



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4367/2023

ACJC/59/2026

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 13 JANVIER 2026**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant d'un jugement rendu par la 24<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 26 février 2024, représenté par Me B\_\_\_\_\_, avocat,

et

**C**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par Me Thomas BEGUIN, avocat, BRH Partners LLC, avenue de Miremont 12, 1206 Genève.

**Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 7 août 2025**

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15 janvier 2026.

---

### **EN FAIT**

**A. a.** C\_\_\_\_\_ SA, société inscrite au Registre du commerce genevois le \_\_\_\_\_ 1998, a notamment pour but l'achat, la vente, la détention, la gestion et l'administration de tous biens immobiliers.

Son administrateur et actionnaire unique est D\_\_\_\_\_, architecte de profession.

**b.** A\_\_\_\_\_ est actif dans l'immobilier. Il est notamment titulaire de l'entreprise individuelle à l'enseigne A\_\_\_\_\_ -E\_\_\_\_\_, inscrite au Registre du commerce de Genève, qui a pour but l'achat, la vente et le courtage de biens immobiliers ainsi que les prestations de services s'y rapportant.

**c.** Sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de F\_\_\_\_\_ [GE], située à la rue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, est érigé un bâtiment comportant plusieurs logements.

**d.** 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, constituant la PPE G\_\_\_\_\_. H\_\_\_\_\_ Sàrl, qui a repris la part détenue précédemment par I\_\_\_\_\_, est propriétaire de 63 millièmes, C\_\_\_\_\_ SA de 503 millièmes et A\_\_\_\_\_ de 434 millièmes.

**e.** Courant 2013, les copropriétaires ont souhaité faire procéder à d'importants travaux, comprenant notamment la réfection de la façade sud et des balcons, ainsi que la protection des acrotères.

**f.** Lors de l'assemblée générale ordinaire de la PPE du 2 avril 2014, malgré l'opposition de I\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_, les travaux ont été adjugés à l'entreprise J\_\_\_\_\_ SA pour la façade sud, pour un montant de 61'560 fr. TTC. Il résulte du procès-verbal de cette assemblée qu'il a été convenu que D\_\_\_\_\_ serait responsable de la direction du chantier, lequel devait durer trois mois, étant précisé que la régie n'interviendrait pas dans cette opération.

**g.** Les travaux ont été réalisés entre le 12 mai et le 18 juin 2014.

**h.** Au terme des travaux, A\_\_\_\_\_ a relevé plusieurs malfaçons. Il a fait établir un rapport d'expertise privée qui a constaté des défauts dont les réparations ont été estimées à 90'000 fr.

**i.** Une assemblée générale extraordinaire de la PPE s'est tenue le 8 septembre 2014 pour évoquer les malfaçons. A\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il refusait de payer J\_\_\_\_\_ SA compte tenu des défauts constatés. Pour D\_\_\_\_\_, malgré le résultat de l'expertise mandatée par A\_\_\_\_\_, les travaux avaient été effectués dans les règles de l'art. I\_\_\_\_\_ a quant à lui fait remarquer que le litige concernant les

---

travaux était en fait un litige personnel entre les deux autres copropriétaires. Il acceptait les travaux effectués par J\_\_\_\_\_ SA.

**j.** En septembre 2015, les travaux effectués par J\_\_\_\_\_ SA ont été acceptés par C\_\_\_\_\_ SA et I\_\_\_\_\_ ; A\_\_\_\_\_ s'y est opposé.

**k.a** Le 29 janvier 2016, A\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal d'une demande à l'encontre de D\_\_\_\_\_, concluant à ce que ce dernier soit condamné à prendre en charge les travaux nécessaires de remise en état de la façade sud, ainsi que les balcons. Subsidiairement, il a conclu à ce que D\_\_\_\_\_ soit condamné à lui verser 29'900 fr., plus intérêts moratoires, correspondant à sa part des travaux facturés par J\_\_\_\_\_ SA.

**k.b** Par jugement JTPI/14868/2016 du 28 novembre 2016 (cause C/3\_\_\_\_\_/2015), le Tribunal a débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions et l'a condamné aux frais judiciaires et à verser des dépens à sa partie adverse.

**l.** Par courrier de son conseil du 8 mars 2017, A\_\_\_\_\_ a demandé à ce que soit porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée des copropriétaires le point suivant : *"l'ouverture d'une action en garantie contre J\_\_\_\_\_ SA et, subsidiairement, l'ouverture d'une action en responsabilité (demande en paiement) à l'encontre de Monsieur D\_\_\_\_\_ dans l'hypothèse où C\_\_\_\_\_ SA devait s'opposer à l'action envisagée"*.

**m.** Le 9 mai 2017 s'est tenue l'assemblée générale ordinaire annuelle de la PPE. Le point 13 de l'ordre du jour, portait sur le courrier précité du 8 mars 2017.

Il a été rappelé que A\_\_\_\_\_ avait refusé de payer sa quote-part de la facture de J\_\_\_\_\_ SA *"à cause (des) défauts, notifiés à M. D\_\_\_\_\_, mais ce dernier, majoritaire, avait néanmoins donné l'ordre à la régie K\_\_\_\_\_ de payer la facture. M. A\_\_\_\_\_ veut que l'entreprise soit condamnée à corriger les défauts ou à rembourser la copropriété"*.

A\_\_\_\_\_ a souligné que D\_\_\_\_\_ ne pouvait pas voter sur ce point de l'ordre du jour dès lors qu'il avait un conflit d'intérêts, ce qui résultait, selon lui, du jugement du 28 novembre 2016. En effet, D\_\_\_\_\_ avait été chargé de la surveillance des travaux litigieux.

Le résultat du vote figure ainsi dans le procès-verbal (chiffre 10) :

*"Résultat du vote concernant l'assignation de J\_\_\_\_\_ S.A. en justice :*

*M. I\_\_\_\_\_ (63‰) : abstention*

*M. A\_\_\_\_\_ (434‰) : pour*

---

M. D\_\_\_\_\_ (503‰) : contre

*La copropriété ne donne donc pas son accord à une action en justice."*

**n.a** Par demande déposée au Tribunal aux fins de conciliation le 9 juin 2017, déclarée non conciliée le 21 août 2018 et introduite le 20 novembre 2018, A\_\_\_\_\_ a assigné la PPE G\_\_\_\_\_ en constatation de la nullité, respectivement en annulation d'une décision de l'assemblée générale. A ce titre, il a conclu à ce que le Tribunal dise que C\_\_\_\_\_ SA ne pouvait valablement voter sur l'objet soumis aux copropriétaires sous chiffre 10 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 9 mai 2017 de la PPE G\_\_\_\_\_ et cela fait, annule, subsidiairement déclare nul et de nul effet, le vote de D\_\_\_\_\_ sur cet objet.

**n.b** La PPE G\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

**n.c** Par jugement JTPI/9828/2021 du 28 juillet 2021 (C/4\_\_\_\_\_/2017), le Tribunal a annulé la décision prise sous chiffre 13 de l'ordre du jour (chiffre 10 du procès-verbal) par l'assemblée des copropriétaires de la PPE G\_\_\_\_\_ lors de l'assemblée du 9 mai 2017 (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 5'600 fr., compensés avec les avances de frais fournies par A\_\_\_\_\_ et mis à la charge de la PPE G\_\_\_\_\_, condamné celle-ci à verser 5'600 fr. à A\_\_\_\_\_ au titre de restitution des avances de frais, ordonné la restitution à A\_\_\_\_\_ de 600 fr. par les Services financiers du Pouvoir judiciaire, ainsi que 600 fr. à la PPE G\_\_\_\_\_ (ch. 2), condamné la PPE G\_\_\_\_\_ à verser 5'500 fr. à A\_\_\_\_\_ au titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

**n.d** Par arrêt ACJC/345/2022 du 1<sup>er</sup> mars 2022, la Cour de justice, statuant sur appel de la PPE G\_\_\_\_\_, a annulé le jugement susmentionné, cela fait et statuant à nouveau, a annulé la décision prise concernant le chiffre 13 de l'ordre du jour (chiffre 10 du procès-verbal) par l'assemblée des copropriétaires de la PPE G\_\_\_\_\_ lors de l'assemblée du 9 mai 2017, en tant qu'elle concerne l'ouverture d'une action en responsabilité (demande en paiement) à l'encontre de D\_\_\_\_\_.

La Cour a notamment considéré que le chiffre 13 de l'ordre du jour devait être interprété en ce sens qu'il concernait tant l'ouverture d'une action contre J\_\_\_\_\_ SA que contre D\_\_\_\_\_, comme l'avait retenu à bon droit le Tribunal.

S'agissant des frais judiciaires de première instance, la Cour de justice les a arrêtés à 5'600 fr., les a mis à la charge des parties à raison d'une moitié chacune, soit 2'800 fr., et les a compensés à concurrence de 6'200 fr. avec l'avance versée par A\_\_\_\_\_ et de 600 fr. avec l'avance versée par la PPE G\_\_\_\_\_, montants qui demeuraient acquis à l'Etat de Genève, a invité les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 1'200 fr. à A\_\_\_\_\_, a condamné la PPE G\_\_\_\_\_ à verser

---

2'200 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de frais judiciaires de première instance, a dit qu'il n'était pas alloué de dépens de première instance et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

Les frais judiciaires d'appel ont été arrêtés à 3'000 fr., mis à la charge des parties à raison d'une moitié chacune, chacune des parties obtenant gain de cause sur une partie de la décision de l'assemblée générale entreprise, soit 1'500 fr., compensés avec l'avance de 800 fr. versée par la PPE G\_\_\_\_\_, acquise à l'Etat de Genève, a condamné A\_\_\_\_\_ à verser 1'500 fr. à l'Etat de Genève, a condamné la PPE G\_\_\_\_\_ à verser 700 fr. à l'Etat de Genève, à titre de frais judiciaires d'appel et a dit qu'il n'était pas alloué de dépens d'appel.

o. Par acte déposé au Tribunal le 8 août 2023, A\_\_\_\_\_ a conclu à la condamnation de C\_\_\_\_\_ SA à lui verser un montant de 104'967 fr. 55.

Il a soutenu que C\_\_\_\_\_ SA avait sciemment violé la loi en votant, lors de l'assemblée générale ordinaire du 9 mai 2017, malgré sa mise en garde relative au conflit d'intérêt, et ce faisant avait commis un acte illicite. A son sens, le procès qui s'était terminé en 2021 n'aurait jamais dû avoir lieu en raison du précédent jugement soulignant l'existence d'un conflit d'intérêt. Cet acte illicite lui avait causé un dommage dès lors qu'il avait été contraint d'entreprendre une action en justice afin de faire reconnaître ses droits, notamment faire constater que C\_\_\_\_\_ SA n'aurait pas dû voter et que les travaux n'auraient pas dus être payés.

A\_\_\_\_\_ a chiffré les montants des honoraires de son avocat à 71'831 fr. 15 et a produit une note de frais et d'honoraires datée du 8 mars 2023 dont le contenu est le suivant :

*"Pour activité déployée en votre faveur du 1<sup>er</sup> avril 2014 au 31 décembre 2022*

*I. HONORAIRES ET FRAIS*

*1. Note d'honoraires au 31.12.2017 CHF 27'270.-*

*2. Note d'honoraires au 31.12.2018 CHF 4'604.15*

*3. Note d'honoraires au 31.12.2019 CHF 5'115.75*

*4. Note d'honoraires au 30.06.2020 CHF 1'346.25*

*5. Note d'honoraires au 31.12.2020 CHF 2'477.10*

*6. Note d'honoraires au 30.06.2021 CHF 10'070.-*

*7. Note d'honoraires au 31.12.2022 CHF 20'947.90*

*II. TOTAL REGLEMENTS CHF 71'831.15"*

Selon la lettre d'accompagnement, il s'agissait d'un relevé relatif aux honoraires réglés dans le cadre du litige lié aux manquements de C\_\_\_\_\_ SA et de D\_\_\_\_\_ en lien avec la rénovation de la façade de l'immeuble, et notamment consécutif à la posture procédurale imposée à la PPE. Il a été précisé que l'activité en lien avec la procédure qui s'est soldée par le jugement JTPI/14868/2016 du 28 novembre 2016 s'élevait à 19'265 fr. 30.

A\_\_\_\_\_ a ajouté aux honoraires de son conseil, la part qu'il avait dû payer au titre des honoraires d'avocat de la PPE, soit 23'381 fr. 40 sur la somme totale de 53'874 fr. 25, versée entre 2019 et 2022. Il produit un détail des écritures de la PPE pour les années concernées qui indiquent : "L\_\_\_\_\_ – HONORAIRES aff M A\_\_\_\_\_" entre 2019 et 2021. Le document relatif à l'année 2022 stipule uniquement des honoraires d'avocat en faveur de L\_\_\_\_\_ et des frais judiciaires de première instance.

Enfin, il avance un dommage de 9'755 fr. relatif aux frais d'appel et d'expertise, ce montant correspond à 3'755 fr. de frais judiciaires de première instance et à 1'500 fr. de frais judiciaires d'appel, soit la part des frais judiciaires mis à la charge de la PPE et supportés *in fine* par A\_\_\_\_\_, ainsi que, selon lui, 4'500 fr. de frais d'expertise judiciaire [qui ont en réalité été intégrés dans les frais judiciaires de première instance].

**p.** Dans sa réponse du 30 novembre 2023, C\_\_\_\_\_ SA a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

A\_\_\_\_\_ n'avait pas le droit d'être indemnisé pour les frais et honoraires de son avocat. S'agissant de la procédure C/4\_\_\_\_\_/2017, elle avait été initiée par A\_\_\_\_\_ contre la PPE G\_\_\_\_\_, dans laquelle C\_\_\_\_\_ SA n'avait pas été partie. L'intéressé avait été partiellement débouté et aucun dépens ne lui avait été alloué.

**q.** Lors de l'audience du Tribunal du 9 janvier 2024, A\_\_\_\_\_ a produit un chargé complémentaire (pièces 15 à 21 dem.) accompagné d'explications relatives aux dernières notes d'honoraires, précisant qu'il s'agissait de pièces en réponse aux interrogations de C\_\_\_\_\_ SA dans ses écritures du 30 novembre 2023 afin d'éclaircir le contenu des honoraires facturés par Me B\_\_\_\_\_.

C\_\_\_\_\_ SA a émis des réserves quant à la recevabilité de ces pièces dans la mesure où elles n'étaient en lien avec aucun allégué.

Le Tribunal a ensuite ouvert les débats principaux.

A\_\_\_\_\_ a exposé que le fond du litige résidait dans le fait que C\_\_\_\_\_ SA, représentée par D\_\_\_\_\_, avait voté sans droit lors de l'assemblée générale du

9 mai 2017 ce qui avait entraîné des procédures et des frais d'avocat dont il réclamait le remboursement.

D\_\_\_\_\_, représentant C\_\_\_\_\_ SA, a indiqué que A\_\_\_\_\_ n'avait rien payé pour les travaux de façade, l'argent ayant été avancé par la PPE pour sa part, et par lui pour la PPE. Il a ajouté que cette dernière avait dû se défendre dans les procédures intentées par A\_\_\_\_\_.

A\_\_\_\_\_ a admis ne pas avoir contesté la décision de l'assemblée générale du mois de mai 2015; il voulait que les travaux sur la façade se fassent vu l'urgence. En revanche, il ne souhaitait pas que la facture soit payée en raison des défauts liés à l'exécution des travaux. Il a précisé que D\_\_\_\_\_ avait donné l'instruction de payer la facture contre son avis. Il a ajouté qu'aucune action n'avait été intentée contre J\_\_\_\_\_ SA, qui avait exécuté les travaux, vu l'opposition de C\_\_\_\_\_ SA. Selon lui, des défauts non réparés étaient encore présents.

D\_\_\_\_\_ a déclaré que des réparations avaient été faites. Un montant de 20'000 fr. avait été retenu sur les montants dus à J\_\_\_\_\_ SA, précisant que si la facture n'avait pas été payée, une procédure d'inscription d'une hypothèque légale de l'entrepreneur aurait été initiée par ladite société.

A l'issue de l'audience du 9 janvier 2024, après avoir auditionné les parties et D\_\_\_\_\_, le Tribunal a gardé la cause à juger d'entente entre les parties, aucun autre acte d'instruction n'étant sollicité. Les parties ont persisté dans leurs conclusions dans leurs plaidoiries finales.

- B.** Par jugement JTPI/2717/2024 du 26 février 2024, le Tribunal de première instance (ci-après, le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a débouté A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions [en paiement] (chiffre 1 du dispositif), a arrêté les frais à 5'100 fr., compensés avec les avances versées par le précité, laissés à sa charge et invité les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 5'100 fr. à A\_\_\_\_\_ (ch. 2), l'a condamné à payer à C\_\_\_\_\_ SA le montant de 6'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

En substance, le Tribunal a considéré que A\_\_\_\_\_ n'avait pas démontré le dommage qu'il alléguait avoir subi. Les notes de frais et honoraires produites, que ce soit celles de son conseil ou de celui de la PPE, n'étaient pas détaillées. Le dommage invoqué en lien avec la procédure ayant conduit à un jugement du Tribunal de novembre 2016 concernant en réalité des faits antérieurs à l'acte illicite dont se prévalait A\_\_\_\_\_. Le précité avait d'ailleurs été débouté de ses conclusions. S'agissant de ses prétentions en lien avec la seconde procédure (C/4\_\_\_\_\_/2017), A\_\_\_\_\_ s'était montré « incapable » de fournir les pièces nécessaires permettant de prouver les postes de son dommage.

- 
- C. a.** Par acte expédié le 15 avril 2024 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_, représenté par avocat, a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu, sous suite de frais, principalement, à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal pour qu'il statue à nouveau dans le sens des considérants, et, subsidiairement, condamne C\_\_\_\_\_ SA à lui verser la somme de 85'322 fr. 55, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Il s'est plaint d'une constatation inexacte des faits, en lien avec la note d'honoraires de son conseil et celle du conseil de la PPE, ainsi que d'une violation des art. 56 CPC et 41 CO.

A\_\_\_\_\_ a formé de nouveaux allégués et a produit de nouvelles pièces (n. 15.1 à 26).

**b.** Dans sa réponse du 23 mai 2024, C\_\_\_\_\_ SA a conclu à l'irrecevabilité des allégués de fait de l'appel et des pièces (n. 15.1 à 26) produites à son appui, et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais.

**c.** Par réplique et duplique des 26 juin et 23 août 2024, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

**d.** A\_\_\_\_\_ s'est encore déterminé le 4 septembre 2024.

**e.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 26 septembre 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

- D. a.** Par arrêt ACJC/1433/2024 rendu le 12 novembre 2024, la Cour a rejeté l'appel formé par A\_\_\_\_\_, mettant à sa charge les frais judiciaires et dépens d'appel.

S'agissant des points encore litigieux à ce stade, la Cour a retenu que, dans la procédure C/4\_\_\_\_\_/2017, A\_\_\_\_\_ avait obtenu gain de cause, mais aucun dépens ne lui avait été alloué, de sorte qu'il ne pouvait pas solliciter le paiement des honoraires de son conseil.

**b.** Sur recours de A\_\_\_\_\_ - qui a sollicité l'annulation de l'arrêt cantonal et le renvoi de la cause à la Cour, subsidiairement la condamnation de C\_\_\_\_\_ SA à lui payer 85'322 fr. 55, plus intérêts -, le Tribunal fédéral a, par arrêt 4A\_1/2025 du 7 août 2025, réformé partiellement l'arrêt ACJC/1433/2024. Il a confirmé le rejet des conclusions de A\_\_\_\_\_ tendant au paiement de 52'565 fr. 85 et a, pour le surplus, annulé l'arrêt entrepris et renvoyé la cause à la Cour pour nouvelle décision.

Le Tribunal fédéral a, notamment, rejeté les griefs du recourant relatifs à l'établissement de l'état de fait. Cela étant, le Tribunal fédéral a relevé que le fait qu'aucun dépens ne lui ait été alloué dans la cause C/4\_\_\_\_\_/2017 n'était pas déterminant. En effet, l'absence d'octroi de dépens à cette occasion

---

n'affranchissait pas d'examiner si C\_\_\_\_\_ SA avait engagé sa responsabilité délictuelle par application de l'art. 41 CO. S'agissant des honoraires de l'avocat de A\_\_\_\_\_, soit un dommage chiffré par celui-ci à 52'565 fr. 85, le Tribunal fédéral a confirmé le rejet de ses prétentions, car les notes fournies n'étaient pas assez précises et ne permettaient pas de retenir qu'ils étaient justifiés, nécessaires et adéquats. Par contre, il reviendrait à la Cour d'examiner si les deux autres postes du dommage (quote-part que A\_\_\_\_\_ avait dû assumer des honoraires de la PPE et les frais de justice) étaient susceptibles de devoir être indemnisés au sens de l'art. 41 CO.

c. A réception de cet arrêt, la Cour a interpellé les parties qui se sont déterminées à plusieurs reprises, produisant des pièces nouvelles.

A\_\_\_\_\_ a conclu à la condamnation de C\_\_\_\_\_ SA à lui payer 32'757 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020, sous suite de frais judiciaires et dépens.

C\_\_\_\_\_ SA a persisté à conclure au déboutement de A\_\_\_\_\_, sous suite de frais judiciaires et dépens.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Il n'y a pas lieu de revenir sur la recevabilité de l'appel, admise par la Cour dans son précédent arrêt, et des pièces nouvelles, déclarées irrecevables précédemment.
- 1.2 Les déterminations des parties à la suite de l'arrêt de renvoi du 7 août 2025 ont été déposées dans le délai imparti à cet effet et sont donc recevables.
2. **2.1** Conformément au principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, l'autorité à laquelle une affaire est renvoyée est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral; sa cognition est limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'elle est liée par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral, ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui (ATF 143 IV 214 consid. 5.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_392/2021 du 20 juillet 2021, consid. 2.1, 4A\_337/2019 du 18 décembre 2019 consid. 4.1). Elle peut tenir compte de faits et moyens de preuve nouveaux pour autant qu'ils remplissent les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, mais uniquement sur les points qui ont fait l'objet du renvoi, qui ne peuvent être ni étendus, ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 148 I 127 consid. 3.1; 143 IV 214 consid. 5.2.1; 135 III 334 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_136/2024 du 12 juin 2025 consid. 2.1). Cela signifie que l'autorité cantonale doit limiter son examen aux points sur lesquels sa première décision a été annulée et que, pour autant que cela implique qu'elle revienne sur d'autres points, elle doit se conformer au raisonnement juridique de l'arrêt de renvoi. En revanche, les points qui n'ont pas ou pas valablement été

remis en cause, qui ont été écartés ou dont il avait été fait abstraction lors de la procédure fédérale de recours, ne peuvent plus être réexaminés par l'autorité cantonale, même si, sur le plan formel, la décision attaquée a été annulée dans son intégralité (ATF 143 IV 214 consid. 5.2.1; 135 III 334 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_279/2018 du 8 mars 2019 consid. 3).

**2.2** La portée de l'arrêt de renvoi lie également le juge, qui ne saurait se fonder sur des motifs que le Tribunal fédéral avait écarté ou qu'il n'avait pas à examiner faute pour les parties de les avoir invoqués dans la précédente procédure de recours; la portée de l'arrêt de renvoi dépend donc du contenu de cet arrêt en relation avec les mémoires de recours et de réponse qui avaient été déposés: le procès civil doit parvenir un jour à sa fin et les parties doivent soulever tous les griefs qu'elles souhaitent voir traités de façon que le Tribunal fédéral soit en mesure de rendre une décision qui termine le litige (ATF 135 III 334 consid. 2; 133 III 201 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_337/2019 du 18 décembre 2019 consid. 4.2).

**2.3** L'annulation de la décision cantonale et le renvoi de la cause pour nouvelle décision ont pour effet de reporter la procédure au stade où elle se trouvait immédiatement avant que l'instance d'appel ne se soit prononcée; celle-ci ne se trouve pas saisie d'une nouvelle procédure, mais reprend la procédure qui n'est pas close (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_337/2019 du 18 décembre 2019, consid. 4.1.2).

**3.** Les parties ont déposé des pièces nouvelles postérieurement à l'arrêt de renvoi.

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

**3.2** En l'espèce, les pièces produites postérieurement à l'arrêt du Tribunal fédéral concernent des faits anciens : il s'agit de requêtes certes émises au cours du deuxième semestre de 2025 et des réponses afférentes, mais ces requêtes portent sur des informations largement antérieures et auraient donc pu être produites précédemment. Elles sont donc toutes irrecevables, ainsi que les faits qui s'y rapportent.

**4.** La seule question juridique qui demeure à la suite de l'arrêt de renvoi est celle de savoir si l'intimée doit indemniser deux postes du dommage allégué par l'appelant - à savoir la quote-part qu'il avait dû assumer des honoraires de l'avocat de la PPE et les frais justice - au titre d'une responsabilité délictuelle fondée sur l'art. 41 CO.

## 4.1

**4.1.1** En vertu de l'art. 41 al. 1 CO, celui qui cause illicitement un dommage à autrui, intentionnellement ou par négligence, est tenu de le réparer. La responsabilité délictuelle suppose la réalisation de quatre conditions: un acte illicite, un dommage, un lien de causalité naturelle et adéquate entre les deux, et une faute (ATF 143 III 254 consid. 3.2).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un acte est illicite s'il enfreint un devoir général en portant atteinte soit à un droit absolu du lésé (*Erfolgsunrecht*), soit à son patrimoine; dans ce dernier cas, la norme violée doit avoir pour but de protéger le lésé dans les droits atteints par l'acte incriminé (*Verhaltensunrecht*; ATF 124 III 306 consid. 4a et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 10.4.1.1).

Le dommage propre, appelé aussi parfois dommage direct ou immédiat, est celui que subit personnellement la victime de l'atteinte. Le dommage réfléchi est celui que subit une tierce personne qui se trouve en relation avec la victime directe de l'atteinte. Seule la victime directe peut en principe obtenir réparation. Ainsi, en tant que victime indirecte, l'organisateur d'un concert, qui se voit contraint d'annuler celui-ci en raison de lésions corporelles subies par un musicien, ne peut pas obtenir de dommages-intérêts de la part de l'auteur des lésions. Par exception à cette règle, la loi prescrit la réparation du préjudice réfléchi dans deux cas: en matière d'indemnisation des tiers subissant une perte de soutien (art. 45 al. 3 CO) et en matière d'indemnité à titre de réparation morale (art. 47 CO). La jurisprudence fait également une exception à la règle lorsqu'elle admet que la norme protectrice des intérêts du lésé violée protège également d'autres personnes. La question de savoir si la victime est lésée directement ou indirectement se recouvre ainsi avec celle de l'illicéité de l'acte incriminé. (ATF 102 II 85 consid. 6c ; WERRO / PERRITAZ, Commentaire Romand - CO I, 3<sup>ème</sup> éd. 2021, n. 14 ad art. 41 CO et la note de bas de page 29).

**4.1.2** Selon la jurisprudence, lorsque le droit de procédure civile permet au plaideur victorieux de se faire dédommager de tous les frais nécessaires et indispensables qu'il a consacrés à un procès, ce droit est seul applicable et ne laisse aucune place à une action qui serait fondée sur le droit civil fédéral, séparée ou ultérieure, tendant au remboursement des frais par l'adverse partie. Le dommage sujet à réparation comprend en revanche les frais engagés par le lésé pour la consultation d'un avocat avant l'ouverture du procès civil, lorsque cette consultation était nécessaire et adéquate et que les frais ne sont pas couverts ni présumés couverts par les dépens (ATF 139 III 190 consid. 4.2; 133 II 361 consid. 4.1).

Le plaideur victorieux bénéficie d'un régime plus favorable lorsqu'il s'est heurté à un comportement procédural illicite de son adverse partie, c'est-à-dire lorsque,

dans le procès, celle-ci a adopté une position téméraire qu'elle savait ou devait savoir indéfendable. En vertu de l'art. 41 CO, ce comportement illicite engendre l'obligation de réparer le dommage qui en est résulté; il existe alors un concours entre l'action accordée par cette disposition de droit fédéral et celle régie, le cas échéant, par le droit de procédure (ATF 139 III 190 consid. 4.2; 117 II 394; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_445/2021 du 4 avril 2022 consid. 5.1).

Le plaideur victorieux ne peut généralement pas obtenir réparation pour le solde de ses frais d'avocat non couvert par les dépens calculés sur la base d'un tarif, sauf si un comportement particulier de la partie adverse sort des prévisions classiques et réalise les conditions d'une responsabilité délictuelle ou contractuelle; un tiers à la procédure peut aussi devoir prendre en charge des frais d'avocat non couverts par les dépens, pour autant qu'il réalise les conditions d'une telle responsabilité ; si le tiers a engagé sa responsabilité, l'intéressé a droit à la réparation du dommage causé par ce tiers, pour autant que les frais d'avocat en question aient été, en particulier, nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_1/2025 du 7 août 2025 consid. 5.1.1 et 5.1.2).

**4.1.3** La disposition sur la privation du droit de vote dans les associations (art. 68 CC) s'applique à l'assemblée des copropriétaires d'étages (ATF 134 III 481 consid. 3.4 admettant le renvoi de l'art. 712m CC, jusqu'alors discuté en doctrine). Le propriétaire d'étages ne peut ainsi participer ni aux délibérations, ni au vote concernant une décision le plaçant dans un conflit d'intérêt; il doit néanmoins avoir la possibilité de faire valoir son droit d'être entendu préalablement à la prise de décision l'intéressant (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 5.3.4).

**4.1.4** Les frais de procédure judiciaire ou administrative qui sont alloués ou réclamés à la communauté des propriétaires d'étages ne sont pas expressément envisagés par la loi. Ils appartiennent aux coûts et charges communes au sens de l'art. 712h al. 1 CC. Cela vaut aussi lorsque la procédure est menée par un seul propriétaire d'étage à l'encontre de la communauté (par exemple dans le cadre d'une contestation contre une décision de l'assemblée des propriétaires). Les frais judiciaires sont comptabilisés dans les passifs ordinaires de la communauté. Le propriétaire qui obtient gain de cause doit réclamer les montants visés à la communauté (qui est la partie succombante) et non aux autres propriétaires directement. Il en va de même lorsqu'est concernée une action en contestation de l'art. 712m al. 2 CC *cum* art. 75 CC (WERMELINGER / TENCHIO, Die Verteilung von Verfahrenskosten im Stockwerkeigentum - immer noch David gegen Goliath, *in* Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2020, p. 179 et suivante). Si le demandeur obtient gain de cause, sa demande de remboursement des frais s'adresse uniquement à la communauté, qui dispose à cet égard d'une capacité d'action, de procédure et d'exécution limitée ainsi que d'un patrimoine propre ; la responsabilité personnelle des différents copropriétaires est en revanche exclue

(ATF 119 II 404 consid. 5). Par conséquent, la créance doit être satisfaite à partir de la fortune commune et financée par les contributions des copropriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_82/2025 du 19 juin 2025 consid. 6.3.1).

Lorsqu'un litige survient entre la communauté des propriétaires d'étage et l'un de ceux-ci en raison de la commission d'un acte illicite par le propriétaire visé, il faut examiner si la communauté ne dispose pas d'une action fondée sur l'art. 41 CO (voire sur l'art. 679 CC) pour obtenir réparation envers le propriétaire. La communauté devrait alors prendre charge les coûts induits, puis, après avoir obtenu l'autorisation correspondante en application de l'art. 712t al. 2 CC, se retourner contre le propriétaire concerné (WERMELINGER / TENCHIO, *op. cit.*, p. 193 et suivante).

Se pose toutefois la question de savoir dans quelle mesure le propriétaire qui obtient gain de cause doit supporter les frais judiciaires et les dépens d'une procédure qu'il a gagnée. Le Tribunal fédéral a laissé cette question ouverte à plusieurs reprises (en dernier lieu dans l'arrêt 5A\_82/2025 du 19 juin 2025 consid. 6.3.2).

**4.1.5** A teneur de l'art. 649 al. 2 CC, si l'un des copropriétaires paie au-delà de sa part, il a un droit de recours contre les autres dans la même proportion.

Cette disposition trouve application à la propriété par étages. Elle est applicable, d'une part, si le propriétaire par étages agit dans le cadre de ses compétences de représentation ou si, d'autre part, si le propriétaire n'a pas suscité les coûts par son propre comportement, mais qu'il se trouve contraint de les assumer (par exemple pour éviter l'inscription d'une hypothèque légale). La question de savoir si le droit de recours doit s'exercer contre les autres propriétaires ou contre la communauté n'est pas tranchée (ZGRAGGEN, *Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum*, 2020, p. 481 et suivante).

**4.2** En l'espèce, sur la seule question demeurant litigieuse après l'arrêt du Tribunal fédéral, l'appelant invoque que le vote de C\_\_\_\_\_ SA lors de l'assemblée générale du 9 mai 2017 constitue un acte illicite ayant ensuite causé la procédure C/4\_\_\_\_\_/2017 et les frais y afférents supportés par la PPE, puis par lui-même à raison de sa quote-part.

En l'occurrence, pour ce prétendu dommage subi, une responsabilité aquilienne de l'intimée n'entre pas en considération pour les raisons qui suivent.

La procédure judiciaire C/4\_\_\_\_\_/2017, qui portait sur la contestation d'une décision de l'assemblée générale des propriétaires d'étage, opposait la communauté des propriétaires d'étage à l'appelant, l'intimée n'étant pas partie à cette procédure. Certes, la communauté a été condamnée, à l'issue de cette procédure, à payer des frais judiciaires et a dû, selon l'appelant, supporter des

dépens. Ce n'est donc pas les montants que l'appelant - qui avait partiellement succombé - a été condamné à payer qui sont concernés, mais ceux supportés par la communauté des propriétaires.

Or, celle-ci n'est pas partie à la présente procédure, mais c'est l'un des propriétaires d'étage, soit l'intimée, qui est attrait.

Cette situation procédurale est problématique pour l'application de l'art. 41 CO.

En effet, conformément au renvoi du Tribunal fédéral, il s'agit d'examiner si un acte illicite a été commis par l'intimée au préjudice de l'appelant. Tel n'est pas le cas, car l'appelant n'est pas immédiatement lésé, mais seulement par ricochet. Le prétendu dommage subi par la communauté des propriétaires d'étage a été supporté par elle en premier lieu, puis réparti entre les propriétaires d'étage, y compris l'appelant. Celui-ci ne peut donc se prévaloir d'un acte illicite commis à son encontre, faute d'être immédiatement lésé.

Cela est encore confirmé par le fait que les normes sur les conflits d'intérêts entraînant la privation du droit de vote lors de la prise de décision de la communauté n'ont pas pour but de protéger les intérêts pécuniaires des propriétaires d'étages, mais la formation libre et correcte de la volonté de l'organe en question. L'appelant ne peut donc se prévaloir d'une éventuelle violation de ces normes pour défendre ses intérêts pécuniaires, car il n'est pas directement protégé par cette norme.

Même plus, *in casu*, aucun comportement de la *partie adverse* à la procédure C/4\_\_\_\_\_/2017, soit la communauté des propriétaires d'étage n'est invoqué par l'appelant, puisque celui-ci s'en prend à l'intimée, qui n'était pas partie à ladite procédure. Ainsi, il n'apparaît pas non plus que les règles prévoyant l'indemnisation de la partie victorieuse en justice pour la part des honoraires d'avocat et frais judiciaires qu'elle a dû supporter en plus des dépens alloués ne puissent s'appliquer ici, faute d'un comportement illicite de la partie adverse.

En tout état, la question de savoir s'il est conforme au droit de la propriété par étages qu'un propriétaire victorieux dans un procès qui l'oppose à la communauté doit supporter les honoraires de celle-ci peut demeurer ouverte. En effet, cette problématique, ainsi que cela ressort déjà des considérants précédents, oppose le propriétaire d'étage à la communauté, mais non à un éventuel autre propriétaire qui aurait, dans une chaîne causale éloignée, provoqué, comme l'invoque l'appelant, un vote vicié. C'est, d'une part, la communauté qui dispose d'un droit d'action contre le propriétaire indélicat - *in casu*, selon l'appelant, l'intimée - pour recouvrer d'éventuels honoraires et frais payés en raison d'un comportement illicite de sa part. D'autre part, la seule voie directe qui s'offrirait à un propriétaire d'étage contre un autre serait celle du droit de recours prévu à l'art. 649 al. 2 CC. Or, l'appelant ne se prévaut pas de cette disposition, ni ne prétend avoir dû payer

des sommes excédant sa part. En outre, la question de savoir si l'intimée avait qualité pour défendre dans ce contexte est, elle aussi, indécise.

Il s'ensuit que l'appelant ne peut pas, en se fondant sur l'art. 41 CO, actionner en responsabilité l'intimée pour obtenir remboursement de sommes mises à sa charge par la communauté des propriétaires d'étages à laquelle il appartient.

Par conséquent, l'appel, sur ce dernier point litigieux, sera rejeté.

- 5.** Au vu de l'issue de la procédure, soit que l'appelant succombe en tout point, il n'y a pas lieu de modifier la décision sur les frais judiciaires et les dépens résultant du précédent arrêt de la Cour.

**5.1** Les frais judiciaires de la procédure d'appel seront arrêtés à 4'500 fr. (17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Ils seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC).

**5.2** Les dépens d'appel seront arrêtés à 3'000 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 al. 1 LaCC). L'appelant sera dès lors condamné à verser ce montant à l'intimée.

**5.3** Il sera renoncé à percevoir un émolument de décision dans le cadre de la présente procédure de renvoi, rendue nécessaire à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral. De même, il n'y a pas lieu à dépens pour les déterminations sur renvoi du Tribunal fédéral.

\* \* \* \* \*

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

**Statuant sur renvoi du Tribunal fédéral :**

Confirme le jugement JTPI/2717/2024 rendu le 26 février 2024 par le Tribunal de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'500 fr., compensés avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat de Genève, et les met à la charge de A\_\_\_\_\_.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 3'000 fr. à C\_\_\_\_\_ SA à titre de dépens d'appel.

Dit qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens pour la procédure consécutive au renvoi de la cause par le Tribunal fédéral.

**Siégeant :**

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

**Indication des voies de recours :**

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

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

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