



POUVOIR JUDICIAIRE

C/27668/2023

ACJC/1450/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 25 AOÛT 2026

Entre

A_____ **SA**, sise _____, recourante à l'encontre d'une ordonnance rendue par la 10ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 8 décembre 2025, représentée par Me Diane SCHASCA, avocate, boulevard Helvétique 17, 1207 Genève,

et

B_____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par Me Bénédicte FONTANET, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 1^{er} septembre 2026.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance de preuve ORTPI/1586/2025 rendue le 8 décembre 2025 dans la cause C/27668/23 opposant B_____ SA à A_____ SA, le Tribunal de première instance a, notamment, déclaré irrecevables les allégués et offres de preuves de A_____ SA contenus dans son écriture spontanée du 16 septembre 2025, ainsi que l'écriture elle-même (chiffre 1 let. b), les réquisitions et titres de A_____ SA à l'endroit de sa partie adverse, à savoir tout document démontrant que B_____ SA avait effectué des démarches en vue de louer le bien sis no. _____, rue 1_____, [code postal] Genève (ch. 1 let. c/i), l'intégralité de la correspondance entre B_____ SA ou son mandataire et le département du territoire et les services compétents, concernant l'affectation du lot de PPE n° 2_____, de la date d'achat à ce jour (ch. 1 let. c/ii), le dossier complet concernant l'APA/3_____ (ch. 1 let. c/iii) et le dossier complet concernant l'APA/4_____ (ch. 1 let. c/iv), ainsi que les offres de preuves de A_____ SA concernant tous les allégués de B_____ SA contestés et dont C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____ pourraient avoir connaissance (bordereau de preuves, p. 2 et 3; ch. 1 let. d).

Le Tribunal a admis un certain nombre d'autres preuves de B_____ SA et de A_____ SA (ch. 2 à 5), notamment l'interrogatoire ou déposition des parties, soit en particulier l'interrogatoire ou déposition de A_____ SA sur les allégués 10, 11, 14 à 17, 19, 28, 29, 31 à 34, 44, 45, 47, 49 de la réponse et n° 70, 74, 83, 87 à 90 de la duplique et de B_____ SA, soit pour elle H_____, sur les allégués 30 et 49 de la réponse (ch. 5 let. b).

Il a autorisé l'audition de quatre témoins pour chacune des parties, notamment l'audition de I_____ sur les allégués n° 38 à 43 de la réponse et 67 de la duplique (ch. 5 let. c/2).

Le Tribunal a réservé sa décision quant à l'admission ou non du transport sur place requis par A_____ SA (ch. 6) et refusé pour le surplus les autres offres de preuves des parties (ch. 7). Il leur a imparti un délai au 30 janvier 2026 pour fournir chacune une avance de frais d'administration de preuves de 800 fr. (ch. 8 et 9) et arrêté à 2'000 fr. les frais de l'ordonnance (ch. 13).

- B.** **a.** Par acte posté le 12 janvier 2026 à la Cour de justice, A_____ SA a formé recours contre cette ordonnance, concluant principalement à l'annulation de son chiffre 1 let. b, c, et d et à la modification de son chiffre 5 let. b et c, sous suite des frais et dépens de recours.

Cela fait, A_____ SA a conclu à ce que la Cour admette à la procédure les allégués et offres de preuves contenus dans son écriture spontanée du 16 septembre 2025 et admette les réquisitions de titre qu'elle a formées à

l'endroit de sa partie adverse (réponse, p. 2 ch. 2 à 5, duplique, p. 2 ch. 2 à 5), à savoir tout document démontrant que B_____ SA avait effectué des démarches en vue de louer le bien sis no. _____, rue 1_____, [code postal] Genève, notamment toutes annonces de mise en location ou contrat de mandat conclu avec une agence immobilière, l'intégralité de la correspondance entre B_____ SA ou son mandataire et le département du territoire et les services compétents, concernant l'affectation du lot de PPE n° 2_____, de la date d'achat à ce jour, le dossier complet concernant l'APA/3_____ et le dossier complet concernant l'APA/4_____.

A_____ SA a aussi requis que soient admises les offres de preuves qu'elle a présentées concernant tous les allégués de B_____ SA contestés et dont C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____ pourraient avoir connaissance (bordereau de preuves, p. 2 et 3).

L'interrogatoire ou la déposition de A_____ SA devait en outre porter aussi sur les allégués n° 6 à 9, 26, 27, 38 à 43, 46, 48 de la réponse et n° 53, 62 à 65, 67, 69, 71, 76 à 78, 80, 81, 84 de la duplique et celui de B_____ SA sur les allégués 35 à 40 et 43 de la réponse et n° 71 de la duplique. L'audition de E_____ comme témoin devait également porter sur l'allégué n° 71 de la duplique.

b. Par réponse du 19 février 2026, B_____ SA a conclu à l'irrecevabilité du recours et, en tant que de besoin, à la confirmation de l'ordonnance entreprise, sous suite de frais.

c. A_____ SA a répliqué le 6 mars 2026, persistant dans ses conclusions.

d. Par avis de la Cour du 24 mars 2026, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

a. Le 25 juin 2024, B_____ SA a saisi le Tribunal de première instance d'une demande en paiement dirigée contre A_____ SA, à hauteur de 250'000 fr., en réparation du dommage que la première allègue avoir subi en lien avec l'achat, le 18 octobre 2018, du lot de PPE n° 2_____ situé au rez-supérieur de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève. B_____ SA a exposé que les parties avaient convenu que le bien immobilier vendu était un bureau, alors qu'il était ensuite apparu qu'il ne pouvait pas avoir une affectation commerciale. Il s'agissait d'un défaut de la chose vendue.

B_____ SA a sollicité l'administration de diverses preuves, en particulier l'audition de témoins.

b. Dans sa réponse du 13 décembre 2024, A_____ SA a conclu au rejet de la demande, sollicitant la production de diverses preuves par B_____ SA, en particulier les démarches en vue de louer le lot de PPE, la correspondance échangée avec le Département du territoire et les services compétents concernant l'affectation de cet appartement et les dossiers complets relatifs aux APA/3_____ et APA/4_____.

c. Un second échange d'écritures a été ordonné par le Tribunal. Dans leurs écritures de réplique et de duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Le Tribunal a tenu des débats d'instruction le 4 septembre 2025.

B_____ SA et A_____ SA ont toutes deux déposé un document présentant leurs moyens probatoires et réquisitions de preuves.

e. Par courrier du 16 septembre 2025, A_____ SA a porté à la connaissance du Tribunal des éléments dont elle venait, selon elle, d'avoir connaissance, en lien avec l'affectation par B_____ SA des locaux objets du litige. A_____ SA complétait en conséquence ses allégués et ses offres de preuve, conformément à l'art. 229 CPC.

f. Par courrier du 2 octobre 2025, B_____ SA a contesté que l'instruction porte sur ces allégués nouveaux, qui étaient contestés et dépourvus de pertinence.

g. Le 27 octobre 2025, A_____ SA a persisté dans les termes de son courrier du 16 septembre 2025 et maintenu que l'instruction devait porter sur les allégués nouveaux.

D. Dans l'ordonnance attaquée, le Tribunal a retenu que les *nova* contenus dans le courrier du 16 septembre 2025 de A_____ SA étaient en tout état tardifs et donc irrecevables. Les offres de preuve que cette dernière avait formulées en utilisant l'expression "sur tous les allégués de la demanderesse qui sont contestés et dont [des représentants des parties ou des témoins expressément nommés] pourraient avoir connaissance" n'étaient pas recevables car insuffisamment précises. Il en était de même des réquisitions de titre de A_____ SA, en lien avec la production par B_____ SA de documents, correspondances et dossiers administratifs, qui ne faisaient aucun lien avec des allégués et écritures.

Concernant l'interrogatoire ou la déposition des parties à la requête de A_____ SA, le Tribunal a notamment écarté les allégués admis par B_____ SA, ceux qui sortaient du champ d'application de la preuve, qui étaient entièrement couverts par un titre produit, voire ceux qui ne relevaient pas du fait mais du droit, y compris de l'appréciation des preuves. Le Tribunal a admis l'audition des quatre témoins sollicités par A_____ SA, tout en écartant en particulier l'interrogatoire

du témoin E_____ sur l'allégué n° 71 de la duplique, qui ne relevait pas du fait mais du droit.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 319 let. b CPC, la voie du recours est ouverte, à certaines conditions (*infra* ch. 2), contre les ordonnances d'instruction de première instance, dont font partie les refus d'administration de divers moyens de preuve.

Le recours doit être écrit et motivé, et déposé auprès de l'instance de recours dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, le recours a été introduit dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 321 CPC), de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

2. **2.1.1** Le recours contre les ordonnances d'instruction n'étant pas prévu par la loi, sa recevabilité est conditionnée à l'existence d'un risque de préjudice difficilement réparable pour le recourant (art. 319 let. b ch. 2 CPC).

Constitue un préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, qui ne peut être que difficilement réparée dans le cours ultérieur de la procédure. L'instance supérieure devra se montrer exigeante, voire restrictive, avant d'admettre l'accomplissement de cette dernière condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu : il s'agit de se prémunir contre le risque d'un prolongement sans fin du procès (ATF 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 380 consid. 2, SJ 2012 I 73; 134 I 83 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5D_64/2014 du 17 juin 2014 consid. 1.4; parmi plusieurs : ACJC/353/2019 du 1^{er} mars 2019 consid. 3.1.1; ACJC/1294/2018 du 25 septembre 2018 consid. 2.2.1; ACJC/1311/2015 du 30 octobre 2015 consid. 1.1; ACJC/351/2014 du 14 mars 2014 consid. 2.3.1).

La notion de préjudice difficilement réparable doit être interprétée restrictivement puisque la personne touchée disposera le moment venu de la faculté de remettre en cause la décision ou ordonnance en même temps que la décision au fond : il incombe au recourant d'établir que sa situation procédurale serait rendue notablement plus difficile et péjorée si la décision querellée était mise en œuvre, étant souligné qu'une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne suffisent pas.

2.1.2 Les ordonnances relatives à l'administration des preuves n'entraînent en règle générale aucun inconvénient irréparable puisqu'il est normalement possible, en recourant contre la décision finale, d'obtenir l'administration de la preuve refusée à tort ou d'obtenir que la preuve administrée à tort soit écartée du dossier (ATF 141 III 80 consid. 1.2 et les arrêts cités; 134 III 188 consid. 2.3; arrêt du

Tribunal fédéral 4A_324/2024 du 2 mai 2025, consid. 1.3.4). Ce n'est que dans des cas exceptionnels qu'il peut y avoir un préjudice irréparable, par exemple lorsque le moyen de preuve refusé risque de disparaître ou qu'une partie est astreinte, sous la menace de l'amende au sens de l'art. 292 CP, à produire des pièces susceptibles de porter atteinte à ses secrets d'affaires ou à ceux de tiers sans que le tribunal ait pris des mesures aptes à les protéger (arrêts du Tribunal fédéral 4A_324/2024 du 2 mai 2025 consid. 1.3.4; 4A_240/2024 du 17 mai 2024 consid. 4.3, 4A_274/2021 du 6 octobre 2021 consid. 1.2).

2.1.3 Sous réserve de circonstances particulières (âge ou maladie) qui feraient concrètement craindre qu'un témoin ne se souviendrait plus, ou plus suffisamment, des faits pertinents à prouver, le fait que la mémoire des témoins concernant les faits à prouver s'estompe peu à peu au fil du temps n'a rien d'exceptionnel et fait partie des risques généraux du procès. Se fonder uniquement sur ce fait pour admettre un préjudice irréparable permettant de contester immédiatement une ordonnance de preuve reviendrait à inverser la règle, d'application stricte, selon laquelle dans l'intérêt de l'économie de la procédure et de la bonne conduite du procès, les ordonnances de preuve ne peuvent être contestées qu'exceptionnellement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2023 du 1^{er} septembre 2023 consid. 2.3.3 confirmé in arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2024 du 7 janvier 2025 consid. 3.2).

2.2 En l'espèce, la recourante affirme que le Tribunal a réduit "drastiquement" ses moyens de preuve et que, vu en particulier l'ancienneté des faits, il serait indispensable "d'entendre les parties et d'accéder aux pièces demandées" afin que le jugement rendu soit le plus fidèle à la réalité. Le risque d'un jugement incomplet qui lui serait défavorable l'exposerait à un dommage difficilement réparable.

Ces explications toutes générales n'établissent pas l'existence d'un préjudice difficilement réparable. Conformément aux principes rappelés *supra*, la seule prolongation de la procédure qui résulterait du fait que l'instance d'appel pourrait, le cas échéant, retourner le dossier au Tribunal pour complément d'instruction (cf. art. 318 CPC), ne cause pas de dommage difficilement réparable à la recourante.

Un tel préjudice n'est par ailleurs pas évident. En effet, quand bien même l'ordonnance entreprise consacrerait une violation des droits procéduraux de la recourante, notamment au regard de l'art. 229 CPC, celle-ci pourra remettre en cause cette décision dans le cadre d'un appel contre le jugement au fond. La recevabilité des allégués et des moyens de preuve écartés par le Tribunal pourra ainsi, le cas échéant, être examinée par l'autorité de seconde instance. La recourante n'affirme du reste pas que les éléments avancés par courrier du 16 septembre 2025 ne pourraient plus être introduits par la suite ou ne pourraient

l'être que dans des conditions notablement plus difficiles ou onéreuses. Il en de même de ses réquisitions de production de titres par la partie adverse.

Il suit de là que la recourante ne se prévaut d'aucune circonstance particulière qui justifierait, à titre exceptionnel, d'ouvrir une voie de recours immédiate contre l'ordonnance de preuve querellée.

2.3 Par conséquent, en l'absence de préjudice difficilement réparable au sens de la loi, le recours contre l'ordonnance attaquée doit être déclaré irrecevable.

- 3.** Les frais judiciaires du recours seront arrêtés à 1'000 fr. et mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 95 et 106 al. 1 CPC; art. 41 RTFMC). Ils seront compensés avec l'avance opérée, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

La recourante sera en outre condamnée à verser 1'200 fr. à l'intimée à titre de dépens de recours, débours et TVA inclus (art. 95 et 106 al. 1 CPC; art. 23 LaCC; art. 85 et ss RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Déclare irrecevable le recours interjeté le 12 janvier 2026 par A_____ SA contre l'ordonnance ORTPI/1586/2025 rendue le 8 décembre 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/27668/2023.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires du recours à 1'000 fr., les met à la charge de A_____ SA et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ SA à verser 1'200 fr. à B_____ SA à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

La présidente :

Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière :

Sandra CARRIER

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.

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