué que les travaux effectués comprenaient des défauts. L'ouverture du centre commercial avait été repoussée en octobre 2021 sans que les copropriétaires n'en soient informés. B\_\_\_\_\_ continuait ainsi à violer son devoir de communication concernant des travaux sur lesquels elle exerçait seule le contrôle. Son dommage étant évolutif, celui-ci ne serait pas connu avant la réouverture du centre commercial.

**g.** Le 20 mai 2021, B\_\_\_\_\_ s'est déterminée sur le mémoire susvisé et a allégué des faits nouveaux. Elle a notamment fait valoir que la surface de la PPE F\_\_\_\_\_ avait été ouverte au public le \_\_\_\_\_ 2021, comme annoncé. Par ailleurs, le chantier avait été retardé en raison de la crise sanitaire.

**h.** Le 16 août 2021, A\_\_\_\_\_ s'est déterminé sur les éléments susvisés et a allégué qu'il n'était toujours pas possible d'exploiter les arcades du centre commercial, puisque celui-ci n'était pas librement accessible.

**i.** Lors des audiences des 21 janvier et 4 février 2022, le Tribunal a entendu des témoins.

T\_\_\_\_\_ a déclaré avoir été mandaté par B\_\_\_\_\_ pour s'occuper de la communication autour du projet de rénovation de CENTRE D\_\_\_\_\_, puis des relations avec les autres copropriétaires. Il avait été envisagé de procéder aux travaux par étapes de manière à conserver le centre commercial partiellement ouvert. Cela étant, lorsque son mandat avait débuté, sauf erreur en 2014, cette option avait été définitivement abandonnée. Pour des questions de faisabilité, il était nécessaire de fermer intégralement le centre commercial. Il avait le souvenir que A\_\_\_\_\_ était quelqu'un d'assidu aux séances d'information. Lors de celles-ci,

il n'avait pas été question d'autres variantes que la fermeture complète du centre commercial, ce qui avait été indiqué à ces occasions. Il avait également échangé avec A\_\_\_\_\_ pour négocier l'éventuel rachat de ses arcades. Il était question de racheter celles-ci, selon des modalités et des calculs complexes, afin d'obtenir de A\_\_\_\_\_, comme des autres copropriétaires, leur accord pour déposer l'autorisation de construire. Il ne se souvenait pas qu'une autre forme d'indemnisation avait été évoquée pour la période des travaux, mais cela n'était pas impossible. Il n'y avait toutefois aucun lien entre l'indemnisation discutée et la fermeture du centre. Du point de vue de B\_\_\_\_\_, il n'avait jamais été question d'indemnisation puisqu'elle considérait que la rénovation était portée par tous les copropriétaires. Les négociations avaient finalement échoué, car les solutions proposées n'avaient pas été acceptées par B\_\_\_\_\_.

Le témoin G\_\_\_\_\_, copropriétaire de la PPE F\_\_\_\_\_, a déclaré que, lorsque le projet de rénovation avait été présenté la première fois, il avait compris qu'il n'aurait pas la possibilité d'exploiter ses arcades durant les travaux. Cela lui avait d'ailleurs été indiqué par une personne qui renseignait les copropriétaires.

Le témoin U\_\_\_\_\_, copropriétaire de la PPE F\_\_\_\_\_, a déclaré avoir le souvenir qu'il avait été indiqué aux copropriétaires qu'il serait tenté de procéder aux travaux par étapes. Il ne se souvenait pas quand cette information avait été transmise, ni si celle-ci avait été modifiée par la suite.

Q\_\_\_\_\_ a déclaré avoir représenté son père lors des réunions et séances en lien avec la rénovation du centre commercial lorsque ce dernier était absent. Il lui avait expliqué avoir discuté avec R\_\_\_\_\_, le 12 août 2014, de la possibilité de déplacer un locataire dans une autre arcade pendant les travaux. A ce moment-là, il n'était pas encore question de fermer complètement le centre commercial. Le but et le contenu des réunions et échanges avec T\_\_\_\_\_ était de trouver un accord. Ils avaient compris lors de ces échanges que le centre commercial allait fermer. Au terme de l'accord trouvé, il était question de percevoir un loyer pendant dix ans, notamment durant la période des travaux, B\_\_\_\_\_ s'engageant à racheter les arcades à l'échéance de ce délai. Il était prévu de signer tous les documents nécessaires, T\_\_\_\_\_ ayant confirmé avoir obtenu le "feu vert" pour ce faire. Les deux arcades de son père étaient restées vides après la résiliation des baux par les locataires. Une arcade avait pu être relouée durant quelques mois. Il était toutefois difficile de trouver des locataires alors que le centre commercial allait fermer et la date des travaux n'était pas clairement arrêtée.

Le témoin V\_\_\_\_\_ a déclaré avoir représenté l'administrateur de la PPE F\_\_\_\_\_ entre 2008 et 2019. Il avait assisté aux séances d'information en lien avec le projet de rénovation, animées par les architectes, ainsi qu'aux assemblées générales de la copropriété, à l'ordre du jour desquelles ce projet avait été porté. Il avait également assisté à des séances de travail de la commission spéciale, auxquelles

participaient les architectes ainsi que les copropriétaires membres du comité de gestion, dont notamment A\_\_\_\_\_. Les travaux envisagés étaient importants, ce qui nécessitait la fermeture du centre commercial. Les informations données aux copropriétaires étaient notamment techniques et financières. Il avait notamment été question, à ces occasions, du rachat par B\_\_\_\_\_ de surfaces communes, d'indemnités en lien avec la modification de servitudes, de la contribution volontaire de celle-ci pour la rénovation des parties communes ou encore de la déduction au prorata des parts des copropriétaires sur le fond de rénovation. En outre, des plannings intentionnels étaient communiqués aux copropriétaires. Les plans détaillés étaient présentés pour chaque étage, ceux-ci ayant évolués au fil des discussions et du temps, principalement en lien avec la question des servitudes. Une intervention par phases avait été discutée lors d'assemblées générales, mais il s'était avéré que cela n'était pas possible et l'idée avait été rapidement abandonnée.

R\_\_\_\_\_ a déclaré avoir été le gérant de l'immeuble au sein de O\_\_\_\_\_ entre 2010 et 2014. Les travaux de rénovation étaient des travaux de grande envergure, puisqu'il s'agissait de rénover toute la partie commerciale de CENTRE D\_\_\_\_\_. Les architectes avaient rapidement réalisé que la fermeture complète de celle-ci était nécessaire compte tenu de l'ampleur des travaux à réaliser, à tout le moins dès 2014. Des réunions régulières avec les copropriétaires avaient eu lieu et les projets actualisés leur étaient systématiquement présentés. L'information transmise à ces derniers était complète.

**j.** Le 8 avril 2022, A\_\_\_\_\_ a déposé un mémoire sur faits nouveaux et a amplifié ses conclusions, sollicitant que B\_\_\_\_\_ soit condamnée à lui verser 855'985 fr. 90, avec intérêts à 5% dès le 14 juillet 2017 (terme moyen), et 723'447 fr. 55, avec intérêts à 5% dès le 14 septembre 2018 (terme moyen).

Il a notamment allégué que le centre commercial avait ouvert en décembre 2021 (allégué n° 245). Celui-ci demeurait toutefois majoritairement vide, de sorte qu'il n'avait pas pu relouer ses arcades.

**k.** Lors de l'audience du 10 mai 2022, le Tribunal a entendu des témoins.

I\_\_\_\_\_, copropriétaire de la PPE F\_\_\_\_\_, a déclaré avoir espéré continuer à exploiter son arcade durant les travaux. Il avait finalement dû fermer du jour au lendemain peu avant le début de ceux-ci. Il savait que B\_\_\_\_\_ avait l'intention de fermer le centre commercial, mais il ne pensait pas que cela était possible. Il avait trouvé les explications peu claires. Dans son souvenir, il était prévu de procéder par étapes. Il croyait se souvenir que B\_\_\_\_\_ voulait agrandir ses surfaces commerciales au 1<sup>er</sup> sous-sol.

Le témoin W\_\_\_\_\_, employé de N\_\_\_\_\_, a déclaré avoir été mandaté par A\_\_\_\_\_, en 2015 et 2016, pour lui trouver des locataires. Cela n'avait pas été

possible en raison des travaux qui allaient débiter. Durant cette période, il y avait beaucoup de mouvement de locataires au sein du centre commercial et des locaux étaient déjà vides. Il avait procédé à des visites, mais comme le centre commercial était vieux, mal entretenu et mal géré, les locaux étaient peu attractifs.

X\_\_\_\_\_, directeur du bureau d'architectes ayant déposé l'autorisation de construire pour les travaux, a déclaré que, lors des premiers projets en 2012, il avait été envisagé de maintenir quelques arcades ouvertes. Au vu toutefois des travaux entrepris, la fermeture était nécessaire. Tout avait été refait, y compris une partie de la structure, notamment les dalles, raison pour laquelle il n'était pas possible de maintenir les commerces ouverts. Il n'avait plus de souvenirs précis, mais il avait été nécessaire d'installer un escalator et il avait fallu détruire plusieurs éléments de structure.

**l.** Le 31 mai 2022, B\_\_\_\_\_ s'est déterminée sur les nouveaux allégués de A\_\_\_\_\_ et a conclu à l'irrecevabilité des écritures des 16 août 2021 et 8 avril 2022 de ce dernier. Elle a notamment fait valoir que les faits allégués le 8 avril 2022 étaient tardifs.

**m.** Le 4 juillet 2022, A\_\_\_\_\_ a contesté l'irrecevabilité de ses écritures.

**n.** Lors de l'audience du Tribunal du 10 février 2023, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, sur quoi la cause a été gardée à juger.

**E.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que les écritures de A\_\_\_\_\_ des 16 août 2021 et 8 avril 2022 étaient recevables, à l'exception de l'allégué n° 245, qui était tardif. Les dernières conclusions amplifiées de ce dernier étaient également recevables.

Au fond, le Tribunal a retenu que A\_\_\_\_\_ avait été valablement représenté par sa fille lors de l'assemblée générale extraordinaire du 22 mars 2016. Ce dernier n'avait pas démontré une absence d'information sur le projet de rénovation tel qu'il avait été effectué. S'il avait été initialement prévu que les travaux se feraient par étapes, cela avait été abandonné et il avait été prévu que le centre commercial fermerait durant les travaux, ce qui était confirmé par les témoignages recueillis et les articles de presse produits. De plus, vu l'ampleur des travaux, il était manifeste que A\_\_\_\_\_ savait que le centre commercial fermerait, d'autant plus qu'il faisait partie de la commission et du groupe de travail constitués spécialement pour ce projet. Il avait ainsi eu accès aux plans, mentionnant notamment les modifications afférentes à la dalle du rez-de-chaussée. Le vote de A\_\_\_\_\_ à l'assemblée générale extraordinaire du 22 mars 2016 n'était donc pas vicié, ce dernier ayant adhéré, en connaissance de cause, aux décisions prises lors de celle-ci.

Par ailleurs, les travaux concernaient l'intégralité de l'immeuble et avaient pour but la revalorisation de celui-ci et des lots. L'accord de A\_\_\_\_\_ avait donc été

donné dans son propre intérêt, en étant conscient que la valorisation espérée engendrerait provisoirement des nuisances et un gain manqué. Se posait ainsi la question de la diminution de sa fortune nette et de son caractère involontaire. Il n'avait d'ailleurs pas distingué le gain manqué résultant des travaux auxquels il avait, selon lui, adhéré, de celui résultant des travaux qui lui auraient été imposés. Or, tant les uns que les autres avaient eu un impact sur la possibilité d'exploiter ses arcades, lesquelles auraient dû, dans tous les cas, fermer durant leur exécution. Les conséquences des travaux et l'éventuel dommage subi devaient donc être pris en charge par A\_\_\_\_\_, puisqu'il en était à l'origine. Ce dernier n'avait pas non plus distingué les travaux réalisés sur la parcelle de la PPE F\_\_\_\_\_, de ceux réalisés sur la parcelle de la PPE J\_\_\_\_\_ ou encore sur la parcelle de B\_\_\_\_\_. Or, en agissant seulement contre cette dernière, il ne pouvait pas obtenir réparation du dommage causé par les travaux exécutés sur les parties communes des parcelles détenues par les PPE F\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ 4. L'art. 42 al. 2 CO n'était donc pas applicable, car il ne s'agissait pas d'une situation dans laquelle A\_\_\_\_\_ ne pouvait pas établir le montant de son dommage, mais d'une situation où ce dernier n'avait pas allégué les faits permettant d'établir qu'elle aurait été sa situation si seuls les travaux de rénovation avec lesquels il était d'accord avaient été effectués. Il n'avait donc pas établi son dommage.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la présente procédure de recours demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

**1.2** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), ce qui est le cas en l'espèce.

Interjeté dans le délai utile et dans la forme prescrite (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2. L'intimée a produit une pièce nouvelle devant la Cour.

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

**2.2** En l'occurrence, la pièce nouvelle n° 131 produite par l'intimée concerne un fait postérieur au jugement entrepris, qui plus est notoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_62/2009 du 2 juillet 2009 consid. 2.1), de sorte qu'elle est recevable.

3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte et incomplète des faits sur plusieurs points. L'état de fait présenté ci-dessus a donc été rectifié et complété dans la mesure utile, sur la base des actes et pièces de la procédure.

4. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir déclaré son allégué n° 245 irrecevable.

**4.1** En première instance, après la clôture de la phase d'allégation, la présentation de faits nouveaux n'est plus possible qu'aux conditions restrictives de l'art. 229 al. 1 aCPC (ATF 146 III 55 consid. 2.5.2).

Selon cette disposition, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes: a. ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (*novas* proprement dits); b. ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (*novas* improprement dits).

La loi ne fixe pas de délai dans lequel les *novas* doivent être invoqués pour que l'on puisse admettre qu'ils l'ont été sans retard. La doctrine et la jurisprudence cantonale retiennent majoritairement que la réaction doit être rapide, l'introduction des *novas* devant intervenir au plus tard dans les cinq jours, respectivement dix jours dès leur découverte. Si, dans une affaire complexe, le Tribunal fédéral a estimé qu'alléguer des *novas* une trentaine de jours après la réception de la duplique ne les rendait pas encore irrecevables faute d'avoir été invoqués sans retard (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_61/2017 du 31 août 2017 consid. 6.2.2), il n'en demeure pas moins que l'invocation sans retard tend à assurer la célérité de la procédure et qu'il est en tous les cas exclu de laisser s'écouler plus de quelques semaines (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_141/2019 du 7 juin 2019 consid. 6.3).

**4.2** En l'occurrence, l'allégué n° 245 de l'appelant, introduit dans le cadre de son écriture du 8 avril 2022, concernait la réouverture du centre commercial intervenue en décembre 2021.

Force est de constater que cet allégué a été invoqué tardivement, soit quatre mois après sa survenance, alors même que des audiences dans la présente cause ont eu lieu les 21 janvier et 4 février 2022. L'appelant ne peut pas se prévaloir du principe d'économie de procédure pour justifier cette allégation tardive. Bien que la réouverture du centre commercial soit un fait important pour déterminer l'ampleur de son dommage, l'appelant pouvait aisément actualiser ses conclusions en conséquence, sans que cela nécessite "un temps d'analyse" de quatre mois, comme soutenu par ce dernier.

Compte tenu du fait que l'appelant a laissé s'écouler plusieurs mois, le premier juge n'a pas fait preuve de formalisme excessif en considérant que l'allégué n° 245 était tardif et partant irrecevable.

Le grief de l'appelant est donc infondé. En tout état, la question de la recevabilité de cet allégué n'est pas déterminante pour l'issue du litige.

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

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

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

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

---

consid. 2a; 114 II 230 consid. 5a; 91 II 100 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5C\_117/2005 du 16 août 2005 consid. 2.1, in SJ 2006 I p. 237).

L'admission de l'action en dommages-intérêts du voisin suppose que les immissions considérées soient à la fois excessives, temporaires et inévitables, et qu'un dommage en résulte. Un lien de causalité naturelle et adéquate doit exister entre les immissions considérées et le dommage subi par le voisin. Si ces conditions cumulatives sont réunies, ce que le juge appréciera selon son libre pouvoir d'appréciation au vu des circonstances concrètes du cas d'espèce, l'indemnisation couvrira la perte entière subie par le voisin et ne sera pas simplement réduite à une indemnité équitable. Elle sera donc fixée conformément aux règles ordinaires applicables en matière de responsabilité civile (BOVEY, Commentaire romand CC II, n° 5, 10 et 11 ad art. 679a CC).

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

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

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

---

produit (théorie de la différence; ATF 149 III 105 consid. 5.1; 147 III 463 consid. 4.2.1). Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_159/2024 du 23 avril 2025 consid. 6.1 et 4A\_229/2020 du 5 mai 2021 consid. 5.2).

Lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée (art. 42 al. 2 CO). Cette disposition, qui tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé, ne le libère cependant pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où c'est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du dommage et permettant ou facilitant son estimation (ATF 131 III 360 consid. 5.1). Si dans les circonstances particulières de l'espèce, le demandeur n'a pas entièrement satisfait à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée. Le demandeur est alors déchu du bénéfice de cette disposition; la preuve du dommage n'est pas apportée et, en conséquence, conformément au principe de l'art. 8 CC, le juge doit refuser la réparation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_214/2015 du 8 septembre 2015 consid. 3.3).

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

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

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

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

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

Il est ainsi suffisamment établi que l'appelant a été dûment et complètement informé, avant le vote du 22 mars 2016, des travaux envisagés au 1<sup>er</sup> sous-sol du centre commercial, du fait que des travaux de gros œuvres étaient nécessaires, notamment s'agissant de la modification des escalators, et, de manière générale, de l'ensemble des travaux de rénovation prévus à chaque étage du bâtiment. Aucun manque de transparence ni défaut de communication à cet égard ne saurait donc être reproché à l'intimée.

**5.2.2** Il est vrai qu'aucun document au dossier ne mentionne expressément que les travaux envisagés nécessitaient la fermeture du centre commercial. Cet élément ne suffit toutefois pas à établir à satisfaction de droit la prétendue absence d'information sur ce point, contrairement à ce que soutient l'appelant. En effet, comme retenu, à juste titre, par le premier juge, il est manifeste au vu de l'ampleur du projet, qui concernait une rénovation complète du centre commercial, notamment au niveau structurel, que celui-ci fermerait durant les travaux. L'appelant n'est d'ailleurs pas crédible lorsqu'il soutient n'avoir eu connaissance de cette information qu'en mai 2017, alors que dans le cadre de la procédure A/7\_\_\_\_\_/2016 il faisait valoir, en

---

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

Le témoin T\_\_\_\_\_ a d'ailleurs déclaré que la fermeture du centre commercial, nécessaire à la réalisation des travaux, avait été annoncée lors des séances d'information, précisant que lors de celles-ci l'appelant était assidu. Le témoin V\_\_\_\_\_ a confirmé que l'importance des travaux nécessitait la fermeture du centre commercial, précisant que les informations techniques avaient dûment été communiquées aux copropriétaires. Le témoin R\_\_\_\_\_ a également confirmé ce qui précède, précisant que les informations transmises aux copropriétaires étaient régulièrement actualisées et complètes, s'agissant notamment de la fermeture du centre commercial. La nécessité de fermer le centre commercial en raison de l'ampleur des travaux a aussi été confirmée par le témoin X\_\_\_\_\_. Le témoin G\_\_\_\_\_, copropriétaire faisant également partie de la commission ad hoc et du groupe de travail, a expliqué avoir compris, dès la première présentation du projet de rénovation, que l'exploitation du centre commercial ne serait pas possible durant les travaux, confirmant avoir été informé de ce fait. Enfin, le témoin I\_\_\_\_\_, également copropriétaire, a aussi confirmé que, bien qu'il espérait pouvoir continuer à exploiter son arcade durant les travaux, il savait que le centre commercial devait fermer. Contrairement à ce que soutient l'appelant, il ne ressort pas de ces témoignages que la fermeture du centre commercial aurait été découverte par les copropriétaires et les différents intervenants à des moments différents et que donc l'intimée aurait "contrôlé la diffusion" de cette information pour servir ses intérêts. En revanche, ces témoignages concordants attestent de la nécessité manifeste de fermer le centre commercial durant les travaux et du fait que les copropriétaires en étaient informés avant le vote du 22 mars 2016, ce que tous avaient compris.

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

L'appelant se prévaut du fait qu'il était prévu de réaliser les travaux par étapes, afin de continuer l'exploitation du centre commercial, et qu'un tel "phasage" était réalisable. Cette allégation est toutefois contredite par les témoignages recueillis. En effet, les témoins T\_\_\_\_\_, R\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ ont tous confirmé que l'option consistant à effectuer les travaux par étapes avait rapidement été abandonnée vu l'ampleur de ceux-ci, à tout le moins dès 2014. Les extraits du rapport du Grand Conseil cités par l'appelant, pour la première fois dans le cadre de sa réplique et partant de manière irrecevable, ne sauraient, en tout état, modifier ce qui précède, ce rapport étant antérieur à 2014. Il en va de même du fait que la rénovation du centre commercial Y\_\_\_\_\_ n'aurait pas nécessité sa

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

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

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

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

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

---

L'appelant n'a pas non plus établi que le projet de rénovation "masquait une extension des surfaces appartenant" à l'intimée. Au contraire, il ressort des plans produits par celle-ci sous pièces n<sup>os</sup> 76 et 78 que les parties communes du 1<sup>er</sup> sous-sol ont été agrandies (escaliers, sorties de secours, ascenseurs, monte-charge ou encore sanitaires du centre commercial) et ce même avec l'ajout d'une salle de cinéma supplémentaire. En tout état, les travaux au 1<sup>er</sup> sous-sol, qui portaient également sur les locaux techniques du centre commercial, soit des parties communes, ont été présentés aux copropriétaires qui les ont valablement acceptés.

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

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

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

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

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

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

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

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

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé.

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

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

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 2 janvier 2025 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/14258/2024 rendu le 13 novembre 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17585/2018.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 20'000 fr., les met à charge de A\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance fournie par ce dernier, qui demeure acquise à l'Etat de Genève à due concurrence.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A\_\_\_\_\_ le solde de son avance, soit 16'000 fr.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ INVESTMENT FOUNDATION la somme de 20'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

**Indication des voies de recours :**

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

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

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