



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6009/2023

ACJC/1504/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 23 OCTOBRE 2025

1) **Monsieur A** _____, domicilié _____ [GE],

2) **Madame B** _____, domiciliée _____ [NW],

tous deux appelants d'un jugement rendu par la 13^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 23 octobre 2025, représentés par Me Luc-Alain BAUMBERGER, avocat, Schmidt & Associés, rue du Vieux-Collège 10, 1204 Genève,

et

1) **C** _____, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Guillaume ETIER, avocat, Reiser Avocats, route de Florissant 10, case postale 186, 1211 Genève 12,

2) **Monsieur D** _____, domicilié _____ [GE], autre intimé,

3) **Monsieur E** _____, domicilié _____ [NW], autre intimé,

4) **Madame F** _____, domiciliée _____ [NW], autre intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 octobre 2025

EN FAIT

A. a. Par jugement JTPI/13054/2024 du 23 octobre 2024, notifié aux parties le 25 du même mois, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a débouté D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____ de toutes leurs conclusions (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 3'840 fr., lesquels ont été compensés avec les avances effectuées par D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____ et mis à leur charge conjointement et solidairement, et ordonné à l'Etat de Genève, soit pour lui les services financiers du Pouvoir judiciaire, de restituer à [la régie immobilière] C_____ un montant de 500 fr. (ch. 2), condamné D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ un montant de 7'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 4).

b. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 25 novembre 2024, A_____, B_____, E_____ et F_____ ont formé appel à l'encontre dudit jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation et, cela fait, à ce qu'il soit ordonné "*l'apport de tous les comptes bancaires*" de C_____ en relation avec l'administration de la PPE G_____ depuis le 1^{er} janvier 2014, soit notamment les comptes IBAN 1_____ et 2_____ ouverts auprès de [la banque] H_____ et 3_____ ouvert auprès de [la banque] I_____, à ce qu'ils soient autorisés à compléter leur demande, et à ce que C_____ soit condamnée à leur verser à une somme supérieure à 30'000 fr., qui sera précisée une fois les preuves nécessaires administrées, avec intérêts à 5% dès le 16 mai 2022.

A l'appui de leur acte, ils ont produit une pièce nouvelle, datée du 14 novembre 2024.

c. Par pli du 6 janvier 2025, E_____ et F_____ ont indiqué à la Cour de justice ne plus souhaiter participer à la procédure d'appel contre le jugement JTPI/13054/2024 et vouloir désormais être considérés comme parties intimées.

d. Dans son mémoire de réponse du 21 mai 2024, C_____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Elle a produit un chargé complémentaire de deux pièces.

e. A_____ et B_____ ont répliqué le 23 mai 2025 et C_____ a dupliqué le 27 juin 2025, persistant dans leurs conclusions respectives.

A_____ et B_____ se sont encore déterminés sur la duplique de C_____ le 21 août 2025.

Par plis séparés du 18 septembre 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. C_____ a notamment pour but la gestion d'immeubles et de copropriétés. Son siège est à Genève.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, elle est l'administratrice de LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS RUE G_____ NO. 4_____ (ci-après : PPE G_____).

J_____ est directeur adjoint au sein de C_____. K_____, fondé de pouvoir au sein de la société précitée, est en charge de la gestion administrative et technique de la PPE G_____.

Les copropriétaires de la PPE G_____ sont les suivants : L_____ et M_____ (87,8 millièmes), N_____ (82,9), E_____ et F_____ (101,1), A_____ (84), O_____ (100,9), P_____, Q_____ et R_____ (83,5), B_____ (99,4), S_____ (83,8), T_____ (106,3), D_____ (82,9), P_____ et U_____ (34,7), Communauté PPE G_____ (0), V_____ et W_____ (20,6) ainsi que X_____ (32,1).

b. Dès le début du mandat d'administratrice de C_____, J_____ et K_____ ont constaté des désaccords au sein des copropriétaires, qui étaient scindés en deux groupes distincts, ce qui se ressentait particulièrement lors des assemblées générales.

c. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 18 septembre 2019, A_____ a été élu à l'unanimité contrôleur aux comptes en remplacement de X_____, démissionnaire.

d. Le 11 novembre 2019, A_____ a écrit un courrier à C_____, se plaignant du manque de transparence de celle-ci et indiquant notamment : *"N'oubliez pas que votre régie est l'employé des copropriétaires, et que en tant que tel vous êtes censés dépenser notre argent comme si c'était le nôtre"*.

C_____ a répondu en date du 15 novembre 2019 en rappelant comment étaient calculés les appels de charge des copropriétaires et que pour l'année correspondante, l'assemblée générale avait validé un budget de 110'000 fr.

ea. A l'occasion de l'assemblée générale ordinaire du 3 juin 2021, il a été décidé, suite à des discussions initiées à ce sujet en 2017, du remplacement de la chaudière de l'immeuble.

eb. Par devis du 3 mars 2021, Y_____ SA [société de chauffage] a estimé les travaux à 52'000 fr.

Les travaux ont été exécutés et, le 4 août 2021, l'entreprise précitée a émis une facture d'un montant de 52'000 fr. pour la réalisation des travaux.

Le 3 décembre 2021, C_____ a invité les copropriétaires à verser leur quote-part afférente à cette facture.

ec. A_____ a adressé à C_____ un courriel en date du 31 mars 2022 pour solliciter la preuve du paiement de la facture en faveur de Y_____ SA, indiquant notamment qu'il ne comprenait pas pourquoi la facture s'élevait à 52'000 fr., alors que le devis était de 51'000 fr.

ed. Par courrier du 4 avril 2022, C_____ a rappelé à A_____ que conformément à toutes les informations auxquelles les copropriétaires pouvaient avoir accès via la plateforme en ligne "Z_____", le devis initial s'élevait effectivement à 51'000 fr. mais que, dans la mesure où le comité de gestion avait préféré différer les travaux, la réalisation différée se chiffrait à 52'000 fr., ce qui ressortait du contrat validé par le comité de gestion, lequel prévoyait expressément un montant de 52'000 fr.

ee. En date du 21 avril 2022, A_____ a réagi par courriel au courrier susmentionné, en indiquant avoir "*temporairement mis en veilleuse les virements en votre faveur*" puisque la preuve du paiement ne lui avait pas été fournie. Il a en outre requis les relevés bancaires de la PPE pour les années 2020 et 2021.

ef. En avril 2022, C_____ a transmis à A_____ l'avis de débit de 52'000 fr., date valeur 14 août 2021, en faveur de Y_____ SA.

Dans leur demande par-devant le Tribunal, D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____ ont allégué que l'avis fourni mesurait 13 cm sur 20 cm, alors qu'un avis de débit mesure habituellement 18 cm sur 29 cm.

f. Le 28 avril 2022, A_____ a adressé un courriel à C_____, indiquant qu'il manquait 40'000 fr. dans le fonds de rénovation auprès de [la banque] AA_____.

Le 3 mai 2022, A_____ s'est derechef adressé à C_____ par courriel pour se plaindre de ce qu'il manquait 19'000 fr. dans le fonds de rénovation et pour exiger la transmission de la preuve d'un paiement de 140'000 fr. effectué en 2019 en faveur de l'entreprise AB_____ SA pour remplacer l'ascenseur.

Dans leur demande par-devant le Tribunal, D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____ ont allégué que le travail de remplacement aurait coûté la moitié moins du montant précité; à l'appui de leur allégué, ils ont produit un courriel adressé le 14 octobre 2022 par A_____ à AC_____ AG, dans lequel le premier prétend que l'ascenseur de son immeuble en PPE aurait besoin d'être remplacé et demande une fourchette de prix, comprenant démontage et

désamiantage, ainsi que la réponse de l'entreprise précitée du 25 octobre 2022, qui évoque un prix HT entre 70'000 fr. et 80'000 fr., l'interlocuteur précisant : "*je vais essayer de vous répondre avec le peu d'information à ma disposition*".

g. A_____ a envoyé un courriel à C_____ en date du 16 mai 2022 pour demander les relevés bancaires de la PPE G_____ pour les années 2019 à 2021.

C_____ a refusé de communiquer les relevés bancaires requis. Elle a indiqué qu'une telle démarche n'était pas possible car les PPE qu'elle administrait ne disposaient pas d'un compte bancaire ouvert en leurs noms propres pour les opérations de gestion courante, que les opérations financières – qu'il s'agisse des appels de charges des copropriétaires ou de toutes les factures à régler pour le compte des mandants de C_____ – étaient passées dans le compte bancaire collectif de celle-ci et que le paiement des factures aux fournisseurs et entreprises intervenait toujours au débit dudit compte C_____, lequel regroupait tous les ordres donnés quotidiennement par C_____ en lien avec toutes les copropriétés dont elle assurait la gestion et l'administration. Ainsi, pour des raisons de confidentialité, il n'était pas possible de communiquer les extraits du compte bancaire de C_____ ni d'obtenir un accès e-banking sur ce compte.

h. S'en est suivi un échange de correspondance entre le conseil de A_____ et C_____, le premier sollicitant une fois encore l'intégralité des relevés de compte mensuels ainsi que les justificatifs relatifs aux mouvements concernant la PPE et la seconde répondant notamment que les extraits de compte réclamés ne concernaient pas le compte de la PPE mais le compte de C_____ et qu'elle ne donnerait donc pas suite à la demande. Cette dernière rappelait aussi que tous les copropriétaires bénéficiaient d'un accès internet leur permettant d'accéder non seulement aux écritures comptables concernant la PPE mais également à toutes les pièces justificatives et que le seul compte ouvert au nom de la PPE était le compte de rénovation, lequel était accessible via la plateforme internet.

i. Lors de l'assemblée générale ordinaire du 27 juin 2022, A_____, en sa qualité de contrôleur aux comptes, a informé l'assemblée ne pas avoir pu vérifier la comptabilité car les documents comptables ne lui avaient pas été remis. Il a dès lors recommandé à l'assemblée générale de ne pas approuver les comptes. Cependant, cette dernière n'a pas suivi ses recommandations, seuls D_____, A_____, B_____, S_____ et son épouse ainsi que E_____ et F_____ ayant voté contre l'approbation. Les précités ont également voté sans succès contre le renouvellement du mandat d'administratrice de C_____. Enfin, AD_____, fils d'un copropriétaire et ancien employé de C_____, a été nommé contrôleur aux comptes à la place de A_____.

j. Le 11 octobre 2022, B_____ a écrit à C_____ pour l'informer de ce qu'elle avait "*temporairement mis de côté les virements des 19 000 CHF pour les travaux*

en [sa] faveur, en attendant que [la régie] produis[e] les relevés bancaires de [sa] gestion pour la période du 1 janvier 2019 au 31 décembre 2021".

k. A_____, D_____, B_____, S_____, E_____ et F_____ ont mandaté un nouveau conseil, lequel s'est adressé le 21 novembre 2022 à C_____ pour solliciter d'abord tous les justificatifs bancaires des règlements correspondant aux factures et tous les justificatifs bancaires de toutes les entrées et sorties de fonds pour les années 2019 à 2021, indiquant craindre "l'existence de rétrocommissions avec certains fournisseurs".

l. C_____ a répondu à ce courrier en date du 24 novembre 2022, expliquant avoir déjà "réalisé cet exercice auprès d'une de [ses] consœurs" et invitant le conseil de D_____, A_____, B_____, S_____, E_____ et F_____ à aller consulter le site Z_____, dont elle lui a transmis les codes d'accès de la PPE. En outre, C_____ a rappelé que la fortune de la PPE était constituée de deux comptes, l'un ouvert au nom de la PPE auprès de [la banque] AA_____ et servant de compte du fonds de rénovation, et l'autre ouvert au nom de C_____ auprès de H_____. Ce dernier compte, considéré comme un compte de transit, était un compte général de C_____, qui recevait la totalité des loyers et permettait le paiement de toutes les charges de l'ensemble des immeubles gérés par ses soins à Genève. C_____ indiquait encore qu'un contact avait été pris avec H_____ pour demander l'accès aux justificatifs bancaires des factures et écritures passées mais que la banque avait répondu qu'elle facturerait un montant de 50 fr. par écriture. Enfin, C_____ invitait les copropriétaires à mandater une fiduciaire pour qu'il soit procédé au contrôle par sondage auprès des fournisseurs ayant été payés par la PPE.

m. Le 19 janvier 2023, le conseil des copropriétaires susmentionnés a mis C_____ en demeure de fournir les documents requis.

n. Le 23 janvier 2023, C_____ a transmis au conseil précité les justificatifs comptables du fonds de rénovation, précisant qu'ils avaient déjà été présentés lors des assemblées générales et validés à l'occasion de celles-ci.

o. Lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 mars 2023, la PPE G_____ a autorisé C_____, à l'unanimité des présents et représentés, à engager des procédures judiciaires en vue de faire inscrire une hypothèque légale sur les lots de E_____ et F_____, de A_____, de B_____ et de D_____, ainsi qu'à mandater un avocat au nom de la PPE en lien avec les impayés des intéressés. Ces décisions ont été contestées en justice par les précités.

p. Par pli du 7 juin 2023, le conseil mandaté par C_____ a indiqué qu'il n'était pas possible, au regard du mode de fonctionnement de sa mandante, qui était le même pour toutes les PPE dont elle avait la gérance et qui était validé par [la faïtière de l'immobilier] AE_____, de ressortir des avis bancaires antérieurs à

douze mois sans qu'un travail colossal ne soit entrepris par les banques concernées et par sa mandante. Il a également souligné que les copropriétaires avaient un accès permanent à toutes les pièces justificatives de la PPE par le biais de la plateforme Z_____ et réitéré la possibilité de faire appel à une fiduciaire afin d'effectuer un contrôle auprès des divers fournisseurs payés par la PPE. Enfin, C_____ proposait de mettre à disposition un tirage d'une dizaine de factures et de pièces justificatives y afférentes choisies par E_____, F_____, A_____, B_____ et D_____ payées dans les douze derniers mois.

q. Le conseil des prénommés, par courrier du 15 juin 2023, a contesté "*l'impossibilité technique*" d'obtenir les relevés demandés, écarté la proposition de C_____ et indiqué que l'attitude de celle-ci renforçait leurs "*souçons d'irrégularité*".

r. Le lendemain, le conseil de C_____ a réitéré la proposition de fournir les justificatifs d'une dizaine de factures. Il a encore proposé de passer à une gestion de la PPE G_____ "en compte de tiers", impliquant l'ouverture d'un compte bancaire spécifique au nom de la PPE, ce pour un coût de 3'000 fr. par an.

Aucune réponse n'a été donnée à ce courriel.

- C. a.** Par demande du 25 juillet 2023, déclarée non-conciliée et introduite par-devant le Tribunal, D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____ ont assigné C_____ en paiement d'un montant supérieur à 30'000 fr. "*qui sera précisé une fois les preuves nécessaires administrées*", avec intérêts à 5% dès le 16 mai 2022.

En substance, ils ont allégué subir un dommage dont ils ne pouvaient pas chiffrer la quotité, compte tenu du refus injustifié de C_____ de transmettre les documents sollicités. Ils ont également exposé que "*le refus, réitéré, et sous l'excuse d'une impossibilité technique, nourrissait des soupçons d'une mauvaise gestion, par exemple que les fonds confiés ont servi à d'autres fins que la PPE G_____, comme, par exemple des investissements immobiliers, des placements, où encore servir de fonds de roulement pour d'autres entités du groupe C_____*" (sic) et que C_____ avait volontairement choisi un "*système opaque de cash pooling*".

Ils ont requis, à titre préalable, la production par C_____ de la liste de tous les comptes bancaires qu'elle détenait en relation avec la PPE G_____ depuis le 1^{er} janvier 2014 ainsi que "*l'apport de tous les comptes bancaires*" de C_____ y relatifs, soit notamment les comptes IBAN 1_____ et IBAN 2_____ ouverts auprès de H_____.

b. Par mémoire de réponse du 25 octobre 2023, C_____ a conclu au déboutement de D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____ de leurs conclusions.

En substance, elle a soutenu que les précités ne subissaient aucun dommage, que l'outil informatique Z_____ mis à leur disposition, qu'ils avaient négligé d'utiliser, voire même de consulter, démontrait que les fonds de la PPE étaient toujours utilisés conformément aux décisions prises en assemblée générale et que toutes les pièces justificatives y figuraient. Elle indiquait également qu'elle avait refusé – et refuserait toujours – de donner accès à son propre compte bancaire, qui regroupait tous les crédits et les débits, y compris les ordres donnés pour l'ensemble des PPE qu'elle gérait et administrait.

c. Par ordonnance de preuve du 20 décembre 2023, le Tribunal a rejeté la réquisition en production de titres de D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____. Il a retenu qu'il ne suffisait pas d'alléguer ignorer la liste complète des comptes gérés par la partie adverse pour pouvoir en exiger la production, que ce procédé s'apparentait à de la *fishing expedition* et qu'en définitive, les parties demanderesse n'avaient pas allégué de faits auxquels rattacher les titres dont elles sollicitaient la production.

d. Une audience a eu lieu le 22 avril 2024, lors de laquelle A_____ a déclaré n'avoir pas eu accès aux relevés bancaires et en avoir besoin pour vérifier la comptabilité. Sans ces relevés, il ne pouvait pas prouver son dommage.

J_____, entendu pour C_____, a expliqué qu'il y avait plus de mille écritures par jour sur le compte bancaire de la précitée, que celle-ci avait fourni, pour une quinzaine d'écritures, les relevés attestant que ce qui apparaissait dans le compte correspondait bien à ce qui avait été payé aux entreprises et qu'elle avait demandé à D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____ d'indiquer pour quelles écritures complémentaires ils souhaitaient des pièces, ce à quoi les intéressés n'avaient jamais répondu. Il existait deux types de gestion de PPE : soit sur un compte général, soit sur un compte tiers. A Genève, C_____ fonctionnait avec la première solution et c'était plutôt en Suisse alémanique que la gestion avec un compte tiers était utilisée. [La faîtière de l'immobilier] AE_____ acceptait ces deux approches. Hormis les extraits bancaires, auxquels les copropriétaires ne pouvaient pas accéder, la plateforme Z_____ permettait un accès à l'ensemble des contrats d'entretien et des contrats d'assurance de la PPE, aux travaux commandés par la PPE, aux bons de travaux et devis ainsi qu'aux factures.

e. Par pli du 25 avril 2024, D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____ ont réitéré leur réquisition en production de titres, la complétant en y ajoutant la mention du compte 5_____ ouvert au nom de C_____ auprès de I_____.

f. Le Tribunal a procédé à l'audition des témoins lors de l'audience du 17 juin 2024.

K_____ a déclaré qu'il avait été répété à A_____, notamment lors de l'assemblée générale du 27 juin 2022, que C_____ ne remettait jamais les relevés

bancaires, étant précisé que les quelque 300 PPE administrées par C_____ à Genève l'étaient par le biais du compte bancaire de celle-ci. Ce compte permettait donc de payer tous les frais et les charges, de sorte qu'il pouvait arriver de payer 200 factures le même jour pour les SIG, ce avec un seul virement. Ainsi, le relevé de compte ne permettait pas de connaître le détail des virements et bien que C_____ ait le nom des créanciers et des débiteurs des factures, ceux-ci n'apparaissaient pas sur les relevés de compte. En revanche, le fonds de rénovation disposait d'un compte ouvert au nom de la PPE, pour lequel C_____ communiquait chaque année tous les relevés de comptes. A la question de savoir comment vérifier si les factures relatives à une PPE en particulier étaient correctement payées, K_____ a répondu qu'il y avait un organe de révision, lequel procédait par méthode de sondage, ainsi que des contrôles de fiduciaires ou des copropriétaires. A Genève, la plupart des régies fonctionnaient de cette manière mais il était possible de fonctionner avec un compte de tiers, ce qui avait été proposé à la PPE G_____ mais nécessitait des honoraires complémentaires en raison du travail supplémentaire généré.

AD_____, responsable du service juridique de C_____ de 2008 à 2015 et désormais contrôleur aux comptes de la PPE G_____, a expliqué avoir été nommé à cette fonction puisque A_____ ne faisait pas son travail, étant rappelé que l'intéressé était arrivé à une assemblée générale en indiquant n'avoir pas pu faire les vérifications utiles puisqu'il n'avait pas eu accès aux pièces et comptes bancaires. AD_____ a affirmé qu'en tant que contrôleur aux comptes, il avait accès au compte dédié de C_____, avec la liste de toutes les factures par rubrique. Ayant accès à la liste de tous les paiements mais pas au compte de C_____, tout comme A_____, il était néanmoins en mesure de faire son travail de contrôleur aux comptes.

g. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 9 septembre 2024, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

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

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____ avaient chiffré leurs prétentions en mentionnant une valeur minimale de 30'000 fr., exposant se trouver dans l'impossibilité de chiffrer plus précisément leurs conclusions faute d'avoir eu accès aux relevés bancaires de C_____. La question de la recevabilité de leurs conclusions pouvait toutefois demeurer ouverte, compte tenu de l'issue du litige.

Sur le fond, le Tribunal a retenu que D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____ s'étaient contentés d'alléguer de très vagues soupçons de malversations et d'infractions pénales, insuffisants pour établir le commencement d'une preuve de celles-ci. Ils avaient pourtant accès à tous les contrats d'entretien, contrats

d'assurance, travaux commandés, bons de travaux, devis, factures de la PPE, grâce à la plateforme Z_____. L'un des contrôleurs aux comptes actuels avait d'ailleurs indiqué que cet accès lui permettait d'effectuer son travail de contrôle. D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____ avaient également eu la possibilité de procéder aléatoirement à la vérification d'une quinzaine d'opérations comptables à choix afin d'étayer leurs soupçons, comme C_____ le leur avait proposé à maintes reprises. Il leur était dès lors loisible d'indiquer quelle(s) opérations n'aurai(en)t pas été réalisée(s) conformément à leurs intérêts, par exemple quelles factures n'auraient pas été payées, quelles factures auraient été payées en contradiction avec les devis initiaux, quelles factures auraient été payées pour des travaux non effectués. De la même manière, ils auraient pu faire entendre les employés de diverses entreprises pour s'assurer du travail de celles-ci. Or, ils s'étaient focalisés sur les extraits bancaires et n'avaient pas souhaité procéder à des vérifications en utilisant les autres possibilités qui leur avaient été offertes, lesquelles leur aurait permis de contrôler si C_____ avait bien agi dans l'intérêt de la PPE G_____.

Il ressortait, au contraire, des pièces produites et témoignages que C_____ n'avait commis aucun acte illicite, le fait de nourrir de très vagues soupçons de malversations, au demeurant fondés sur aucun élément concret, n'étant pas suffisant pour démontrer l'existence d'un dommage. C_____ avait d'ailleurs procédé à l'exercice consistant à rechercher une dizaine de factures et les pièces justificatives y relatives, ce qui n'avait pas mis en évidence de mauvaise gestion. Enfin, en ce qui concernait le refus de C_____ de donner accès à son compte bancaire, il ressortait des explications de l'intéressée ainsi que de celles du témoin K_____ que les relevés dudit compte ne permettaient pas de connaître le détail des virements, compte tenu du nombre de PPE gérés par C_____ et du fait qu'un seul virement à une même entreprise était susceptible de concerner plusieurs immeubles.

Partant, D_____, A_____, B_____, E_____ et F_____ devaient être déboutés de toutes leurs conclusions.

EN DROIT

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

1.2.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions atteint 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, les appelants chiffrent la valeur litigieuse à 30'000 fr. et l'intimée ne conteste pas ce montant, qui peut être retenu au regard des faits de la cause. La voie de l'appel est par conséquent ouverte, ce qui n'est pas contesté.

Par ailleurs, interjeté dans le délai utile de trente jours, dans la forme écrite prévue par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 let. c CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), l'appel est recevable de ces points de vue.

1.2.2 L'intimée soutient que l'appel ne respecte pas les exigences de motivation applicable, sans toutefois prendre de conclusions en irrecevabilité.

1.2.2.1 Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

Pour satisfaire à l'obligation de motivation résultant de l'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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). 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. Ainsi, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_463/2023 du 24 avril 2024 consid. 4.1 et les références citées).

1.2.2.2 Le chiffrage des actions en paiement d'une somme d'argent (art. 84 al. 2 CPC) compte également parmi les conditions de recevabilité (art. 59 CPC), que le tribunal doit examiner d'office (art. 60 CPC).

1.2.2.3 A la lecture de l'appel, il est effectivement difficile d'identifier les développements juridiques du jugement de première instance qui seraient contestés par les appelants, ainsi que de déterminer sur quels fondements reposent leurs critiques. Ces derniers se limitent essentiellement à affirmer qu'ils ont un droit à ce que leur adverse partie leur fournisse la documentation qu'ils requièrent,

dans la mesure où celle-ci doit leur permettre de fonder leurs prétentions en responsabilité contre l'intimée. Ce faisant, ils ne remettent pas en cause la motivation par laquelle le juge de première instance a écarté l'existence d'un tel droit, ainsi que la commission d'un acte illicite.

La question de la recevabilité peut toutefois demeurer ouverte, également sous l'angle de l'exigence de conclusions chiffrées, dès lors que l'appel est en tout état manifestement mal fondé, pour les motifs développés ci-après.

1.3 La réponse de l'intimée ainsi que les réplique, duplique et écriture subséquente des parties, déposées dans les délais légaux, respectivement impartis à cet effet, sont recevables (art. 312 al. 2 et 316 al. 1 CPC).

1.4 S'agissant d'un appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1, 58 al. 1, 243 al. 1 et 247 al. 1 CPC).

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

2.2 En l'espèce, la pièce nouvelle produite par les appelants est postérieure au prononcé du jugement entrepris. Produite sans retard à l'appui de leur écriture d'appel, elle est recevable, ainsi que les faits qui s'y rapportent, dont il a été tenu compte dans l'état de fait ci-dessus.

Pour le surplus, les pièces produites par l'intimée dans son chargé complémentaire ne sont pas nouvelles dans la mesure où il s'agit de procès-verbaux d'audiences tenues par-devant le Tribunal dans la présente procédure. Leur recevabilité n'est du reste pas contestée.

- 3.** Invoquant la violation de leur droit à la preuve et de leur droit d'être entendus, les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir ordonné la production des pièces requises en mains de l'intimée, alors que celles-ci devaient leur permettre de prouver le montant de leur dommage, de même que la réalisation d'un acte illicite et le lien de causalité y afférent. Ils exposent que c'est à tort que le Tribunal a considéré qu'ils avaient d'autres possibilités de contrôler si l'intimée avait bien agi dans l'intérêt de la PPE G_____. Selon eux, seul l'accès aux écritures bancaires permettait d'établir avec certitude la comptabilité de la PPE G_____ et, en particulier, de vérifier que les fonds confiés n'avaient pas été détournés à d'autres fins que celles convenues. L'intimée ne saurait par ailleurs se retrancher derrière une prétendue impossibilité technique d'isoler et de produire les relevés bancaires concernant la PPE G_____.

3.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_971/2015 du 30 juin 2016 consid. 7.1). L'art. 8 CC garantit également ce droit. Que le droit à la preuve soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, ses conditions n'en sont pas différentes (arrêts du Tribunal fédéral 5A_876/2015 du 22 avril 2016 consid. 3.3; 5A_714/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.3.1).

Le droit à la preuve confère au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige. Le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée des preuves, parvient à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 3.4; 4A_11/2015 du 25 juin 2015 consid. 2a).

Les parties et les tiers sont tenus de collaborer à l'administration des preuves. Ils ont en particulier l'obligation de produire les titres requis (art. 160 let. b CPC). Cette obligation d'ordre procédural ne doit pas être confondue avec certains devoirs de rendre des comptes issus du droit matériel (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 5 art. 160 CPC).

3.2.1 Comme retenu par le Tribunal dans son ordonnance de preuve du 20 décembre 2023, la demande de production de titres des appelants, soit l'intégralité des relevés bancaires concernant la PPE G_____ depuis le 1^{er} janvier 2014, relève de la *fishing expedition* dans la mesure où les appelants n'allèguent aucun fait concret allant dans le sens des soupçons de malversations qu'ils invoquent. Or, la procédure probatoire ne sert pas à remplacer ou à compléter l'absence d'allégations, mais au contraire, suppose de telles allégations. Les quelques doutes et interrogations évoqués par les appelants en lien avec certains paiements effectués par l'intimée pour le compte de la PPE G_____, concernant le changement de la chaudière ou la réparation de l'ascenseur, ont d'ores et déjà fait l'objet d'explications et de justificatifs fournis par l'intimée, sans que les appelants n'exposent que des pièces supplémentaires devraient être produites afin d'étayer des allégations de mauvaise gestion sur ces points.

En définitive, par l'argument circulaire consistant à affirmer que seul l'accès aux comptes permettrait de révéler des malversations commises par l'intimée, tout en admettant n'avoir aucun indice concret de leur existence précisément parce que l'accès aux comptes leur est refusé, les appelants n'établissent pas avoir allégué les faits auxquels devraient se rattacher les titres dont ils sollicitent la production.

En réalité, les appelants souhaitent, au mieux, pouvoir contrôler l'activité déployée par l'intimée en faveur de la PPE G_____ en examinant la totalité de la documentation bancaire. Or, en tant qu'ils se prévalent d'un droit aux renseignements découlant de l'art. 400 al. 1 CO, les appelants perdent de vue qu'ils n'ont pas formé une action en reddition de compte fondée sur le droit matériel, mais uniquement des réquisitions de preuve découlant du droit de procédure, destinées à prouver des faits allégués.

Ainsi, dans la mesure où les pièces requises ne sont pas de nature à prouver des faits allégués, le Tribunal était fondé à refuser d'en ordonner la production, sans que le droit à la preuve et le droit d'être entendus des appelants n'aient été violés.

3.2.2 Compte tenu de ce qui précède, la conclusion des appelants tendant à ce qu'ils soient autorisés à compléter leur demande – comme on le comprend, à réception de la documentation sollicitée – n'a plus d'objet.

- 4.** Sur le fond, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir écarté la responsabilité délictuelle de l'intimée. Ils soutiennent que le refus de fournir les relevés bancaires, ainsi que le conflit d'intérêts découlant de la nomination de AD_____, ancien employé de l'intimée, en qualité de contrôleur aux comptes de la PPE G_____, démontraient le manque de transparence et de loyauté de l'intimée vis-à-vis de la PPE et des copropriétaires. L'intimée avait ainsi violé son obligation de diligence et de fidélité, commettant de la sorte un acte illicite. Pour le surplus, faute de pouvoir accéder aux comptes bancaires concernant la PPE G_____, il était impossible de démontrer et de chiffrer le dommage, ainsi que d'établir le lien de causalité et la faute.

4.1 La communauté des copropriétaires a qualité pour agir en responsabilité contre l'administrateur sur la base des art. 97 ss CO pour les préjudices que lui ou ses auxiliaires cause(nt) au patrimoine communautaire en violation de ses obligations contractuelles. Les propriétaires d'étages n'étant pas individuellement parties au contrat d'"administration", ils peuvent actionner l'administrateur en réparation uniquement en application de l'art. 41 ss CO (PICCININ, La propriété par étages en procès, 2015, n. 295 p. 147).

Conformément à l'art. 41 al. 1 CO, celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer. La responsabilité délictuelle instituée par l'art. 41 CO suppose que soient réalisées cumulativement les quatre conditions suivantes : un acte illicite, une faute de l'auteur, un dommage et un rapport de causalité, naturelle et adéquate, entre l'acte fautif et le dommage (ATF 137 III 539 consid. 5.2; 132 III 122 consid. 4.1).

Le lésé doit alléguer et prouver tous les faits constitutifs de cette norme de responsabilité, conformément à l'art. 8 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_285/2017 du 3 avril 2018 consid. 5).

4.2 L'argumentation des appelants, difficile à suivre, est dénuée de fondement. En effet, à les lire, l'acte illicite ne résulte plus des soupçons de mauvaise gestion financière qu'ils nourrissent à l'encontre de l'intimée – comme pourtant exposé en première instance et encore sous l'angle de leurs griefs formels examinés ci-dessus –, mais du refus de l'intimée de leur fournir les informations qu'ils demandent. Ce refus constituerait, en soi, une violation de l'obligation de fidélité et de diligence de l'intimée. Les appelants semblent ici confondre l'action délictuelle de l'art. 41 CO qu'ils invoquent pourtant à l'appui de leur appel, et l'action en responsabilité du mandataire (art. 398 et 97 CO), dont ils ne sont pas fondés à se prévaloir en l'absence de rapport contractuel entre eux-mêmes et leur adverse partie. Enfin et pour le surplus, on ne voit pas en quoi l'intimée pourrait être tenue responsable de la nomination, par l'assemblée générale de la PPE G_____, d'un contrôleur aux comptes en la personne de AD_____.

En définitive, comme devant le premier juge, les appelants n'ont pas allégué quel(s) acte(s) illicite(s) l'intimée aurait commis à leur préjudice. Ce constat suffit à sceller le sort de l'appel sur ce point, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres conditions de l'art. 41 CO. Au demeurant, les appelants reconnaissent eux-mêmes leur incapacité à démontrer l'existence d'un dommage, d'une faute et d'un lien de causalité, alors que ce devoir leur incombe (art. 8 CC).

4.3 Compte tenu de ce qui précède, l'appel sera rejeté dans la mesure de sa recevabilité et le jugement entrepris intégralement confirmé.

- 5.** Les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à 3'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et mis conjointement et solidairement à la charge des appelants, qui succombent (art. 105 al. 1, art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront compensés avec l'avance de même montant fournie par ceux-ci qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les appelants seront également condamnés à verser à C_____ la somme de 3'000 fr. à titre de dépens d'appel (art. 96, art. 105 al. 2 et art. 111 al. 2 CPC; art. 84, 85 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC). Il ne sera pas alloué de dépens à D_____, E_____ et F_____, qui n'ont pas participé à la procédure.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, l'appel interjeté le 25 novembre 2024 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/13054/2024 rendu le 23 octobre 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6009/2023.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'000 fr., les met à la charge de A_____ et B_____, conjointement et solidairement, et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais versée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser 3'000 fr. à C_____ à titre de dépens d'appel.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens en faveur de D_____, E_____ et F_____.

Siégeant :

Madame Stéphanie MUSY, présidente; Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, Madame Pauline ERARD, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

Indication des voies de recours :

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

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

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