



POUVOIR JUDICIAIRE

C/29480/2019

ACJC/1217/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 17 SEPTEMBRE 2024

Entre

- 1) **Madame A** _____ et **Monsieur B** _____, domiciliés _____ [GE],
- 2) **Madame C** _____, née [C _____], domiciliée _____ [GE],
- 3) **Madame D** _____, domiciliée _____ [GE],
- 4) **Monsieur E** _____, domicilié _____ [BE],
- 5) **Madame F** _____, domiciliée _____ [GE],
- 6) **Monsieur G** _____, domicilié _____, Suède
- 7) **Madame H** _____ et **Monsieur I** _____, domiciliés _____ [GE]
- 8) **Madame J** _____ et **Monsieur K** _____, domiciliés c/o L _____; _____ [GE],
- 9) **Monsieur M** _____, domicilié _____ [GE],
- 10) **Madame N** _____, domiciliée _____ [GE],
- 11) **Monsieur O** _____ et **Monsieur P** _____, domiciliés _____ [GE]

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15 octobre 2024.

- 12) **Monsieur Q** _____ **et Madame R** _____, domiciliés _____ [GE],
- 13) **Monsieur S** _____, domicilié _____ [GE],
- 14) **Madame T** _____, domiciliée _____ [GE],
- 15) **Madame U** _____, domiciliée _____ [TI],
- 16) **Monsieur V** _____, domicilié c/o L _____; _____ [GE],
- 17) **Monsieur W** _____ **et Madame X** _____, domiciliés _____ [GE],
- 18) **Madame Y** _____, domiciliée _____ [GE],
- 19) **Madame Z** _____ **et Monsieur AA** _____, domiciliés _____ [GE],
- 20) **Madame AB** _____, domiciliée _____ [GE],
- 21) **Madame AC** _____, domiciliée _____ [GE],
- 22) **Monsieur AD** _____, domicilié _____ [VD],
- 23) **Monsieur AE** _____, domicilié _____ [NE],
- 24) **Messieurs AF** _____ **et AG** _____, représentés par leurs parents, **Monsieur AH** _____ **et Madame AI** _____, domiciliés _____ [GE],
- 25) **Monsieur AJ** _____ **et Madame AK** _____, domiciliés _____ [GE],
- 26) **Monsieur AL** _____ **et Madame AM** _____, domiciliés _____ [GE],
- 27) **Monsieur AN** _____ **et Madame AO** _____, domiciliés _____ [GE],
- 28) **Monsieur AP** _____, domicilié _____ [GE],
- 29) **Monsieur AQ** _____ **et Madame AR** _____, domiciliés _____ [GE],
- 30) **Monsieur AS** _____, domicilié _____ [ZG],
- 31) **Monsieur AT** _____, domicilié _____ [GE],
- 32) **Monsieur AU** _____, domicilié _____, Nigéria,

- 33) **Madame AV** _____, domiciliée _____ [GE],
- 34) **Monsieur AW** _____ **et Monsieur AX** _____, domiciliés _____ [GE],
- 35) **Madame AY** _____ **et Monsieur AZ** _____, domiciliés _____ [GE],
- 36) **Monsieur BA** _____, **Monsieur BB** _____ **et Madame FO** _____, domiciliés _____ [GE],
- 37) **Monsieur BD** _____ **et Madame BE** _____, domiciliés _____ [GE],
- 38) **BF** _____ SA, sise _____ [LU],
- 39) **Monsieur BG** _____ **et Madame BH** _____, domiciliés _____ [GE],
- 40) **Monsieur BI** _____ **et Madame BJ** _____, domiciliés _____ [GE],
- 41) **Monsieur BK** _____, domicilié _____ [GE],
- 42) **Monsieur BL** _____, domicilié _____ [GE],
- 43) **Monsieur BM** _____, domicilié _____ [GE],
- 44) **Monsieur BN** _____, domicilié _____ [GE],
- 45) **Monsieur BO** _____, domicilié _____ [GE],
- 46) **Madame BP** _____ **et Madame BQ** _____, domiciliés _____ [VD],
- 47) **Monsieur BR** _____, domicilié _____ [GE],
- 48) **Madame BS** _____, domiciliée _____ [GE],
- 49) **Madame BT** _____ **et Monsieur BU** _____, domiciliés _____ [GE],
- 50) **Madame BV** _____, domiciliée _____ [GE],
- 51) **Monsieur BW** _____ **et Madame BX** _____, domiciliés _____ [GE],
- 52) **Madame BY** _____, domiciliée _____ [GE],
- 53) **Madame BZ** _____, domiciliée _____, (VD),

- 54) Monsieur CA _____ et Madame CB _____, domiciliés _____ [GE],
- 55) Monsieur CC _____, domicilié _____ [GE],
- 56) Madame CD _____ et Monsieur CE _____, domiciliés _____ [GE],
- 57) Monsieur CF _____ et Madame CG _____, domiciliés _____ [GE],
- 58) Monsieur CH _____, domicilié _____ [GE],
- 59) Monsieur CI _____ et Madame CJ _____, domiciliés _____ [GE],
- 60) Monsieur CK _____, domicilié _____ [GE],
- 61) Madame CL _____ et Madame CM _____, domiciliées _____ [VD],
- 62) Madame CN _____, domiciliée _____ [GE],
- 63) Monsieur CO _____, domicilié _____ [GE],
- 64) Madame CP _____, domiciliée _____ [GE],
- 65) Monsieur CQ _____ et Madame CR _____, domiciliés _____ [GE],
- 66) CS _____ SA, c/o CT _____ SA; _____ [GE],
- 67) Monsieur CU _____ et Madame CV _____, domiciliés _____ [GE],
- 68) Madame CW _____, domiciliée _____, Norvège,
- 69) Monsieur CX _____ et Madame CY _____ (précédemment CY _____),
domiciliés _____ [GE],
- 70) Monsieur CZ _____, domicilié _____ [GE],
- 71) Monsieur DA _____, domicilié _____ [GE],
- 72) Monsieur DB _____ et Monsieur DC _____ (précédemment DC _____),
domiciliés _____ [GE],
- 73) Messieurs DD _____ et DE _____ et Madame DF _____, domiciliés _____
[GE],

- 74) **Madame DG** _____, domiciliée _____ [GE],
- 75) **Monsieur DH** _____ **et Madame DI** _____, domiciliés _____ [GE],
- 76) **Monsieur DJ** _____, domicilié _____ [GE],
- 77) **Monsieur DK** _____, domicilié _____ [GE],
- 78) **Monsieur DL** _____, domicilié _____ [GE],
- 79) **Madame DM** _____, domiciliée _____ [GE],
- 80) **Madame DN** _____, domiciliée _____, Espagne,
- 81) **Monsieur DO** _____, domicilié _____ [ZH],
- 82) **PPE DP** _____, sise _____ [GE],
- 83) **Monsieur DQ** _____, domicilié _____ [GE],
- 84) **Monsieur DR** _____ **et Madame DS** _____, domiciliés _____, Hong Kong, Chine,
- 85) **Monsieur DT** _____ **et Madame DU** _____, domiciliés _____ [GE],
- 86) **Madame DV** _____, domicilié _____ [GE],
- 87) **Monsieur DW** _____ **et Madame DX** _____, domiciliés _____ [GE],
- 88) **Monsieur DY** _____, domicilié _____ [VD],
- 89) **Monsieur DZ** _____ **et Madame EA** _____, domiciliés _____ [GE],
- 90) **Monsieur EB** _____ **et Madame EC** _____, domiciliés _____ [GE],
- 91) **Monsieur ED** _____ **et Monsieur EE** _____, domiciliés _____ [GE],
- 92) **Monsieur EF** _____, domicilié _____ [GE],
- 93) **Madame EG** _____, domiciliée _____ [GE],
- 94) **Monsieur EH** _____ **et Madame EI** _____, domiciliés _____ [GE],

- 95) Monsieur EJ _____ et Madame EK _____, domiciliés _____ [GE],
- 96) Monsieur EL _____, domicilié _____ [GE],
- 97) Madame EM _____, domiciliée _____ [GE],
- 98) Monsieur EN _____, domicilié _____ [GE],
- 99) Madame EO _____, domiciliée _____ [GE],
- 100) Monsieur EP _____, domicilié _____ [GE],
- 101) Madame EQ _____, domiciliée _____, Uruguay,
- 102) Madame ER _____ et Monsieur ES _____, domiciliés _____ [GE],
- 103) Messieurs ET _____ et EU _____, et Madame EV _____, domiciliés _____ [ZG],
- 104) Madame EW _____, domiciliée _____ [AG],
- 105) Mesdames EX _____, EY _____ et EZ _____, domiciliées _____ [FR],
- 106) Madame FA _____, domiciliée _____, France,
- 107) Madame FB _____ et Monsieur FC _____, domiciliés _____ [GE],
- 108) Madame FD _____ et Monsieur FE _____, domiciliés _____ [GE],
- 109) Madame FF _____, domiciliée _____ [GE],
- 110) Monsieur FG _____ et Madame FH _____, domiciliés _____ [GE],

tous représentés par Me Alain MAUNOIR, avocat, MENTHA Avocats, rue de l'Athénée 4, case postale 330, 1211 Genève, en l'Etude duquel ils élisent domicile,

111) COMMUNAUTÉ DES PROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES de l'immeuble situé nos. _____, rue 1 _____ à Genève, soit pour elle son administratrice FI _____ SA, représentée par Monsieur FJ _____, _____ [GE], comparant par Me Alain MAUNOIR, avocat, Mentha Avocats, rue de l'Athénée 4, case postale 330, 1211 Genève, et Me Dephine ZARB, avocate, DGE Avocats, rue Bartholoni 6, case postale, 1211 Genève 4,

recourants tous contre une ordonnance rendue par la 18ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 6 février 2024,

et

112) FK_____ SA, sise _____ [VS], intimée, représentée par Me Benoît CARRON, avocat, Bonnard Lawson Région Genève SA, route du Grand-Lancy 2, case postale, 1211 Genève 26,

113) FL_____ SA, sise _____ [GE], autre intimée, représentée par Me Robert HENSLER et Me Frédéric HENSLER, avocats, NOMEA Avocats, avenue de la Roseraie 76A, 1205 Genève, en l'Etude desquels elle élit domicile.

EN FAIT

A. Par ordonnance ORTPI/167/2024 du 6 février 2024, le Tribunal de première instance a déclaré irrecevable le bordereau de pièces déposé le 14 décembre 2023 par la Communauté des copropriétaires d'étages de l'immeuble sis nos. _____ rue 1_____ à Genève et consorts dans la cause C/29480/2019 qui les oppose à FK_____ SA et FL_____ SA en lien avec des défauts qui affecteraient l'ouvrage qui leur a été livré.

B. a. Par acte déposé le 22 février 2024 au greffe de la Cour de justice, la Communauté des copropriétaires d'étages de l'immeuble sis nos. _____ rue 1_____ à Genève et consorts ont formé recours contre l'ordonnance précitée, reçue le 12 février 2024. Ils concluent à son annulation et à ce que le bordereau de pièces qu'ils ont déposé le 14 décembre 2023 soit déclaré recevable, avec suite de frais et dépens. Subsidiairement, ils sollicitent le renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision.

Ils ont produit une pièce nouvelle, soit une citation à comparaître à une audience de débats d'instruction le 19 mars 2024.

b. FL_____ SA et FK_____ SA concluent, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité du recours. Subsidiairement, la première conclut à son rejet, tandis que la seconde s'en rapporte à justice sur son bien-fondé.

c. Les parties recourantes ont répliqué et FL_____ SA a dupliqué, chacune persistant dans ses conclusions.

d. Par avis du 26 mai 2024, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent du dossier :

a. Les parties listées sous chiffres 1 à 110 du *rubrum* du présent arrêt sont copropriétaires de l'immeuble sis nos. _____, rue 1_____ à Genève, érigé sur la parcelle n° 2_____, plan 3_____ de la Commune de FM_____ [GE].

L'immeuble est soumis au régime de la propriété par étages et est divisé en parts de copropriété exprimées chacune en millièmes de la valeur du bien-fonds.

b. Les lots ont été acquis de FK_____ SA; la construction du bâtiment a été exécutée par FL_____ SA.

c. Par acte déposé en vue de conciliation le 22 décembre 2019 et introduit le 10 mai 2022 auprès du Tribunal, les copropriétaires, agissant tant individuellement qu'en communauté de PPE, ont formé une action à l'encontre de

FK_____ SA et FL_____ SA, réclamant la réfection des défauts affectant l'ouvrage livré, subsidiairement le paiement du coût de réparation desdits défauts.

d. Après plusieurs prolongations de délais accordés par le Tribunal, les parties défenderesses ont déposé leurs réponses respectives le 15 février 2023.

e. Par ordonnance du 8 mars 2023, le Tribunal a ordonné un second échange d'écritures. Un délai a été imparti aux parties demanderesses au 28 avril 2023 pour répliquer et aux parties défenderesses au 23 juin 2023 pour dupliquer.

Ces délais ont ensuite été prolongés au 21 août, respectivement 20 octobre 2023.

f. Le 21 août 2023, les parties demanderesses ont déposé leur réplique et produit un bordereau de pièces.

Dans cette écriture, les parties demanderesses se sont prévaluées de divers moyens de preuve qu'elles n'avaient pas encore en leur possession. Elles ont précisé à cet égard que ces moyens de preuve étaient "*à produire*".

g. FL_____ SA ayant sollicité une prolongation de son délai pour dupliquer, celui-ci a été reporté au 15 décembre 2023, et ce également à l'égard de FK_____ SA.

h. Le 14 décembre 2023, les parties demanderesses ont déposé un bordereau de pièces complémentaires, comportant de la documentation datant de janvier 2020 en lien avec la succession de FN_____ et FO_____ (pièce n° 425), un document explicatif "*Sicherheit mit Glas*" de FP_____, non daté, ainsi que la facture relative à l'acquisition de cette pièce, datée du 21 août 2023 (n° 426-426bis), une copie de diverses normes SIA et SN (n° 427-432), un avis de défauts adressé à FL_____ le 30 septembre 2023 au sujet d'une nouvelle fissure apparue sur le balcon de l'un des appartements de la PPE (n° 433).

i. Le 15 décembre 2023, FK_____ SA et FL_____ SA ont déposé, respectivement expédié, leur duplique au Tribunal.

j. Par ordonnance du 19 décembre 2023, le Tribunal a transmis les duplicques aux parties demanderesses, respectivement le bordereau de pièces du 14 décembre 2023 aux parties défenderesses, et imparti à ces dernières un délai au 17 janvier 2024 pour se déterminer sur sa recevabilité.

k. Par actes du 17 janvier 2024, chacune des parties défenderesses s'est déterminée sur la recevabilité des pièces nouvellement déposées.

Ces déterminations n'ont pas été transmises aux parties demanderesses.

I. Par ordonnance du 6 février 2024, le Tribunal a rendu l'ordonnance présentement querellée. La décision du Tribunal a été motivée par le fait que les parties demanderesse avaient disposé d'un second échange d'écritures, à l'occasion duquel elles avaient pu librement s'exprimer. A l'exception des documents produits sous chiffres 426bis et 433 du bordereau de preuves, les pièces que les parties demanderesse avaient déposées postérieurement à leur réplique du 21 août 2023 existaient avant la clôture de l'échange d'écritures et auraient pu être invoquées antérieurement. Pour le surplus, les deux documents plus récents, datés des 21 août et 30 septembre 2023, avaient été déposés plusieurs mois après leur établissement. L'ensemble des documents avait ainsi été déposé tardivement.

EN DROIT

1. **1.1** Le recours est recevable contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (art. 319 let. b ch. 1 CPC) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2).

Par définition, les décisions visées à l'art. 319 let. b CPC ne sont ni finales, ni partielles, ni incidentes, ni provisionnelles. Il s'agit de décisions d'ordre procédural par lesquelles le tribunal détermine le déroulement formel et l'organisation matérielle de l'instance (JEANDIN, CR-CC I, 2023, n. 11 *ad* art. 319 CPC; FREIBURGH/AUFHELDT, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, n. 11 *ad* art. 319 CPC).

1.2 Dans le cadre de la décision querellée, le Tribunal a statué sur la recevabilité de moyens de preuve. Il a ainsi rendu une ordonnance d'instruction par laquelle il a statué sur le déroulement et la conduite de la procédure. Ladite ordonnance peut faire l'objet d'un recours conformément à l'art. 319 let. b CPC.

Introduit dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 let. b et 321 CPC), le recours est recevable de ces points de vue.

1.3 La pièce nouvelle produite par les recourants est irrecevable (art. 326 al. 1 CPC).

2. Les autres hypothèses visées par l'art. 319 let. b ch. 1 CPC n'étant pas réalisées, il reste à déterminer si l'ordonnance attaquée est susceptible de causer un préjudice difficilement réparable aux recourants (art. 319 let. b ch. 2 CPC).

2.1

2.1.1 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 (parmi d'autres : ACJC/1458/2022 du 3 novembre 2022 consid. 2.1; JEANDIN, CR-CPC, 2019, n. 22 *ad art.* 319 CPC).

En d'autres termes, 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. On retiendra l'existence d'un préjudice difficilement réparable lorsque ledit préjudice ne pourra plus être réparé par un jugement au fond favorable au recourant, ce qui surviendra par exemple lorsque des secrets d'affaires sont révélés ou qu'il y a atteinte à des droits absolus à l'instar de la réputation, de la propriété et du droit à la sphère privée (JEANDIN, *op. cit.*, n. 22 et 22a *ad art.* 319 CPC). En principe, le rejet d'une réquisition de preuve par le juge de première instance n'est pas susceptible de générer un préjudice difficilement réparable, sauf dans des cas exceptionnels à l'instar du refus d'entendre un témoin mourant ou du risque que les pièces dont la production est requise soient finalement détruites (JEANDIN, *op. cit.*, n. 22b *ad art.* 319 CPC).

Selon la jurisprudence, la décision refusant ou admettant des moyens de preuve offerts par les parties ne cause en principe pas de préjudice difficilement réparable 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_58/2021 du 8 décembre 2021 consid. 1.2; 4A_248/2014 du 27 juin 2014; 4A_339/2013 du 8 octobre 2013 consid. 2; 5A_315/2012 du 28 août 2012 consid. 1.2.1).

Une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais de celle-ci ne constitue pas un préjudice difficilement réparable (SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, n. 7 *ad art.* 319 CPC). De même, le seul fait que la partie ne puisse se plaindre d'une administration des preuves contraire à la loi qu'à l'occasion d'un recours sur le fond n'est pas suffisant pour retenir que la décision attaquée est susceptible de lui causer un préjudice difficilement réparable (COLOMBINI, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, *in* JT 2013 III 131 ss, 155). Retenir le contraire équivaldrait à permettre à un plaideur de contester immédiatement toute ordonnance d'instruction pouvant avoir un effet sur le sort de la cause, ce que le législateur a justement voulu éviter (parmi plusieurs: ACJC/220/2023 du 13 février 2023 consid. 2.1; ACJC/943/2015 du 28 août 2015 consid. 2.2; ACJC/35/2014 du 10 janvier 2014 consid. 1.2.1).

Il appartient au recourant d'alléguer et d'établir la possibilité que la décision attaquée lui cause un préjudice difficilement réparable, à moins que cela ne fasse d'emblée aucun doute (par analogie : ATF 134 III 426 consid. 1.2 et 133 III 629 consid. 2.3.1).

Si la condition du préjudice difficilement réparable n'est pas remplie, le recours est irrecevable et la partie doit attaquer la décision incidente avec la décision finale sur le fond (BRUNNER, Schweizerische Zivilprozessordnung, n. 13 *ad* art. 319 CPC).

2.1.2 Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos ("droit de réplique", "*Replikrecht*"); peu importe que celle-ci contienne de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit propre à influencer concrètement sur le jugement à rendre. En effet, il appartient aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce produite contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvellement versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent faire usage de leur droit de réplique (ATF 139 I 189 consid. 3.2; 139 II 489 consid. 3.3; 138 I 154 consid. 2.3, 484 consid. 2.1; 137 I 195 consid. 2.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_29/2014 du 7 mai 2014 consid. 3, non publié *in* ATF 140 III 159).

Dans plusieurs causes dans lesquelles une violation du droit d'être entendu a été constatée en relation avec des décisions d'ordre procédural rendues par le Tribunal en début de procédure, la Cour a retenu qu'il était disproportionné d'exiger du recourant qu'il attende le prononcé du jugement final pour se plaindre de cette violation. Le risque de préjudice difficilement réparable était dès lors admis, de sorte qu'il se justifiait d'entrer en matière sur le recours (ACJC/113/2018 du 30 janvier 2018; ACJC/156/2017 du 10 février 2017).

2.2 En l'occurrence, avant de rendre la décision présentement querellée, le Tribunal n'a pas transmis aux recourants les déterminations des parties intimées sur l'admissibilité du bordereau de pièces que les premiers nommés ont déposé le 14 décembre 2023. Les recourants ont ainsi été privés de la possibilité de prendre connaissance de cette écriture et de se déterminer à son sujet s'ils s'y estimaient fondés.

Il apparaît dès lors que le Tribunal a violé le droit d'être entendu des recourants en ne leur garantissant pas leur droit de répliquer.

Dans la mesure où l'ordonnance attaquée a été rendue au début de la procédure, il apparaît disproportionné d'exiger des recourants qu'ils attendent le prononcé du jugement final pour se plaindre de cette violation.

La condition du préjudice difficilement réparable est par conséquent réalisée, de sorte qu'il se justifie d'entrer en matière sur le recours.

- 3. 3.1** Le droit d'être entendu - dont le respect doit être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49 consid.1) - est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne, par principe, l'annulation de la décision attaquée, sans égard aux chances de succès du recours au fond (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). En d'autres termes, si l'autorité précédente a violé des garanties formelles de procédure, la cassation ("Kassation") de sa décision est la règle (ATF 137 I 195 consid. 2.7).

Même dans le cadre d'un recours au sens strict, une violation du droit d'être entendu peut être guérie, lorsque la détermination qui a été, à tort, écartée du dossier sans être lue ne concerne que des questions de droit, et non des allégués de fait que le tribunal cantonal ne peut pas examiner librement, en raison de la limitation de sa cognition (art. 320 CPC). En ce cas, le tribunal cantonal peut renoncer à renvoyer la cause, dès lors que ce renvoi ne serait qu'une vaine formalité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_82/2015 du 16 juin 2015 consid. 4.2.4).

L'admission du grief de refus du droit d'être entendu suppose que dans sa motivation, le recourant indique quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure cantonale et en quoi ceux-ci auraient été pertinents. Selon le principe général de la bonne foi (art. 2 CC) une partie qui n'a pas eu la possibilité de se déterminer sur un acte doit avoir la possibilité de présenter ses arguments (arrêt du Tribunal fédéral 4A_453/2016 du 16 février 2017 consid. 4.2.3 et 4.2.4).

3.2 Comme retenu ci-dessus, le grief de violation du droit d'être entendu soulevé par les recourants est fondé.

Cette violation peut être guérie dans la présente procédure de recours, puisque l'admissibilité de la production de moyens de preuve est une question de droit et que les recourants ont pu présenter tous leurs arguments devant la Cour.

- 4.** Invoquant une violation des règles de procédure, les recourants reprochent au Tribunal d'avoir écarté le bordereau de pièces qu'ils ont déposé le 14 décembre 2023.

4.1 Le stade de la procédure auquel les parties doivent alléguer et contester les faits, de même que produire leurs moyens de preuve, est défini aux art. 221 à 226 CPC, ainsi qu'à l'art. 229 CPC (ATF 144 III 67 consid. 2.1, *in* JdT 2019 p. 328).

Selon l'art. 229 al. 1 CPC, 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*). L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que s'il n'y a pas eu de second échange d'écritures ni de débats d'instruction, les faits et moyens de preuves nouveaux sont admis à l'ouverture des débats principaux.

Dans un procès en procédure ordinaire soumis à la maxime des débats, la phase de l'allégation est close à l'issue du deuxième échange d'écritures, même s'il y a encore des débats d'instruction. Des faits et moyens de preuve nouveaux ne peuvent pas être introduits plus tard dans le procès, sinon aux conditions de l'art. 229 al. 1 CPC (ATF 140 III 312 consid. 6.3.2, *in* JdT 2016 II p. 257).

Selon la jurisprudence, chaque partie peut s'exprimer de manière illimitée seulement deux fois: une première fois dans le cadre d'un premier échange d'écritures; une seconde fois soit lors d'un deuxième échange d'écritures, soit - lorsqu'il n'a pas été ordonné - lors des débats d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou «à l'ouverture des débats principaux» avant les premières plaidoiries (art. 229 al. 2 CPC). S'il était encore possible de présenter des faits de manière illimitée lors de débats d'instruction ou de débats principaux après un double échange d'écritures, ou après un seul échange d'écritures suivi de débats d'instruction, la maxime éventuelle serait remise à l'appréciation du tribunal et une partie ne saurait jamais d'avance à quel moment la phase de l'allégation sera close. Il s'ensuit que les parties ont le droit de présenter des faits et moyens de preuve sans restriction seulement deux fois (ATF 144 III 67 consid. 2.1, *in* JdT 2019 p. 328).

Les faits ayant donné lieu à l'arrêt publié précité du Tribunal fédéral étaient les suivants: après un premier échange d'écritures, le juge de première instance a convoqué les parties à des débats d'instruction pour tenter la conciliation et introduire des faits et moyens de preuves nouveaux. Lors de cette audience, le juge a informé les parties qu'en cas d'échec de la conciliation, un second échange d'écritures aurait lieu postérieurement par écrit. Lors de cette audience, la partie demanderesse n'a pas fait valoir de faits et moyens de preuve nouveaux, tandis que la défenderesse a produit des pièces nouvelles. Dans le délai de réplique imparti par le Tribunal, la partie demanderesse a produit des pièces nouvelles, lesquelles ont été jugées recevables par les instances cantonales. Le recours formé au Tribunal fédéral par la partie défenderesse contre l'admission de ces moyens de preuves a été partiellement admis. Le Tribunal fédéral a en effet estimé que les instances cantonales ne pouvaient pas se fonder sur les moyens de preuve que la partie demanderesse avait produits lors du deuxième échange d'écritures - et donc seulement lors de la troisième occasion - sans vérifier si ceux-ci étaient exceptionnellement admissibles en application de l'art. 229 al. 1 CPC. La cause a donc été renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision (ATF 144 III 67).

Dans ce même arrêt, il a été retenu qu'une séparation dans le temps entre la production de moyens de preuve nouveaux et l'allégation de faits nouveaux (que ces preuves étaient destinées à prouver) n'était pas admissible (ATF 144 III 67 consid. 2.4.2).

4.2 En l'espèce, les recourants ne peuvent être suivis lorsqu'ils soutiennent qu'il leur était possible de déposer des pièces nouvelles sans limite après le dépôt de leur réplique, tant que les premières plaidoiries n'avaient pas eu lieu, ou du moins tant que leurs parties adverses n'avaient pas déposé leur duplique.

En effet, il découle des règles rappelées ci-dessus que la deuxième et dernière occasion pour les recourants de présenter de nouveaux moyens de preuve de manière illimitée a pris fin lors du second échange d'écritures, soit en ce qui les concerne, au moment du dépôt de leur réplique. Quand bien même la procédure n'était pas encore arrivée au stade des débats principaux lors de la production des pièces litigieuses, il n'en reste pas moins que l'art. 229 al. 1 CPC s'applique dès que le plaideur qui souhaite fournir de nouveaux moyens de preuve a déjà fait usage de son second "*tour de parole*".

Par conséquent, c'est à bon droit que le premier juge a statué sur l'admissibilité de ces moyens de preuve nouveaux à l'aune des règles fixées par la disposition précitée.

Certes, les recourants ont d'emblée annoncé, dans leur réplique, qu'une partie des offres de preuve mentionnées à l'appui de certains allégués seraient versées à la procédure ultérieurement. Cela étant, la plupart des documents à produire postérieurement au dépôt de la réplique (soit en particulier la pièce n° 425 datant de janvier 2020, ainsi que les normes SIA et SN et autres documents contenant des prescriptions en matière de construction) existaient déjà de longue date lorsque les recourants ont formé leur action en mai 2022. On ne comprend dès lors pas pourquoi ils n'ont pas fourni les documents en question au plus tard à l'appui de leur réplique ou ce qui les a empêchés de le faire (étant d'ailleurs relevé que leur délai de réplique a été prolongé de près de quatre mois). Dans la mesure où les recourants n'ont pas exposé, même succinctement, les raisons pour lesquelles ils n'auraient pas pu produire ces documents auparavant en faisant preuve de la diligence requise, c'est à juste titre que l'autorité de première instance a considéré que les conditions posées par l'art. 229 al. 1 CPC n'étaient pas remplies.

En ce qui concerne l'avis des défauts du 30 septembre 2023 et la facture du 21 août 2023, la production de ces documents le 14 décembre 2023 ne respecte ni le principe de simultanéité entre l'allégation d'un fait et la production du moyen de preuve correspondant, ni le principe selon lequel un moyen de preuve nouveau doit être introduit dans le procès sans retard.

Pour l'ensemble de ces motifs, la décision d'irrecevabilité du premier juge est conforme au droit et ne consacre aucun formalisme excessif.

Partant, le recours, infondé, sera rejeté.

- 5.** Les recourants, qui succombent, supporteront, solidairement entre eux, les frais judiciaires du recours, fixés à 2'000 fr. (art. 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 13 et 41 RTFMC). Lesdits frais seront partiellement compensés avec l'avance de 1'200 fr. qui a été effectuée, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 CPC). Les recourants seront condamnés, solidairement entre eux, à verser 800 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui aux Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais judiciaires du recours.

Les recourants seront en outre condamnés, solidairement entre eux, à verser 1'500 fr. à FK_____ SA et 1'500 fr. à FL_____ SA à titre de dépens de recours (art. 105 al. 2 CPC; 84, 85, 87 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 22 février 2024 par la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS NOS. _____ RUE 1 _____ A GENEVE & CONSORTS contre l'ordonnance ORTPI/167/2024 rendue le 6 février 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/29480/2019.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires du recours à 2'000 fr., les met à la charge de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS NOS. _____ RUE 1 _____ A GENEVE & CONSORTS, solidairement entre eux, et les compense partiellement avec l'avance effectuée, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS NOS. _____ RUE 1 _____ A GENEVE & CONSORTS, solidairement entre eux, à payer la somme de 800 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui aux Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais judiciaires du recours.

Condamne la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS NOS. _____ RUE 1 _____ A GENEVE & CONSORTS, solidairement entre eux, à verser 1'500 fr. à FL_____ SA et 1'500 fr. à FK_____ SA à titre de dépens du recours.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; 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 à 30'000 fr.