



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4367/2023

ACJC/1433/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 12 NOVEMBRE 2024

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par la 24ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 26 février 2024, représenté par Me B_____, avocat,

et

C_____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par Me Thomas BEGUIN, avocat, BRH Partners LLC, avenue de Miremont 12, 1206 Genève.

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

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/2717/2024 du 26 février 2024, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a débouté A_____ de toutes ses conclusions [en paiement] (ch. 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.

- B. 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^{er} 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.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

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. 3_____, 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 RUE 2_____. G_____ SARL, qui a repris la part détenue précédemment par H_____, 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 H_____ et de A_____, les travaux ont été adjugés à l'entreprise I_____ 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 I_____ 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. H_____ 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 I_____ SA.

j. En septembre 2015, les travaux effectués par I_____ SA ont été acceptés par C_____ SA et H_____; 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 I_____ SA.

k.b Par jugement JTPI/14868/2016 du 28 novembre 2016 (cause C/4_____/2015), le Tribunal a débouté A_____ de ses conclusions.

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 I_____ 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 I_____ SA *"à cause (des) défauts, notifiés à M. D_____, mais ce dernier, majoritaire, avait néanmoins donné l'ordre à la régie J_____ 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 I_____ S.A. en justice :

M. H_____ (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 RUE 2_____ 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 RUE 2_____ et cela fait, annule, subsidiairement déclare nul et de nul effet, le vote de D_____ sur cet objet.

n.b La PPE RUE 2_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

n.c Par jugement JTPI/9828/2021 du 28 juillet 2021 (C/5_____/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 RUE 2_____ 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 RUE 2_____, 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 RUE 2_____ (ch. 2), condamné la PPE RUE 2_____ 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^{er} mars 2022, la Cour de justice, statuant sur appel de la PPE RUE 2_____, 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 RUE 2_____ NO. 3_____ 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 I_____ 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 RUE 2_____, 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 RUE 2_____ 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 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 RUE 2_____, acquise à l'Etat de Genève, a condamné A_____ à verser 1'500 fr. à l'Etat de Genève, a condamné la PPE RUE 2_____ 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.a 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^{er} 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 : "K_____ – HONORAIRES aff MA_____" entre 2019 et 2021. Le document relatif à l'année 2022 stipule uniquement des honoraires d'avocat en faveur de [l'Étude] K_____ et des frais judiciaires de première instance.

Enfin, il avance un dommage de 9'755 fr. relatif aux frais d'appel et d'expertise.

o.b A_____ a comparu en personne. La demande comporte une première partie portant sur les conclusions, une seconde sur les faits et une troisième sur le droit; sa mise en page, de même que les offres de preuve pour chaque allégué, sont conformes aux exigences du Code de procédure civile.

Il a accompagné sa demande d'un chargé de pièces, débutant par un bordereau.

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_____/2015, elle avait été initiée par A_____; D_____ s'était contenté de se défendre. A_____ avait été entièrement débouté de ses conclusions et aucun dépens ne lui avait été accordé. C_____ SA n'avait pas pris part à cette procédure. Un éventuel acte illicite ouvrant la voie à des dépens supplémentaires impliquait que le plaideur ait été victorieux dans le cadre de la procédure concernée.

Quant à la procédure C/5_____/2017, elle avait également été initiée par A_____ contre la PPE RUE 2_____, dans laquelle C_____ SA n'avait pas non plus été partie. L'intéressé avait été partiellement débouté et aucun dépens ne lui avait été alloué.

La note de frais et d'honoraires produites par A_____ n'était pas détaillée et ne permettait pas de déterminer à quelles procédures elle était rattachée.

q.a Dans ses déterminations du 18 décembre 2023, A_____ a augmenté ses prétentions à 108'276 fr. 85, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2020, à la suite de

trois nouvelles notes d'honoraires du conseil de la PPE RUE 2_____, augmentant sa part de 3'309 fr. 30 pour des factures des 11 janvier (4'528 fr. 80 pour une activité entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre 2022), 3 avril (1'346 fr. 25 pour une activité entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2023) et 3 juillet 2023 (1'750 fr. 10 pour une activité entre le 1^{er} avril et le 30 juin 2023) dont le libellé mentionne la PPE RUE 2_____ contre "*Mr* A_____ [prénom]".

Il a réaffirmé que C_____ SA avait commis un acte illicite et devait réparer son dommage, à savoir ses honoraires d'avocat, ses frais de justice et sa quote-part des honoraires d'avocat de la PPE RUE 2_____.

Il a produit un chargé de pièces complémentaire.

q.b Cette écriture, qui comporte une première partie dans laquelle A_____ se détermine sur chaque allégué de son adverse partie (ad), puis une seconde partie consacrée au droit, en enfin les conclusions.

r. 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 I_____ 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 I_____ 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, 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.

EN DROIT

- 1. 1.1** Interjeté dans le délai utile de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, statuant dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

Les écritures subséquentes des parties, déposées dans les délais légaux, respectivement impartis à cet effet ou encore dans un délai de réplique spontanée raisonnable et avant que la cause ne soit gardée à juger, sont recevables (art. 316 al. 2 CPC; sur le droit à la réplique spontanée : cf. ATF 146 III 97 consid. 3.4.1).

1.2 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_55/2017 du 16 juin 2017 consid. 5.2.3.2).

1.3 Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

- 2.** L'appelant a formé de nouveaux allégués et a produit des pièces nouvelles en appel.

2.1 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).

2.2 En l'espèce, les pièces 15.1 à 26 ont toutes été établies antérieurement à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger et auraient pu être produites devant le premier juge. L'appelant, qui se plaint d'une violation du devoir d'interpellation du Tribunal, n'expose pas les motifs qui l'auraient empêché de les produire en première instance, de sorte que ces pièces sont irrecevables, de même que les faits qui s'y rapportent. Elles ne sont en tout état pas déterminantes pour l'issue du litige, compte tenu de ce qui suit.

3. L'appelant se plaint d'une constatation inexacte des faits par le Tribunal. Il lui reproche d'avoir considéré qu'il n'avait pas fait entendre son conseil à titre de témoin, en lien avec ses notes d'honoraires, et qu'il n'avait pas démontré son dommage en lien avec les honoraires du conseil de la PPE. En réalité, l'appelant se prévaut d'une mauvaise appréciation des preuves, grief qui sera examiné infra.
4. L'appelant se plaint d'une violation de l'art. 56 CPC par le premier juge.

4.1 Selon l'art. 56 CPC, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier ou de les compléter.

Le devoir d'interpellation du juge constitue une atténuation de la maxime des débats, selon laquelle les parties doivent en principe alléguer les faits constituant le cadre du procès. Le but de l'art. 56 CPC est ainsi d'éviter qu'une partie ne soit déchuée de ses droits parce que ses allégués de fait et ses offres de preuves sont affectés de défauts manifestes. De jurisprudence constante, le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales (ATF 146 III 413 consid. 4.2 et les arrêts cités). Pour les parties représentées par un avocat, il n'a qu'une portée très limitée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_502/2019 du 15 juin 2020 consid. 7.1 et l'arrêt cité). L'intervention du juge ne doit pas non plus avantager unilatéralement une partie et aboutir à une violation du principe de l'égalité des armes (ATF 146 III 413 précité, *ibidem* et les arrêts cités).

L'interpellation est limitée par le cadre du procès; le juge ne doit ainsi pas rendre les parties attentives à des faits qu'elles n'ont pas pris en considération, ni les aider à mieux présenter leur cause, ni leur suggérer des arguments pertinents (ATF 146 III 413 consid. 4.2; 142 III 462 consid. 4.3). Il n'y a pas non plus de devoir d'interpellation du juge lorsqu'une partie n'offre simplement aucune preuve à l'appui d'un allégué important. L'appréciation de la force probante d'un moyen de preuve offert relève de l'appréciation des preuves et ne peut dès lors pas être l'objet du devoir d'interpellation du juge.

4.2 En l'espèce, il convient d'emblée de relever que si l'appelant a comparu en personne en première instance, ses écritures dénotent soit qu'il dispose de très bonnes connaissances juridiques, soit que dites écritures ont été élaborées avec le concours d'un avocat ou d'un mandataire professionnellement qualifié. L'appelant ne peut dès lors soutenir qu'il est inexpérimenté, sans connaissances juridiques. L'appelant a produit un premier chargé de pièces, à l'appui de sa demande. Celui-ci comporte notamment un récapitulatif des honoraires de son conseil. Il a ensuite, à l'appui de ses déterminations du 18 décembre 2023, produit trois notes d'honoraire de l'avocat chargé des procédures de la PPE. Il a, enfin, à l'audience du Tribunal du 8 janvier 2024, versé sept notes d'honoraires de son conseil. Il ne peut dès lors être retenu que les preuves fournies par l'appelant étaient affectées

d'un défaut manifeste. Le premier juge n'avait pas non plus le devoir d'aider l'appelant à mieux démontrer le dommage allégué. Par conséquent, le Tribunal n'avait pas à interpeller l'appelant, de sorte que l'art. 56 CPC n'a pas été violé.

5. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'il n'avait pas prouvé le dommage dont il sollicitait la réparation.

5.1.1 Celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer (art. 41 al. 1 CO).

Lorsque le demandeur introduit une action en dommages-intérêts sur la base de l'art. 41 al. 1 CO, il doit alléguer et prouver tous les faits constitutifs de cette norme de responsabilité, soit l'acte illicite, le dommage, le rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre l'acte illicite et le dommage, ainsi que la faute (arrêt du Tribunal fédéral 4A_614/2015 du 25 avril 2016 consid 3.3).

La responsabilité 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 132 III 122 consid. 4.1).

Un acte est illicite s'il porte atteinte à un droit absolu du lésé (ATF 133 III 323 consid. 5.1; 131 III 323 consid. 5.1), par exemple à son droit à la vie et à l'intégrité corporelle, à l'honneur, à ses droits réels et à ses droits de la propriété intellectuelle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_230/2021 du 7 mars 2022 consid. 2.2; CHAPPUIS, La notion d'illicéité civile à la lumière de l'illicéité pénale, réflexions sur la responsabilité civile du blanchisseur d'argent par négligence, in SJ 2000 II p. 304 et s.).

Le dommage se définit comme la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'évènement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2).

Un fait est la cause naturelle d'un résultat dommageable s'il en constitue une condition sine qua non. Autrement dit, on admet qu'il y a un lien de causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Pour déterminer ensuite s'il y a causalité adéquate, il faut examiner si le fait en discussion était propre, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 130 III 182 consid. 5.4).

5.1.2 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 il 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 (ATF 139 III 190 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C_51/2000 du 7 août 2000 consid. 3, in SJ 2001 I p. 153; BREHM, in Commentaire bernois, 3e éd. 2006, n° 88 ad art. 41 CO). 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 133 II 361 consid. 4.1 p. 363). Cela concerne avant tout les frais de procès dans les actions en dommages-intérêts fondées sur la responsabilité délictuelle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_282/2009 du 15 décembre 2009 consid. 4).

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 cantonal ou étranger (ATF 117 II 394).

5.1.3 Conformément à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), applicable au présent litige (cf. consid. 1.3), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès, c'est-à-dire d'alléguer les faits pertinents (fardeau de l'allégation subjectif) et d'offrir les moyens de preuve propres à établir ceux-ci (fardeau de l'administration de la preuve) (ATF 144 III 519 consid. 5.1). Le demandeur supporte le fardeau de l'allégation objectif (objektive Behauptungslast) et le fardeau de la preuve (objektive Beweislast; art. 8 CC), en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation de ce fait, respectivement celles de l'absence de preuve de celui-ci (ATF 143 III 1 consid. 4.1).

En ce qui concerne l'allégation d'une facture, le demandeur doit en principe en alléguer les différents postes dans sa demande. La jurisprudence admet toutefois qu'il n'y indique que le montant total lorsqu'il peut se référer à, et produire, une pièce qui contient toutes les informations nécessaires de manière claire et complète, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture dans les allégués de la demande n'aurait pas de sens. Il ne suffit pourtant pas que la pièce produite contienne, sous une forme ou sous une autre, lesdites informations. Leur accès doit être aisé et aucune marge d'interprétation ne doit subsister. L'accès aisé n'est assuré que lorsque la pièce en question est explicite et qu'elle contient les informations nécessaires (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.2; arrêts du Tribunal

fédéral 4A_624/2021 du 8 avril 2022 consid. 6.1.2; 4A_164/2021 du 21 décembre 2021 consid. 3.2 et 4A_535/2018 du 3 juin 2019 consid. 4.2.1).

5.1.4 L'appréciation des preuves par le premier juge ne peut être revue par la Cour que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un fait important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1). Il ne suffit pas qu'une appréciation différente puisse être tenue pour également concevable, ou apparaisse même préférable (ATF 144 I 170 consid. 7.3; 142 II 369 consid. 4.3; 140 III 167 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4D_64/2021 du 8 décembre 2021 consid. 2.2).

5.2 En l'espèce, l'appelant soutient que l'intimée a commis un acte illicite en votant, lors de l'assemblée générale du 9 mai 2017, en dépit du conflit d'intérêt patent existant. En raison de cet acte illicite, il avait subi un dommage, consistant dans les honoraires de l'avocat qu'il avait dû mandater pour faire reconnaître ses droits.

En ce qui concerne la procédure C/4_____/2015 initiée par l'appelant en janvier 2016, elle l'a été à l'encontre de D_____ et non à l'encontre de l'intimée. En tout état, l'appelant a été intégralement débouté de ses conclusions et le Tribunal a statué, dans sa décision, sur les dépens liés à cette procédure. L'appelant ne peut en conséquence se prévaloir d'aucun dommage ni d'aucun acte illicite de l'intimée. De plus, comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, l'acte illicite dont se prévaut l'appelant aurait été commis lors de l'assemblée générale de la PPE en mai 2017; cette procédure étant antérieure audit vote, elle est sans lien avec le dommage allégué.

S'agissant de la cause C/5_____/2017, opposant l'appelant à la PPE, le précité a obtenu gain de cause concernant le conflit d'intérêts de l'intimée et l'annulation du chiffre 13 de l'ordre du jour de l'assemblée générale de la PPE du 9 mai 2017. Dans son arrêt du 1er mars 2022, la Cour a dit qu'il n'était pas alloué de dépens, chacune des parties obtenant gain de cause sur une partie de la décision de l'assemblée générale entreprise, décision contre laquelle l'appelant n'a pas formé recours au Tribunal fédéral. Conformément à la jurisprudence rappelée supra (consid. 5.1.2), l'appelant ne peut pas solliciter le paiement des honoraires de son conseil, dans la présente procédure, alors qu'aucun dépens ne lui a été accordé dans la procédure en cause. A raison, l'appelant ne soutient pas que son adverse partie aurait adopté un comportement procédural illicite.

Ces considérations scellent le sort du litige. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner les autres griefs de l'appelant, en particulier l'alléguée mauvaise

appréciation des faits par le Tribunal, ni si les notes d'honoraires produites par l'appelant sont ou non aptes à démontrer le dommage évoqué.

5.3 Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

- 6.** Les frais judiciaires de la procédure d'appel seront arrêtés à 4'500 fr. (art. 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).

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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 15 avril 2024 par A_____ contre le jugement JTPI/2717/2024 rendu le 26 février 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4367/2023-24.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, 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.