



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21839/2025

ACJC/457/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 12 MARS 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'une ordonnance rendue par le Tribunal de première instance de ce canton le 26 novembre 2025,

et

La COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PPE B_____, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Pascal PETROZ, avocat, De Boccard Associés SA, rue du Mont-Blanc 3, 1201 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16 mars 2026.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTPI/805/2025 du 26 novembre 2025, reçue par A_____ le 4 décembre 2025, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné à ce dernier de tolérer l'accès à son appartement pour les travaux relatifs à la dépose et la repose des stores de ses deux lucarnes, dans le cadre du chantier en cours (ch. 1 du dispositif), ainsi que pour ceux relatifs à la mise en conformité de sa porte palière aux normes de protection incendie, dans le cadre du chantier en cours (ch. 2), prononcé ces injonctions sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (ch. 3), autorisé la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PPE B_____, au cas où A_____ ne se conformait pas aux obligations précitées, à recourir à l'intervention d'un huissier judiciaire et, au besoin, à la force publique pour en obtenir l'exécution (ch. 4), imparti à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PPE B_____ un délai de 30 jours pour faire valoir son droit en justice (ch. 5), dit que l'ordonnance déploierait ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties (ch. 6), condamné A_____ à verser à l'Etat de Genève 1'000 fr. au titre des frais judiciaires, ordonné la restitution à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PPE B_____ de son avance de frais en 500 fr. (ch. 7), condamné A_____ à verser à la précitée 2'500 fr. à titre de dépens (ch. 8) et débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 9).
- B. a.** Le 9 décembre 2025, A_____ a formé appel de cette ordonnance, concluant à ce que la Cour de justice l'annule et déboute sa partie adverse de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

Subsidiairement, il a conclu à ce que la Cour dise que, si un accès devait malgré tout être ordonné, celui-ci serait strictement limité aux seules opérations mentionnées dans l'ordonnance litigieuse (stores des lucarnes et adaptation de la porte palière), qu'il serait soumis à un protocole contradictoire, comprenant notamment la fixation d'un rendez-vous préalable, sa présence obligatoire, l'identification nominative des intervenants, la durée de l'intervention, l'établissement d'un procès-verbal contradictoire et l'interdiction de toute opération non prévue dans le protocole.

Plus subsidiairement, il a conclu à ce que la Cour ordonne une expertise judiciaire portant sur l'immeuble B_____, avec mission d'évaluer la conformité des travaux réalisés en 2025, de recenser les risques techniques et de proposer des mesures correctrices avant toute intervention.

Il a produit des pièces nouvelles.

b. La COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PPE B_____ a conclu à ce que la Cour déclare irrecevables les conclusions subsidiaires de sa partie adverse et confirme l'ordonnance querellée, avec suite de frais et dépens.

Elle a produit des pièces nouvelles.

c. Par arrêt ACJC/11/2026 du 5 janvier 2026, la Cour a admis la requête d'effet suspensif formée par A_____.

d. Par ordonnance du 5 janvier 2025, la Cour a imparti à A_____ un délai de dix jours pour déposer d'éventuelles déterminations conformément à l'art. 53 al. 3 CPC. Le délai imparti arrivait à échéance le 19 janvier 2026.

e. A_____ a déposé une détermination le 22 janvier 2026 et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PPE B_____ a fait de même le 3 février 2026.

f. Les parties ont été informées le 5 février 2026 de ce que la cause était gardée à juger par la Cour.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. L'immeuble situé rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève est constitué en propriété par étages au sens des art. 712ss CC (ci-après: la PPE B_____).

A_____ est propriétaire de 2_____/_____^{ème} de la PPE B_____ et dispose d'un appartement situé au 5^{ème} étage de l'immeuble précité.

La [société] C_____ est l'administratrice de cette PPE.

b. L'assemblée générale des copropriétaires de la PPE B_____ a décidé d'effectuer des travaux portant notamment sur la réfection des toiture, façade et verrière. Ces travaux ont obtenu les autorisations nécessaires et ont débuté le 13 avril 2025.

c. A_____ estime que ces travaux représentent un danger pour l'immeuble et qu'ils ne sont pas conformes aux normes de sécurité. Il a déposé plusieurs requêtes de mesures provisionnelles contre la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PPE B_____ en lien avec ces travaux, lesquelles n'ont à ce stade pas abouti, a alerté de nombreuses autorités et refuse de collaborer avec la précitée, ce qui a pour conséquence d'entraver l'avancement des travaux.

d. Les allégations de A_____ sont contestées par la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PPE B_____.

Il résulte à cet égard d'un rapport du 25 juillet 2025 du bureau d'ingénieurs D_____ SARL que les travaux prévus respectent la sécurité structurale de l'immeuble et « l'aptitude au service de l'ouvrage ».

e. Entre juillet et septembre 2025, l'administratrice de la copropriété a fixé plusieurs rendez-vous à A_____ pour permettre aux entreprises concernées d'effectuer des interventions nécessaires sur ses stores et sa porte palière, mais l'intéressé a toujours refusé de donner suite à ces demandes, ce qui a notamment été constaté par huissier judiciaire le 27 août 2025.

f. Il ressort de courriels datés des 21 août et 1^{er} septembre 2025 émanant du bureau d'architecte E_____, mandaté par la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PPE B_____ pour les travaux, que le fait que A_____ empêche les entreprises d'accéder à son appartement bloque tout le chantier. Les travaux de toiture, en particulier d'étanchéité, ne pouvaient pas être finalisés en raison de l'opposition du précité, ce qui était susceptible d'entraîner des problèmes d'étanchéité affectant les parties communes. Son refus d'accepter le changement de sa porte palière empêchait la finalisation du chantier, ce qui pouvait avoir une incidence sur les subventions allouées au projet.

L'entreprise chargée de la réfection de la toiture a pour sa part indiqué, dans un courriel du 10 novembre 2025, qu'en raison du refus de A_____ de relever ses stores, elle n'avait pu réaliser qu'un raccord provisoire à la ferblanterie existante, mais qu'elle ne pouvait donner aucune garantie de bonne tenue dudit raccord.

g. Le 10 septembre 2025, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PPE B_____, représentée par son administratrice, a formé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre de A_____, concluant en dernier lieu à ce que le Tribunal ordonne à ce dernier, sous menace de la peine prévue par l'article 292 CP, de tolérer l'accès à son appartement pour les travaux relatifs à la dépose et la repose de ses stores et à la mise en conformité de sa porte palière aux normes de protection incendie et l'autorise à faire appel à la force publique ou à un huissier judiciaire en cas de besoin.

Elle a fait valoir que, dans le cadre des travaux commandés, il était nécessaire que les copropriétaires de la PPE B_____ laissent leurs stores ouverts afin que l'entreprise mandatée puisse procéder à leur dépose préalablement aux travaux de ferblanterie, puis à leur repose, une fois ceux-ci achevés. La porte palière de l'appartement de A_____ devait en outre impérativement être mise en conformité avec les normes de protection incendie. Or ce dernier refusait de lever ses stores et s'opposait à tout accès à son domicile permettant de procéder à la rénovation de sa porte palière, en dépit du fait que plusieurs rendez-vous avaient été fixés. Cette situation risquait de lui causer un dommage difficilement réparable car l'interruption des travaux de la toiture créait un risque d'inondation du

bâtiment. L'obstruction systématique de A_____ aux travaux avait en outre pour conséquence d'augmenter leur coût. L'absence de mise aux normes anti-incendie de la porte de l'intéressé créait un danger pour la sécurité des habitants et cet état de fait était susceptible d'engager sa responsabilité en cas de sinistre.

h. La requête de mesures superprovisionnelles déposée par la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PPE B_____ a été rejetée par ordonnance du Tribunal du 15 septembre 2025.

i. Par acte déposé le 6 octobre 2025, A_____ a conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles.

j. Lors de l'audience du Tribunal du 10 novembre 2025, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

EN DROIT

- 1.** **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, l'intimée ne conteste pas que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte qu'il sera admis que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Selon l'article 317 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte dans le cadre d'un appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (al. 1). La demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (al. 2).

A teneur de l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie: a. la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention; b. la partie adverse consent à la modification de la demande.

L'appelant forme des conclusions subsidiaires nouvelles en appel. Ces conclusions subsidiaires ne sont cependant pas fondées sur des faits nouveaux recevables, de sorte qu'elles sont irrecevables.

Pour le reste, l'appel a été formé dans le délai légal de dix jours (art. 314 al. 2 CPC) de sorte qu'il est recevable sous cet angle, sous réserve de ce qui sera relevé au considérant 3.2 ci-dessous.

L'écriture déposée par l'appelant le 22 janvier 2026, soit après l'échéance du délai qui lui avait été imparti pour ce faire est par contre irrecevable, de même que l'écriture du 3 février 2026 de l'intimée.

2. Les deux parties ont déposé des pièces nouvelles.

Ces pièces sont recevables, dans la mesure où elles sont soit postérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger, soit résultent d'autres procédures opposant les mêmes parties et sont dès lors considérées comme des faits notoires au sens de l'art. 151 CPC.

3. Le Tribunal a retenu que l'intimée était fondée à procéder aux travaux litigieux, décidés conformément aux règles de la copropriété et au bénéfice d'une autorisation de construire. L'appelant empêchait l'avancement des travaux par son refus de collaborer et portait atteinte au droit de l'intimée à ce que les décisions votées soient exécutées. L'interruption des travaux de toiture exposait l'immeuble à un risque de dégât d'eau ; l'absence de mise en conformité de la porte palière de l'appelant créait un risque sécuritaire et était susceptible d'engager la responsabilité de l'intimée. Il y avait urgence à statuer. Les allégations de l'appelant au sujet de la prétendue dangerosité des travaux n'étaient pas rendues vraisemblables.

Au fil d'une argumentation prolix et peu claire, l'appelant expose notamment qu'il ne conteste pas le droit de sa partie adverse à faire « installer des stores, mais la façon dont ces interventions ont été organisées », à savoir sans concertation et sans planning annoncé à l'avance. Il ne s'opposait pas non plus à ce que sa porte palière soit adaptée pour répondre aux normes anti-incendie, mais il souhaitait que les travaux soient faits avec un protocole précis impliquant des « assurances, fiches techniques » et « procès-verbal de pose ». Le risque pour la toiture retenu par le Tribunal était « spéculatif » et imputable à la « gestion du chantier par la régie ». Le principe de proportionnalité était violé, car « des mesures alternatives étaient possibles (mise en sécurité provisoire, bâchage, consolidation locale) sans nécessiter une entrée forcée » dans son logement et il existait des mesures moins intrusives comme une « expertise indépendante, injonction de produire des certificats OIBT/AEAI, mise en conformité préalable des installations communes, ou encore planification d'une intervention (...) selon un protocole convenu ». L'intérêt public à la sécurité plaidait « pour suspendre les travaux jusqu'à régularisation ». Il n'y avait pas d'urgence à statuer car la situation était connue depuis 2016, et un simple retard de chantier ne constituait pas un préjudice

« irréparable ». Les pièces nouvelles attestaient qu'aucun « rapport OIBT » n'avait été délivré et que le chantier ne respectait pas les normes.

3.1.1 Aux termes de l'art. 261 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires, lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 139 III 86 consid. 4.2; 131 III 473 consid. 2.3). L'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond, ainsi que la vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant, enfin la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; arrêts du Tribunal fédéral 5A_931/2014 du 1^{er} mai 2015 consid. 4; 5A_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 3.1; BOHNET, Commentaire romand, 2019, n. 3 ss ad art. 261 CPC). La preuve est (simplement) vraisemblable lorsque le juge, en se fondant sur des éléments objectifs, a l'impression que les faits pertinents se sont produits, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 139 III 86 consid. 4.2; 130 III 321 consid. 3.3 = JdT 2005 I 618).

La vraisemblance requise doit en outre porter sur un préjudice difficilement réparable, qui peut être patrimonial ou immatériel (BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 261 CPC; HUBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3^{ème} éd., 2017, n. 20 ad art. 261 CPC). Cette condition vise à protéger le requérant du dommage qu'il pourrait subir s'il devait attendre jusqu'à ce qu'une décision soit rendue au fond (ATF 139 III 86 consid. 5; 116 Ia 446 consid. 2). Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1).

La mesure doit respecter le principe de la proportionnalité, par quoi on entend qu'elle doit être adaptée aux circonstances de l'espèce et ne pas aller au-delà de ce qu'exige le but poursuivi. Les mesures les moins incisives doivent avoir la préférence. La mesure doit également se révéler nécessaire, soit indispensable pour atteindre le but recherché, toute autre mesure ou action judiciaire ne permettant pas de sauvegarder les droits du requérant (Message du Conseil

fédéral, FF 2006 p. 6962; arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1).

Les mesures provisionnelles sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), dans le cadre de laquelle, sauf exceptions, la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 CPC; BOHNET, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, ch. 23 et 26, p. 201 et 202). La maxime de disposition est par ailleurs applicable (art. 58 al. 1 CPC).

3.1.2 En application de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée. La partie appelante ne peut pas simplement renvoyer à ses moyens de défense soumis aux juges du premier degré, ni limiter son exposé à des critiques globales et superficielles de la décision attaquée. Elle doit plutôt développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'elle attaque dans la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels elle se réfère (arrêt du Tribunal fédéral 4A_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4).

3.2 En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que l'intimée est en droit d'exiger de lui qu'il permette l'accès à son appartement pour effectuer des travaux sur sa porte et ses stores.

Contrairement à ce qu'il soutient, le Tribunal n'a pas violé le principe de proportionnalité en le condamnant à tolérer l'accès à son appartement pour les travaux en question, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP. En effet, il résulte du dossier que l'intimée lui a proposé plusieurs dates pour qu'il soit procédé à ces interventions mais que ces démarches se sont toutes révélées vaines en raison de ses refus répétés.

Une injonction judiciaire est dès lors indispensable pour permettre la concrétisation des interventions dont l'appelant ne conteste pas le principe. La menace de la peine prévue par l'art. 292 CP est en outre vraisemblablement nécessaire car, vu le comportement adopté jusque-là par l'appelant, il est à craindre qu'il ne défère pas spontanément à l'injonction du Tribunal.

Cette injonction ne porte qu'une atteinte très minime aux droits de l'appelant, en ce sens qu'il ne subira qu'un désagrément peu important s'il doit laisser des entreprises entrer dans son appartement pour poser et déposer ses stores et changer sa porte palière.

A cet égard l'appelant ne rend pas vraisemblable que des mesures moins intrusives seraient possibles, étant rappelé que les conclusions subsidiaires nouvelles qu'il a formulées, tendant, entre autres, à l'établissement d'un protocole contradictoire et à une expertise sont irrecevables.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, aucune pièce produite ne permet de retenir que les interventions sur ses stores et le changement de sa porte palière créeraient un risque pour sa sécurité ou pour autrui.

Un tel risque n'a été confirmé par aucune des autorités ou entités auxquelles l'appelant s'est adressé. Il ressort au contraire de l'attestation du bureau d'ingénieur D_____ SARL que les travaux prévus respectent vraisemblablement les normes de sécurité en vigueur. Le fait qu'aucun « rapport OIBT » n'ait à ce jour été délivré n'est pas pertinent à cet égard.

Le Tribunal a en outre considéré à bon droit que l'intimée risquait de subir un préjudice difficilement réparable en l'absence du prononcé des mesures requises. L'attitude obstructive de l'appelant empêche la finalisation de tout le chantier, ce qui crée non seulement un dommage financier à l'intimée, mais également un risque pour la sécurité des habitants de la PPE, puisque les travaux qui ne peuvent être effectués sont nécessaires à teneur des normes d'étanchéité et des règles relatives à la prévention des incendies. L'on ne saurait retenir que ce risque est imputable à la gestion du chantier de l'intimée, comme le prétend l'appelant. Il ressort au contraire du dossier que c'est en raison du comportement de l'appelant que le chantier a été indûment retardé.

Pour le surplus, les critiques confuses et prolixes de l'appelant, et ses allégations non étayées par pièces, lesquelles ne respectent pas les exigences de recevabilité prévues par la loi, ne permettent pas de remettre en cause les considérants convaincants du Tribunal.

L'ordonnance querellée sera dès lors confirmée

4. L'appelant, qui succombe sera condamné aux frais de l'appel (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront fixés à 1'000 fr. et compensés avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève (art. 26 et 35 RTFMC ; 111 al. 1 CPC).

Les dépens dus à l'intimée seront fixés à 2'000 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A _____ contre l'ordonnance OTPI/805/2025 rendue le 26 novembre 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21839/2025 SP.

Au fond :

Confirme l'ordonnance querellée.

Déboute les parties de toutes autres conclusions

Sur les frais :

Met les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 1'000 fr. et compensés avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève, à la charge de A _____.

Condamne A _____ à verser à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PPE B _____ 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Marie-Pierre GROSJEAN, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Marie-Pierre GROSJEAN

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.