



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3133/2020

ACJC/1194/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 30 JUIN 2026

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par la 9ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 21 janvier 2025,

et

COPROPRIÉTÉ B_____, sise c/o Monsieur C_____, administrateur, _____, intimée, représentée par Me Laurent THURNHERR, avocat, PYXIS LAW SA, rue de Hesse 16, case postale 1970, 1211 Genève 1.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 juillet 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 21 janvier 2025, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a préalablement statué sur la recevabilité de différentes pièces et conclusions des parties (ch. 1 à 4 du dispositif).

Cela fait, il a débouté A_____ des fins de sa demande (ch. 5), arrêté les frais judiciaires à 6'700 fr., compensés à hauteur de 2'400 fr. avec l'avance de frais de même montant versée par A_____ (ch. 6), mis les frais judiciaires à hauteur de 6'200 fr. à la charge de A_____ et de 500 fr. à la charge de COPROPRIÉTÉ B_____ (ch. 7), condamné A_____ à payer à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, un montant de 3'800 fr. (ch. 8), condamné COPROPRIÉTÉ B_____ à payer à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, un montant de 500 fr. (ch. 9), condamné A_____ à payer à COPROPRIÉTÉ B_____ un montant de 10'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 10) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 11).

- B. a.a** Par acte expédié à la Cour de justice le 21 février 2025, A_____ a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à la condamnation de COPROPRIÉTÉ B_____ à effectuer à ses frais la totalité des travaux de réfection des diverses pièces de son appartement dus aux infiltrations de l'hiver 2020-2021, dont elle dresse une liste similaire à celle figurant dans sa réplique du 5 octobre 2021, à la condamnation de COPROPRIÉTÉ B_____ à lui verser une indemnité globale de 23'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 7 janvier 2020 en compensation de la perte de jouissance de ses locaux et pour les dommages à la propriété causés par les infiltrations précitées et la diminution de jouissance de son logement depuis novembre 2020, à la condamnation de COPROPRIÉTÉ B_____ à faire retirer immédiatement tout objet déposé ou installé par des copropriétaires dans les parties communes de la copropriété, à quelque étage que ce soit, et à faire restaurer les murs éventuellement endommagés et à la condamnation de COPROPRIÉTÉ B_____ à rembourser les frais de greffe avancés par elle-même en 2'400 fr., auxquels s'ajouteront ceux de l'appel et à ce qu'il lui soit accordé un montant équitable à titre de participation à ses frais d'avocat pendant la procédure de première instance.

a.b Le 30 juin 2025, A_____ a allégué des faits nouveaux, produits des pièces nouvelles et pris des conclusions nouvelles tendant à ce qu'il soit constaté que les délais de convocation et de tenue de l'assemblée générale 2025 de la PPE n'ont pas été respectés, à l'invalidation, respectivement à l'annulation de ladite assemblée générale et à ce qu'il soit ordonné à COPROPRIÉTÉ B_____ d'en convoquer une nouvelle.

a.c Le 7 juillet 2025, A_____ a produit des pièces nouvelles, soit notamment un rapport de l'entreprise D_____ du 14 juin 2024 qui avait été évoqué lors de

l'assemblée générale du 25 juin 2025, selon lequel, notamment, les joints des façades de l'immeuble sont en très mauvais état, et des photos.

a.d Le 24 juillet 2025, A_____ a allégué des faits nouveaux et produit une pièce nouvelle, soit le procès-verbal de l'assemblée générale de COPROPRIÉTÉ B_____ du 25 juin 2025 et un rapport de l'administrateur du 25 juin 2025 selon lequel des infiltrations se sont produites dans les appartements de certains copropriétaires et des devis sont "en cours", d'un montant de l'ordre de 700'000 fr.

b. Sur requête de COPROPRIÉTÉ B_____, A_____ a été condamnée à fournir des sûretés en garantie des dépens de COPROPRIÉTÉ B_____ à hauteur de 4'000 fr. par arrêt de la Cour du 24 juin 2025.

Les sûretés ont été déposées dans le délai imparti et selon les modalités prévues.

c. Par réponse du 15 septembre 2025, COPROPRIÉTÉ B_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet, avec suite de frais.

Elle a produit une pièce nouvelle, soit un courriel que lui a adressé la régie E_____ le 10 septembre 2025 au sujet du rapport précité de la société D_____.

d. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

A_____ a produit des pièces nouvelles.

e. A_____ s'est encore déterminée le 1^{er} décembre 2025.

f. Le 15 décembre 2025, les parties ont été informées par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. L'immeuble 1_____, sis no. _____ avenue 2_____ sur la commune de F_____ (46), est la propriété d'une communauté de trente-trois propriétaires par étages (ci-après : la PPE B_____), dont font partie – entre autres copropriétaires par étage – notamment :

- C_____, par ailleurs administrateur de la PPE B_____ depuis l'an 2000;
- A_____, propriétaire d'un appartement au 6^{ème} étage de l'immeuble;
- La famille G_____, voisins de palier de A_____.

A. Des décorations et autres meubles dans les couloirs de la copropriété

a. La PPE B_____ est notamment régie par un règlement d'administration et d'utilisation inscrit au registre foncier du canton de de Genève (ci-après: le Règlement).

Celui-ci prévoit à son article 8 (dernière version remontant à 2002) que "tout aménagement ou modification de l'aspect extérieur et intérieur de l'immeuble et des portes palières, notamment par des enseignes et des inscriptions, devra être préalablement autorisé par l'administrateur ou la gérance".

b. Dans le courant de l'année 2019, la famille G_____ a décoré le corridor desservant son appartement ainsi que celui de A_____, notamment en accrochant aux murs des tableaux et en installant dans un coin, à côté de la porte de la famille G_____, une petite table sur laquelle se trouvent des plantes.

D'autres copropriétaires ont conservé ou installé de petits meubles et des décorations sur l'espace commun à différents étages.

c. L'aménagement de palier tel que mis en place par la famille G_____ a été jugé conforme – soit non problématique – par le Service d'incendie et de secours de la Ville de Genève venu vérifier sur place.

d. Par courrier du 24 janvier 2020, C_____, en tant qu'administrateur de la PPE B_____, a expressément autorisé la famille G_____ à conserver les menus aménagements qu'elle avait effectués sur son palier.

e. La décoration et l'ameublement de la famille G_____ ont fait l'objet de discussions durant deux assemblées générales ordinaires des propriétaires par étages en dates des 18 avril 2019 et 28 juillet 2020. A l'occasion de la seconde de ces deux assemblées, C_____ a soumis au vote la proposition de A_____ d'interdire toute décoration dans les parties communes. Par neuf voix contre une, l'assemblée des propriétaires de la PPE B_____ a refusé cette proposition.

B. Des dégâts constatés en 2017 dans l'appartement de A_____ et de l'intervention effectuée dans la courette de l'immeuble

a. En juin 2017, une plaque de plâtre du mur de la cuisine de A_____ s'est détachée du mur et est tombée.

b. Jusqu'en juin 2017 l'appartement de A_____ était occupé par un locataire, lequel n'a pas annoncé ce dégât.

c. Le 4 août 2017, à la demande de C_____, H_____ SARL – société s'occupant de la gestion des communs [du bâtiment] I_____ (numéro 5 à 9) –, soit pour elle J_____, est intervenue dans l'appartement de A_____, afin d'effectuer un constat des dégâts.

J_____ a notamment constaté que de l'eau avait dû couler depuis les étages supérieurs dans la courette des différentes gaines et qu'elle était ressortie au droit de la bouche de ventilation. Avec le temps, une plaque de placoplâtre avait

dû absorber de l'eau et se désolidariser du mur, abîmant la tapisserie et les enduits des différents murs.

En conclusion de son rapport, J_____ a expliqué que, pour les dégâts dus aux infiltrations, il était difficile, voire impossible, de donner une date à laquelle ils s'étaient produits, aucun locataire ne l'ayant contacté avant sa visite de l'appartement. Il lui paraissait en revanche évident que ces dégâts étaient la conséquence de défauts qui avaient eu lieu dans l'immeuble et non dans l'appartement de A_____.

J_____ n'a pas été en mesure de déterminer l'origine exacte ainsi que la date des dégâts constatés.

d. Le 20 septembre 2017, la société K_____ AG – K_____ SA est intervenue aux fins de déterminer l'origine des fuites d'eau ayant affecté le mur de la cuisine et des WC. Elle a conclu que les traces d'humidité présentent sur les murs étaient dues à une ancienne fuite qui datait certainement de plusieurs mois. Eu égard au nombre d'étages et au fait que tout était désormais complètement sec, elle ne pouvait pas dire d'où la fuite provenait.

e. Durant l'assemblée des propriétaires du 23 avril 2018, A_____ a réclamé à la PPE B_____ le remboursement d'une somme de 1'500 fr., qui aurait été investie dans des travaux de réparation.

Ce remboursement lui a été refusé.

f. Les indications fournies dans le cadre de la présente procédure s'agissant des travaux entrepris dans la cuisine, leurs dates et les montants qu'ils ont impliqués, sont peu claires.

Selon A_____, les travaux avaient commencé en automne 2017, avaient dû être en partie répétés à cause de la persistance (contestée par la PPE B_____) de la fuite, qui avait causé des dégâts réitérés (réplique du 5 octobre 2021, ad 36 et 37). La première étape, réalisée en 2017 avait été de reboucher le trou dû à la disparition de la plaque de plâtre et avait impliqué l'intervention, à trois reprises, du plâtrier, lequel aurait également poncé et lissé l'autre côté du mur dans les toilettes, la fuite ayant fait tomber des pans de peinture et causé des fissures également de ce côté. Les autres étapes (peinture, réparation de la lézarde sur l'angle à gauche dans la cuisine et pose de deux grandes catelles descellées) avaient été remises à plus tard. La peinture avait été réalisée en 2019 pour un montant de 300 fr., la pose des deux catelles pour 150 fr. au début 2021 et la lézarde était toujours en attente. Après la pose de la nouvelle plaque de plâtre en 2017, des stries et de fines fissures étaient progressivement apparues autour de la plaque de plâtre en 2019, de sorte qu'il avait fallu une nouvelle fois poncer, lisser

et peindre le mur de la cuisine en 2021, ce qui avait coûté 800 fr. (réplique, ch. 55 et 56)

g. En guise de preuve de ses allégations, A_____ a versé à la procédure notamment un devis de l'entreprise L_____ SA du 23 septembre 2020, lequel fait état de travaux à effectuer dans la cuisine devisés à 1'680 fr. hors taxe et comprenant essentiellement le ponçage, le lissage et la peinture de deux murs dans la cuisine de A_____ (mur au-dessus des meubles de cuisine et mur côté porte d'entrée) ainsi que le collage de deux carreaux de faïence.

A_____ n'a versé à la procédure aucune pièce quant aux montants de 300 fr., 150 fr. et 800 fr. mentionnés *supra*, étant précisé que ces montants ne trouvent aucune correspondance exacte dans le devis de l'entreprise L_____ SA (lequel ne détaille pas le montant des postes de travaux).

h. Toujours selon A_____, les infiltrations provenant de la courette derrière les toilettes et contigüe au mur droit de la cuisine n'avaient pas cessé, même si elles avaient diminué "grâce aux travaux" (réplique, ch. 60). Il s'agissait d'une "unique et même fuite continue [...] créant un écoulement encore actuellement" (réplique, p. 15). Elle en voulait pour preuve la présence de taches brunes sur les nouvelles aérations posées en février 2021.

i. Le 18 avril 2019, lors de l'assemblée des propriétaires par étage, A_____ n'a formulé aucune prétention, mais s'est exprimée sur la problématique de la décoration des paliers d'étage évoquée *supra*.

j. Le 20 janvier 2020, A_____ a, par courrier adressé à l'administrateur C_____, renouvelé sa demande de remboursement de la somme de 1'500 fr.

Ce dernier a refusé d'entrer en matière du fait de la décision de l'assemblée des propriétaires du 23 avril 2018 et du fait que le locataire de A_____ n'avait pas annoncé les dégâts.

k. Lors de l'assemblée générale ordinaire de la PPE B_____ du 28 juillet 2020, le remboursement sollicité par A_____ lui a à nouveau été refusé.

C. Des travaux entrepris dans les courettes de l'immeuble

a. En décembre 2019, la société M_____ SA a informé A_____ qu'une visite à son domicile était nécessaire afin d'effectuer une vérification concernant une fuite dans l'immeuble.

b. Le lundi 7 janvier 2020, deux employés de la société précitée se sont rendus dans l'appartement de A_____, y ont démonté les WC, abattu un pan de mur (environ un mètre de haut sur toute la largeur) derrière les toilettes et changé plusieurs joints sur les tuyaux de la courette dont ils ont expliqué qu'ils étaient non

seulement très vieux, mais également posés de manière non conforme aux règles de l'art en vigueur à l'époque de la construction de l'immeuble (environ 1970). Ils ont ensuite placé un tissu plastifié devant le trou béant et rebranché le WC à son tuyau d'évacuation.

c. Selon la PPE B_____, les réparations n'avaient pas de lien avec les dégâts causés dans la cuisine de A_____ en 2017 (étant ici précisé que la PPE B_____ conteste également que les écoulements d'eau ayant causé de la chute de la plaque de placoplâtre en 2017 aient perduré dans le temps). Selon A_____, les réparations concernaient la fuite d'eau incriminée.

d. Par courrier du 4 mai 2020 à C_____, ainsi qu'à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire du 28 juillet 2020, A_____ s'est plainte de ce que des odeurs incommodantes et du bruit émanaient des courettes, celles-ci faisant office de "caisse de résonance".

e. Les 12 et 15 février 2021, les toilettes de A_____ ont été intégralement restaurées (fait admis).

D. Des infiltrations d'eau sur les murs périphériques intérieurs de l'appartement

a. Dans le courant de l'année 2017, C_____ a visité l'appartement de A_____ après que celle-ci se soit plainte d'infiltrations d'eau depuis la façade sud de l'immeuble ayant causé des dégâts dans son appartement.

b. La question de savoir quelles pièces de l'appartement ont été affectées par les infiltrations d'eau est disputée entre les parties.

Dans sa réponse, la PPE B_____ a affirmé que A_____ s'était plainte de dégâts causés dans son salon. A_____ a indiqué contester partiellement cet allégué, expliquant notamment que les dégâts étaient "surtout dans les chambres et les réparations ont été effectuées, y compris sur les joints intérieurs du salon" (réplique, ad 54). Elle a admis (réplique ad 55) l'allégué de la communauté des copropriétaires selon lequel "le 12 décembre 2017 un montant de 2'500 fr. a été versé à Madame A_____ pour qu'elle procède à la réparation des dégâts subis dans son salon" (réponse du 30 juin 2021, ch. 55).

Dans son mémoire de réplique du 5 octobre 2021 (ch. 32), A_____ affirme que les infiltrations constatées en juillet 2017, l'avaient été "dans les deux chambres de l'appartement", allégué qui a été admis par la communauté des copropriétaires de la PPE B_____ (cf. duplique du 16 décembre 2021, ad 32).

Il ressort des pièces versées par A_____ qu'un devis a été établi par l'entreprise N_____ en vue notamment de divers travaux dans la cuisine et les toilettes, mais

également de l'arrachage des tapisseries d'une seule des deux chambres et du salon et de leur remplacement par de la paille d'avoine ou l'application de deux couches de peinture. Selon A_____, le devis avait été demandé par elle à titre privé à la suite des dégâts constatés dans la cuisine et les toilettes, ainsi qu'en raison de l'état déplorable de la tapisserie après le départ de son locataire. Elle avait souhaité connaître le prix de ces réparations pour en faire éventuellement état dans son litige avec le locataire. Elle n'avait pas fait réaliser ces travaux par N_____, ni transmis ce devis à la copropriété. Cette version des faits est contredite par un courriel adressé par N_____ à A_____ le 3 août 2021 dans lequel celle-ci indique ne pas avoir exécuté de travaux chez A_____, mais avoir établi son devis à la demande de C_____, lequel avait "permis d'estimer votre indemnisation".

c. Lors de sa visite de l'appartement du 4 août 2017 (*cf. supra* C.B.c), J_____ a également constaté des infiltrations sur "les murs périphériques" (sans spécifier les pièces concernées), relevant la présence de traces visibles le long de la reprise mur-plafond. Il a qualifié ces infiltrations de "classiques" dans l'ensemble des immeubles de [l'avenue] 2_____[GE], expliquant qu'elles provenaient pour la plupart du temps des joints entre les panneaux de façades ou des remontées d'étanchéité au droit des loggias. Les joints subissaient les dilatations des façades et, avec le temps, certains s'ouvraient et lors de pluies, l'eau s'infiltrait par de petites fentes et continuait son cheminement à l'intérieur des panneaux pour finir par ressortir dans certains appartements à des endroits présentant des faiblesses, tels que, la plupart du temps, la reprise mur-dalle. Il a suggéré, avant d'entreprendre des travaux, de s'assurer par des contrôles des joints que la façade soit bien étanche.

d. Le 12 décembre 2017, A_____ a reçu 2'500 fr. de la copropriété pour remédier aux dégâts constatés. Selon A_____, tous les travaux avaient été exécutés et l'affaire était ainsi classée de son point de vue (réplique, ch. 32). La communauté des copropriétaires de la PPE B_____ conteste que les travaux aient été véritablement exécutés (*cf. infra* let. n. et o).

e. Le 11 novembre 2020, A_____ a fait part à C_____ de l'existence de nouvelles infiltrations affectant la cuisine de son appartement :

"[...] Après les récentes pluies persistantes, j'ai constaté de nouvelles infiltrations dans ma cuisine. Le montant en bois sur le côté des fenêtres a également gonflé. J'aimerais donc une intervention sur la paroi extérieure pour bloquer ces infiltrations. Pour la partie intérieures (remplacement du montant), je choisirai l'entreprise de menuiserie et vous ferai parvenir le devis. Si vous souhaitez faire venir l'expert de l'assurance, j'attends votre appel".

f. Le 12 novembre 2020, C_____ a informé J_____ de la société H_____ SARL de la nécessité d'intervenir chez A_____ afin de réparer la façade.

g. Toujours en novembre 2020, J_____ a informé A_____ que la nacelle nécessaire pour la vérification des joints de la façade ne pouvait être en principe utilisée pendant l'hiver.

h. Le 9 décembre 2020, sur mandat de H_____ SARL, l'entreprise D_____ est néanmoins intervenue aux fins de contrôler les joints de façade et, cas échéant, les réparer. Elle a effectivement procédé à des réparations. Elle a également procédé au contrôle des joints au niveau de l'appartement de A_____ ainsi que de celui au-dessus jusqu'au niveau des coursives.

i. Le 7 février 2021, A_____ s'est plainte auprès de C_____ de nouvelles infiltrations affectant sa cuisine.

j. Le 17 février 2021, A_____ s'est plainte auprès de C_____ d'infiltrations nouvelles affectant une des chambres de l'appartement ainsi que le salon.

k. Le 30 avril 2021, la société O_____ SA a visité l'appartement de A_____ et fait les constats suivants :

"Nous avons profité des intempéries actuelles pour visiter l'appartement de Mme A_____, mais n'avons pas détecté d'humidité sur les zones indiquées des pièces concernées, seules des taches ou coulures brunâtres sont visibles.

Selon les informations du locataire, les infiltrations d'eau ne sont là que depuis une année environ, et se produisent lors d'intempéries avec de forts vents. Nous n'avons pas constaté de dégât sur les parquets des différentes pièces. Des travaux de remise en état ont été exécutés dans une chambre depuis une année, et pas de nouvelles taches depuis.

Dans le salon, et dans une chambre, il n'y a plus de tapisserie contre les murs, les travaux de rénovation sont en cours depuis environ 3 ans.

Nous avons aussi visité l'appartement de M. P_____ juste au-dessus au 7^{ème} étage les peintures de tout l'appartement viennent d'être refaites, donc on ne peut pas savoir si des problèmes d'infiltrations d'eau existaient dans cet appartement.

Nous avons contrôlé les joints de façades depuis cet appartement du 7^{ème} étage, et avons constaté que les joints du côté façade sud sont en bon état, et côté cuisine les joints ont été refaits à neuf tout dernièrement, ce qui laisse penser qu'une entreprise est déjà intervenue pour régler ce problème d'infiltrations d'eau.

Il y a aussi la possibilité que les infiltrations d'eau proviennent de la terrasse du 8^{ème} étage de Mme Q_____

Conclusion:

Il serait nécessaire d'attendre les prochaines grosses intempéries pour être sûr de détecter de l'humidité dans l'appartement de Mme A_____, voir si des infiltrations apparaissent dans l'appartement du 7^{ème} étage, ce qui pourrait mettre en cause l'étanchéité de la terrasse 8^{ème} étage de Mme Q_____".

Quelques photographies étaient jointes, avec les intitulés suivants: "Taches sur fenêtre du salon", "Taches sur angle mur du salon, travaux en cours depuis environ 3 ans", "Taches sur mur parquet salon".

l. Le 17 mai 2021, A_____ a demandé des correctifs à la société O_____ SA, indiquant :

" H_____ vient de me faire parvenir la copie de votre rapport.

Il contient des erreurs, que je voudrais corriger.

En effet, aux lignes 4-5, vous écrivez que les infiltrations sont là depuis une année environ. Je vous ai dit qu'elles sont là depuis l'hiver, soit depuis février 2021. Dans 2 pièces concernées par les infiltrations du plafond, l'humidité a aussi écaillé la peinture des radiateurs. Et je ne suis pas locataire, mais copropriétaire [...]"

m. Par courrier du 5 juin 2021, A_____ a imparti à C_____ un dernier délai au 15 juillet 2021 pour faire réaliser les travaux de réparation des trois pièces de l'appartement endommagées.

n. Par courrier du 16 juin 2021, C_____ a reproché à A_____ de ne pas avoir procédé aux travaux pour lesquels elle avait été indemnisée à hauteur de 2'500 fr. en 2017. Il n'entendait ainsi pas payer deux fois pour les dégâts affectant le salon. Concernant la cuisine, il enjoignait A_____ à faire établir un devis par une entreprise afin qu'il puisse étudier le cas avec des experts.

o. Le 16 juillet 2021, C_____ s'est rendu dans l'appartement de A_____ en compagnie d'un représentant de la société R_____ SA.

Par courrier du 17 juillet 2021, il a répété qu'il considérait que le montant de 2'500 fr. versé à l'époque correspondait aux travaux que A_____ devait exécuter elle-même (et qu'elle n'avait pas exécuté) et qui représentaient *"selon le devis de N_____ un montant de 2'020 fr. 30 soit: montant total du devis : 4'260 fr. 30 moins 2'240 fr. contestés = 2'020 fr. 30"* (tous les travaux selon le devis, hormis ceux concernant la cuisine). A_____ avait ainsi été largement indemnisée pour les travaux du salon, de la chambre de droite et des toilettes.

p. Par courrier du 21 juillet 2021 adressé à C_____, A_____ a précisé comme suit la nature des travaux qu'elle attendait en réparation des dégâts dus aux infiltrations de novembre 2020 à février 2021 :

Chambre de droite

Installation de protections

Ponçage des peintures sur boiserie, lissage, peinture des boiserie

Ponçage du radiateur, peinture

Peinture du plafond

Réfection des joints intérieurs

Salon

Installation de protections

Remplacement de la fenêtre droite (en prolongement de la cuisine)

Ponçage des peintures sur boiserie (2 murs), lissage, peinture des boiserie
Peinture sur les 2 côtés de l'angle (cf. photo du bas p. 2 du rapport de M. S_____)

Peinture du plafond

Ponçage et vitrification du parquet (cf. photo p.3 du rapport de M. S_____)

Ponçage du radiateur face à la porte, peinture

Réfection des joints intérieurs

Cuisine

Installation de protections

Remplacement de la fenêtre

Réparation du montant en bois à droite de la fenêtre

Ponçage des peintures sur boiserie, lissage peinture des boiserie

Réfection des joints intérieurs

Recollement des plinthes en céramique sous la fenêtre

Peinture du plafond

q. Le 2 août 2021, C_____ a adressé un courrier à l'ensemble des copropriétaires de la PPE B_____ dans lequel il indique notamment ne pas croire que les joints des façades soient à l'origine des dégâts constatés dans l'appartement de A_____. Il a notamment rappelé que le 4 mars 2021, *"suite à un entretien avec M. J_____ et après vérification, ce dernier me confirme que la D_____ a bien contrôlé et réparé les joints de façade à fin 2020 [...] soit bien avant la lettre de Mme A_____ du 7 février dans laquelle elle prétend qu'il pleuvait dans sa cuisine. Nous pouvons donc en déduire que les joints de façade n'étaient pas la cause de ce phénomène singulier et qu'il s'agissait probablement d'une fenêtre restée ouverte"*.

- D.** **a.** Par acte déposé pour conciliation le 6 février 2020, non concilié le 5 juin 2020 et introduit devant le Tribunal le 5 août 2020, A_____ a ouvert action à l'encontre de la PPE B_____.

Ses conclusions initiales, antérieures aux infiltrations qui, selon elle, sont intervenues à l'hiver 2020/2021, ont en cours de procédure presque toutes été modifiées, respectivement abandonnées (notamment celle concernant la réfection des toilettes, refaites depuis).

b. Dans sa réponse du 30 juin 2021, la PPE B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais.

c. Dans son mémoire réplique du 5 octobre 2021, A_____ a pris les conclusions suivantes:

1. Condamner la COPROPRIETE B_____ à faire exécuter la totalité des travaux de réfection dues aux infiltrations de l'hiver 2020-2021 par l'entreprise

de son choix et à ses frais, selon la liste du devis, pièce 46, repris par l'allégué 44, soit :

Chambre de droite

Installation de protections

Ponçage des peintures sur boiserie, lissage, peinture des boiserie

Ponçage du radiateur, peinture

Peinture du plafond

Réfection des joints intérieurs

Réfection du mastic des fenêtres

Salon

Installation de protections

Remplacement des 2 fenêtres en bois sises sur l'angle du bâtiment

Ponçage des peintures sur boiserie (2 murs côté fenêtres), lissage, peinture des boiserie et des murs (cf. photos du rapport de M. S_____)

Peinture du plafond

Réparation, ponçage et vitrification du parquet (cf. photo p.3 du rapport de M. S_____)

Ponçage du radiateur face à la porte, peinture

Réfection des joints intérieurs

Cuisine

Installation de protections

Remplacement de la fenêtre en bois

Réparation du montant en bois à droite de la fenêtre

Ponçage et peinture des boiserie

Réfection des joints intérieurs

Recollement des plinthes en céramique sous la fenêtre Peinture du plafond

2. Au vu du temps passé et de l'absence des travaux demandés jusqu'à ce jour pour les infiltrations de l'hiver 2020-2021, de l'absence de travaux pendant plus d'un an dans les WC en réparation du trou demandé par la Copropriété, et des dégâts irréparables aux deux canapés en alcantara du salon, condamner la Copropriété B_____ à verser une indemnité globale de 23'000 fr. avec intérêts à 5% depuis le 7 janvier 2020 en compensation de la perte de jouissance des locaux, de l'humidité et des odeurs persistantes, ainsi que du bruit supplémentaire depuis le trou des toilettes pendant plus d'un an, pour les dommages à la propriété causés par les infiltrations de l'hiver 2020-2021 et la diminution de jouissance du logement depuis novembre 2020, ainsi que comme participation à la réfection récurrente du mur de la cuisine adjacent à la courette (infiltrations 2017),

3. *Condamner la COPROPRIETE B_____ à faire retirer immédiatement tout objet déposé ou installé par des copropriétaires dans les parties communes de la copropriété, à quelque étage que ce soit, et à faire restaurer les murs éventuellement endommagés,*
4. *Condamner la COPROPRIETE B_____ à rembourser les frais de greffe avancés par A_____, y compris l'émolument de conciliation,*
5. *Acheminer la demanderesse à prouver par toute voie de droit ou de fait les allégués ci-dessous, ainsi que lui permettre de répondre à tout éventuel argument contraire de la défenderesse.*

Par jugement du 12 janvier 2023, le Tribunal a relevé que A_____ se prévalait notamment à l'appui des prétentions formulées dans sa demande des dégâts aux murs de sa cuisine ainsi que de ses toilettes causés par des infiltrations d'eau survenues en 2017, alors que les prétentions formulées dans la réplique se fondaient sur les dégâts causés à son appartement et aux biens s'y trouvant par des infiltrations d'eau survenues durant l'hiver 2020-2021, ainsi que sur les nuisances en découlant. Les prétentions étaient fondées sur des troubles provenant des parties communes, de sorte que les prétentions formulées dans la demande et la réplique résultaient de faits semblables. Il existait ainsi un lien de connexité entre elles et les conclusions de la réplique étaient recevables.

d. Le 29 novembre 2023, par la voix de son conseil nouvellement constitué, A_____ a indiqué prendre une conclusion supplémentaire tendant à ce que la défenderesse soit condamnée aux frais et dépens de la procédure.

La PPE B_____ a conclu à l'irrecevabilité de cette nouvelle conclusion.

e. Le 9 septembre 2024, le conseil de A_____ a indiqué ne plus être constitué à la défense de celle-ci.

f. Le Tribunal a tenu dix audiences et a rendu diverses ordonnances (notamment sur la recevabilité d'allégués nouveaux) et une décision incidente sur la recevabilité des conclusions de la réplique (JTPI/577/2023 du 12 janvier 2023).

Le Tribunal a traité de la recevabilité de la plupart des faits et moyens de preuve nouveau en son ordonnance ORTPI/103/2024 du 24 janvier 2024.

g. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 28 août 2024, les parties ont persistés en leur conclusions respectives.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de cette audience.

h. Dans son jugement du 21 janvier 2025, le Tribunal a d'abord considéré, concernant les prétentions concernant le retrait des objets se trouvant dans les

couloirs de la copropriété, que la légitimation passive de la PPE B_____ pour défendre à l'action faisait défaut. Les troubles dont se plaignait A_____ étaient le fait direct des différents copropriétaires ayant installé des objets aux différents paliers de l'immeuble, de sorte que l'action ne pouvait être dirigée qu'à leur encontre et non à l'encontre de la communauté elle-même, laquelle n'avait pas à répondre des actes des différents propriétaires d'étages. La prétention soulevée devait donc être rejetée.

Concernant les travaux de réfection, il était incontestable que certaines pièces de l'appartement de A_____ étaient en mauvais état. Néanmoins, la preuve que les dégâts subsistants à ce jour auraient nécessairement eu comme cause des infiltrations d'eau résultant d'un défaut des joints de la façade n'avait pas été rapportée. Certaines des infiltrations d'eau qui auraient affecté son appartement se seraient produites en février 2021, soit à une date où les joints de la façade sud au niveau de son étage et de l'étage du dessus étaient soit en bon état, soit avaient été refaits à neuf par la société D_____. Par ailleurs, la seule entreprise spécialisée s'étant rendue dans l'appartement de la demanderesse après l'hiver 2020 – 2021, soit O_____ SA, n'avait rien pu constater de véritablement éclairant sur les causes des dégâts affectant l'appartement de A_____. Le compte-rendu de visite de la société en question relevait par ailleurs que de larges parties de l'appartement se trouvaient alors en rénovation, les chantiers des différentes pièces datant pour certains de plusieurs années. On pouvait ainsi se demander si A_____ – qui admettait avoir reçu 2'500 fr. pour restaurer certaines pièces – avait véritablement effectué lesdits travaux comme elle l'affirmait, respectivement si les dégâts dont elle demandait la réparation ne correspondaient pas en tout ou partie à des dégâts datant de 2017, pour lesquels elle admettait avoir déjà obtenu réparation. Aucune autre personne que A_____ n'avait en effet pu constater que les dégâts dont celle-ci se prévalait dataient véritablement de l'hiver 2020/2021. En tout état de cause, même si la preuve suffisante d'un lien de causalité entre l'état de l'appartement de A_____ et un éventuel défaut affectant la façade de l'immeuble avait été apportée, ce qui n'était pas le cas, A_____ n'aurait pu obtenir la réparation en nature dans la mesure demandée. Dans le contexte d'un appartement se trouvant à tous le moins partiellement en chantier, la réparation en nature telle que sollicitée revenait – à tous le moins pour partie – à faire supporter à la PPE B_____ les coûts de travaux que A_____ aurait de toute façon eût à exécuter, soit à l'indemniser d'un dommage qu'elle n'avait en réalité pas subi. Dès lors, faute de preuve suffisante d'un lien de causalité entre le dommage allégué et un quelconque défaut affectant l'ouvrage, mais également eu égard à la problématique concernant le dommage, A_____ devait être déboutée de ses conclusions relatives à la réalisation de travaux.

Enfin, concernant le montant de 23'000 fr. réclamé, aucune explication quant à la pertinence de ce montant n'était avancée. L'exposé en fait de A_____ ne contenait presque aucun chiffre, de sorte que le Tribunal n'était pas en mesure de

comprendre de quelle manière A_____ parvenait au montant de 23'000 fr. et comment elle subdivisait ce montant entre les différents postes de dommage évoqués dans sa conclusion. L'allégation de A_____ était lacunaire et ne satisfaisait pas au fardeau de la motivation.

EN DROIT

1. **1.1** Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance; dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, son recours est irrecevable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_621/2021 précité consid. 3.1; 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1; 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2; 5A_635/2015 du 21 juin 2016 consid. 5.2; en ce qui concerne la critique des faits, *cf.* ATF 142 III 413 consid. 2.2.2 et 2.2.4; 144 III 294 consid. 4.1.4).

1.2 Interjeté par écrit et dans le délai prescrits, contre une décision finale dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable de ce point vue (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 et 311 al. 1 CPC), sous réserve des considérations qui suivent.

L'appel contient une longue partie "EN FAIT" de 15 pages (sur un total de 25) dans laquelle l'appelante propose sa propre version des faits. L'appelante ne soulève cependant pas de grief clair à l'encontre de l'état de fait du Tribunal. L'appelante ne peut par ailleurs pas compléter et améliorer devant la Cour ses allégations pour remédier aux lacunes relevées par le Tribunal, notamment quant à la localisation, à la nature et à l'importance des dégâts allégués ainsi qu'à leurs

conséquences. Contrairement à ce qu'indique l'appelante, le jugement du Tribunal ne comportait aucune invitation à le faire. La partie "EN FAIT" sera donc ignorée en tant que les éléments qui y sont exposés ne sont pas expressément visés par un grief motivé d'inexactitude dans l'établissement des faits et s'écartent de ceux contenus dans le jugement attaqué.

De plus, les conclusions prises le 30 juin 2025 en lien avec l'invalidation, respectivement l'annulation de l'assemblée générale du 25 juin 2025 sont irrecevables dans la mesure où elles ne présentent pas de lien de connexité avec celles prises en première instance et sortent du cadre du litige.

1.3 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Selon la jurisprudence, ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1). S'agissant des vrais nova (*echte Noven*), la condition de la nouveauté posée par la let. b est sans autre réalisée (arrêts du Tribunal fédéral 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1; 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1; 4A_643/2011 du 24 février 2012 consid. 3.2.2).

En l'espèce, les faits nouveaux allégués et les pièces nouvelles produites par les parties établies après que la cause a été gardée à juger, sont recevables en particulier le procès-verbal de l'assemblée générale de l'intimée et un rapport de l'administrateur du 25 juin 2025 ainsi que les constatations de l'entreprise D_____ figurant dans son rapport de 2024, mais dont l'appelante n'a eu connaissance qu'en juin 2025.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1), dans la limite des griefs que les parties adressent à la motivation du premier jugement, lesquels forment le cadre de l'examen de la cour d'appel (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4; 142 III 413 consid. 2.2.4).

2. Concernant la question des décorations et objets déposés dans les parties communes de l'immeuble, l'appelante indique que l'argumentation du Tribunal serait convaincante en l'absence du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, lequel prévoit que l'administrateur ou la régie sont chargés de veiller au respect des droits et devoirs de chacun des copropriétaires. Il serait difficilement

imaginable que chaque copropriétaire insatisfait s'en prenne à ses voisins alors que le règlement désigne un médiateur en la personne de l'administrateur.

Ce faisant, l'appelante fait état de considérations pratiques mais elle ne critique pas de manière motivée le jugement attaqué selon lequel, sur la base des dispositions légales et principes juridiques mentionnés, la PPE ne dispose pas de la légitimation passive. En tout état de cause, les explications de l'appelante ne permettent pas de retenir que les aménagements contestés dans les parties communes seraient contraires au règlement d'utilisation de la PPE. L'administrateur a considéré que ceux-ci étaient conformes et lors de l'assemblée générale de la PPE du 28 juillet 2020, ladite assemblée a refusé d'interdire toute décoration dans les parties communes.

L'appel n'est donc pas fondé sur ce point.

3. Concernant les travaux de réfection, l'appelante soutient d'abord que le rapport de l'entreprise TDB contient des contradictions. En outre, l'administrateur de la PPE avait reconnu l'existence d'infiltrations qui avaient causés des dégâts en raison des intempéries et de la porosité des joints de façade. Elle ignorait si des travaux d'étanchéité avaient été effectués en 2017 et en tout état de cause, aucune preuve de la réfection des joints extérieurs après les infiltrations de 2017 n'avait été apportée (p. 20). Elle soutient toutefois également que des travaux d'étanchéité intérieure ont été réalisés en 2017. Le propriétaire de l'immeuble répondait des défauts affectant le bâtiment et des dégâts qu'ils causaient.

3.1 Selon l'art. 58 al. 1 CO, le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien.

La communauté répond à l'égard des tiers et des propriétaires d'étages du dommage causé par des parties communes défectueuses. La responsabilité de la communauté est directe et exclusive; le lésé ne peut pas agir contre les propriétaires d'étages. Seule la communauté a qualité pour défendre dans une action en réparation du dommage consécutif à la rupture d'une canalisation d'eau desservant l'immeuble de base, au détachement d'une tuile du toit de la propriété par étages, à un dysfonctionnement d'un ascenseur ou à la chute d'une personne due à la présence de verglas ou de neige sur les parties communes (PICCININ, La propriété par étages en procès, 2015, n. 412, p. 199).

La responsabilité du propriétaire d'ouvrage suppose la réunion des conditions générales de la responsabilité: il faut donc un dommage et un lien de causalité naturelle et adéquate entre le défaut de l'ouvrage et le dommage. Quant à l'illicéité, elle consiste ici dans l'existence d'un défaut de l'ouvrage (WERRO/PERRITAZ, in Commentaire Romand, CO I, 3^{ème} éd. 2021 n. 4 ad art. 58 CO).

La preuve de l'existence d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien incombe à celui qui invoque l'art. 58 CO (art. 8 CC; ATF 108 II 184 consid. 2).

3.2 En l'espèce, il doit être admis que l'état de l'appartement de l'appelante est dégradé, mais au-delà de ce constat, la situation de fait est particulièrement peu claire quant à la cause de cet état.

Il ne peut, en particulier, pas être retenu de manière suffisamment certaine qu'il résulte d'infiltrations d'eau depuis la façade de l'immeuble qui serait en mauvais état. Les hypothèses techniques avancées par l'appelante à cet égard ne sont pas confirmées par des experts. L'état de l'appartement pourrait, au vu de certaines photos, être dû à l'ancienneté et à l'usure normale de celui-ci, pour partie à tout le moins. Il est également envisageable que les infiltrations d'eau se produisent en raison de la vétusté et du mauvais état des fenêtres (compte tenu de leur ancienneté) qui pourraient laisser s'infiltrer l'eau. En outre, le fait que l'appelante ait dû installer une bassine et des serpillères dans sa cuisine pour recueillir l'eau qui tombait du plafond (*cf.* réplique du 5 octobre 2021, n. 38, p. 8) permet de penser qu'une inondation s'est produite dans l'appartement au-dessus de celui de l'appelante plutôt que de simples infiltrations d'eau de pluie. Les taches de moisissures pourraient également être dues à une trop faible aération. Le rapport de la société O_____ rendu à la suite de sa visite de l'appartement le 30 avril 2021 mentionne quant à lui la possibilité que les infiltrations d'eau proviennent de la terrasse d'une autre copropriétaire au 8^{ème} étage, ce dont l'intimée ne serait pas responsable s'il s'agit d'un défaut affectant une autre part de copropriété. La cause des dégâts qui seraient survenus en 2020-2021 n'a par ailleurs pas nécessairement la même origine que les dégâts survenus en 2017 – pour lesquels l'appelante a été dédommée à hauteur de 2'500 fr. –, de sorte que les considérations de J_____ du 4 août 2017 (*cf.* let C.D.c *supra*) ne peuvent pas être reprises telles quelles pour expliquer les infiltrations qui se seraient produites plus de trois ans après. Par ailleurs, l'entreprise D_____ a contrôlé le 9 décembre 2020 les joints de façade au niveau de l'appartement de l'appelante ainsi que de celui au-dessus jusqu'au niveau des coursives et elle a procédé à des réparations. En l'absence d'éléments permettant de retenir que ces travaux auraient été mal exécutés, il n'est pas établi que lesdits joints étaient en mauvais état ou, s'ils l'étaient, qu'ils n'ont pas été réparés à la date précitée, la simple possibilité mentionnée par l'appelante que tous les joints défectueux n'aient pas été réparés n'étant pas suffisante. Dans ces circonstances, les dégâts qui se seraient produits en février 2021 auraient donc une autre origine que des infiltrations résultant de joints de façade défectueux.

L'appelante relève elle-même "qu'aucune société spécialisée n'a jamais pu expliquer d'où provenaient les infiltrations" (appel, p. 20) de sorte que leur origine et leur cause est largement inconnue. Il peut également être relevé que l'appelante ne s'est plus plainte de nouvelles infiltrations depuis 2021, alors que les façades n'ont pas fait l'objet de travaux particuliers de réfection depuis et que les

infiltrations auraient donc dû persister si les façades présentaient un mauvais état général comme l'appelante le soutient.

Le fait que l'entreprise D_____ ait constaté en juin 2024 que les joints des façades sont en très mauvais état et que des travaux d'un montant d'environ 700'000 fr. soient nécessaires n'est pas déterminant et ne permet pas de retenir que ces joints étaient déjà défectueux en 2020 et 2021 et qu'ils sont la cause des infiltrations dont l'appelante se plaint.

Enfin, contrairement à ce qu'indique l'appelante (appel, p. 21, dernier paragraphe), il ne lui appartenait pas uniquement de démontrer son dommage, mais également qu'il était dû à une cause dont l'intimée est responsable.

En définitive, plusieurs hypothèses sont envisageables pour expliquer la ou les causes de la dégradation de l'état de l'appartement de l'appelante, sans que l'une puisse être privilégiée. Dans ces circonstances, un défaut d'entretien de l'intimée et un défaut l'immeuble, dont l'intimée serait responsable, n'est pas établi par l'appelante qui avait la charge de la preuve.

L'appelante dresse par ailleurs une liste des travaux dont l'exécution est demandée pour différentes pièces de son appartement (ponçage des peintures sur boiserie, lissage, peinture de boiserie, peinture des plafonds, ponçage et vitrification des parquets, remplacement des fenêtres, ...). La Cour n'est toutefois pas en mesure d'apprécier, sur la base des éléments figurant à la procédure, la pertinence et la nécessité de tout ou partie de ceux-ci pour chacune des pièces mentionnées, notamment quant à leur ampleur, en relation avec les dégâts qui pourraient être imputés à des infiltrations d'eau dues à des défauts qui affecteraient les façades de l'immeuble et dont l'intimée serait responsable.

Au vu de ce qui précède, l'appel n'est donc pas fondé en tant qu'il porte sur la réalisation de travaux.

4. Concernant le montant de 23'000 fr., l'appelante indique vouloir remédier dans son appel aux omissions constatées par le Tribunal, qu'elle ne conteste ainsi pas. Elle explique que pour toute la durée pendant laquelle le trou creusé dans le mur des toilettes est resté "béant", soit 13 mois et une semaine (du 7 janvier 2020 au 15 février 2021), les nuisances sont estimées à 300 fr. par mois, ce qui représente 3'975 fr. De plus, en ce qui concerne les infiltrations dans les différentes pièces de l'appartement, qui représentent plus de la moitié de sa surface, l'humidité persistante et la dégradation des parois et des cartons derrière les vitres, "la première estimation" a été de 800 fr. par mois pour une durée de deux ans, qui prenait en compte la durée de la procédure et celle des travaux de réfection, soit 19'200 fr. Le total de ces deux postes est ainsi de 23'175 fr., arrondis à 23'000 fr.

Cela étant, dire s'il y a eu dommage et quelle en est la quotité est une question de fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_661/2024 du 2 juin 2025, consid 5.2.2). Or, l'appelante, qui n'avait fourni aucune explication en première instance, ne peut réparer devant la Cour son défaut d'allégation.

En tout état, elle n'explique pas sur quelle base elle fonde le montant qu'elle réclame. Il peut être déduit de ses explications qu'elle sollicite le paiement d'un tort moral, qui pourrait se fonder sur l'art. 49 CO. Elle ne fournit cependant aucune explication sur la nature et la gravité de son atteinte permettant de lui octroyer le montant réclamé, tant dans son principe que quant aux montants de 300 fr. et 800 fr. mentionnés devant la Cour. Son dommage ne peut dès lors être établi, ni même simplement estimé en application de l'art. 42 al. 2 CO que l'appelante cite.

L'appel n'est donc pas fondé sur ce point.

5. L'appelante conteste le montant et la répartition des frais de première instance.

Elle invoque sa situation financière, qui serait mauvaise. Cette circonstance ne constitue cependant pas un élément pertinent à prendre en compte pour fixer les frais.

Elle relève également que le Tribunal avait mentionné dans une ordonnance du 10 février 2021 que la partie qui perdrait le procès serait condamnée aux frais judiciaires, qui comprenaient des émoluments forfaitaires de conciliation et de décision de respectivement 200 fr. et 2'000 fr. ainsi que d'éventuels frais d'administration des preuves, et les dépens pour l'avocat de sa partie adverse d'un montant de l'ordre de 3'650 fr., "s.e.o.". La référence à cette ordonnance n'est pas irrecevable, contrairement à ce que l'intimée soutient, puisqu'elle fait partie de la procédure. Cela étant, cette ordonnance mentionnait que les chiffres étaient indiqués sauf erreur ou omission, de sorte que l'appelante ne pouvait pas considérer que le montant des frais ou des dépens correspondrait finalement exactement à ceux mentionnés. L'estimation fournie est donnée à titre indicatif et elle n'a pas pour effet de lier le Tribunal quant aux montants qui seront arrêtés en fin de procédure, qui dépendent des actes de procédure qui devront être accomplis ultérieurement et qui n'étaient alors pas connus puisque la procédure en était à son début. Il peut être relevé à cet égard que, depuis la date de l'ordonnance précitée, la procédure a connu de nombreux développements, qui n'étaient alors pas nécessairement envisageables. L'appelante a notamment allégué des faits complémentaires et a déposé une réplique le 5 octobre 2021 qui a passablement modifié la demande et le Tribunal a rendu un jugement sur la recevabilité de celle-ci, ce qui a nécessairement eu pour effet d'augmenter les coûts.

Enfin, l'appelante ne soutient pas que les frais judiciaires et les dépens n'auraient pas été fixés conformément au règlement fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 (RTFMC - E 1 05.10).

Les frais judiciaires et dépens fixés par le Tribunal seront donc confirmés.

6. Le jugement attaqué étant entièrement confirmé, l'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais de la procédure (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 4'000 fr. (art. 35 et 17 RTFMC), au vu de la valeur litigieuse, qui avait été évaluée dans le cadre de l'arrêt sur sûretés en garantie des dépens, et qui peut être reprise ici, à 40'000 fr. à tout le moins. Ils seront compensés partiellement avec l'avance de 1'800 fr. fournie par l'appelante, qui sera condamnée à verser le solde de 2'200 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

L'appelante sera par ailleurs condamnée aux dépens de l'intimée, arrêtés à 4'000 fr. débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC). Ce montant est couvert par les sûretés versées en début de procédure, dont la libération sera ordonnée en faveur de l'intimée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/815/2025 rendu le 21 janvier 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/3133/2020.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'000 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont partiellement compensés avec l'avance fournie par cette dernière, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 2'200 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire à titre de frais judiciaires d'appel.

Condamne A_____ à verser à COPROPRIÉTÉ B_____ la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Ordonne la libération des sûretés déposées en garantie des dépens en faveur de COPROPRIÉTÉ B_____ à concurrence de 4'000 fr.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

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.

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.