

# **GE\_GERICHTE C/12451/2021 vom 26. September 2023**

GE Cour de justice, 2023-09-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_12451\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_12451_2021)

FR: GE\_GERICHTE C/12451/2021 du 26 septembre 2023

IT: GE\_GERICHTE C/12451/2021 del 26 settembre 2023

## **Regeste**

CC.641; CO.58

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'action négatoire tendant à l'interdiction de causer une atteinte est de nature patrimoniale (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_732/2008 du 14 juillet 2009 consid. 1). La valeur litigieuse relative aux restrictions légales à la propriété foncière se détermine de la même manière que dans les contestations portant sur l'existence d'une servitude (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_653/2019 du 28 octobre 2019 consid. 1.1.1.1). Elle correspond au dommage résultant de l'usurpation (BOHNET, Actions civiles, Volume I, 2<sup>ème</sup> éd., 2029, n. 11).

### **E. 1.2**

En l'espèce, au vu des dernières conclusions de première instance, soit notamment l'interdiction faite à l'intimée d'entreprendre tout projet de construction, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel, déposé dans le délai légal de trente jours et répondant aux exigences de forme ci-après est par conséquent recevable (art. 311 CPC). Le mémoire de réponse est également recevable pour avoir été déposé dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 312 CPC). Tel n'est cependant pas le cas de la réplique des appelants, laquelle a été déposée le 18 avril 2023, alors que le délai venait à échéance le 17 avril 2023, premier jours utile après la suspension des délais pendant les fêtes judiciaires (art. 145 al. 1 let. b et 312 al. 1 CPC), le délai initial échéant le 15 mars 2023 pour répliquer, ayant été reporté au 5 avril 2023, à la demande des appelants.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en lien avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

### **E. 1.5**

La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

## **E. 2**

2.1.1 Selon l'article 317 al. 1 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. Tant que la phase des délibérations en appel n'a pas débuté, des faits et moyens de preuve qui surviennent jusqu'au début de cette phase peuvent encore être introduits au procès, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_701/2016 du 6 avril 2017 consid. 6.4). A l'inverse, les parties ne peuvent plus invoquer des faits ou moyens de preuve nouveaux, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont remplies, à partir du moment où le tribunal d'appel commence les délibérations. La phase de délibérations commence dès la clôture des débats, si le tribunal d'appel en a ordonné ou, en l'absence de débat, dès que le tribunal d'appel a formellement notifié les parties que la cause était gardée à juger (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_619/2015 du 29 mai 2016 consid. 2.2.3 à 2.2.6). 2.1.2 Le Tribunal peut rejeter tant la requête de mesures superprovisionnelles que de mesures provisionnelles dans la même décision, sans entendre au préalable la partie adverse, lorsque celles-ci sont manifestement irrecevables ou infondées (art. 253 a contrario). Dans un tel cas, le juge ne cite pas les parties à l'audience.

## **E. 2.2**

En l'espèce, les appelants ont déposé le 29 août 2023, soit plus de deux mois après que la cause ait été gardée à juger, l'arrêt 1C\_396/2022 rendu le 7 juillet 2023 par la 1<sup>ère</sup> Cour de droit public du Tribunal fédéral, ainsi qu'un extrait actualisé du Registre foncier, de sorte que ces pièces sont irrecevables, puisqu'elles ont été introduites après que la phase de délibération ait débuté. Il en va ainsi de même des conclusions superprovisionnelles et provisionnelles prises à l'appui de ces pièces nouvelles irrecevables, ce que la Cour peut constater d'emblée, sans citer les parties à une audience. Quoiqu'il en soit, et indépendamment de la question de leur recevabilité, le présent arrêt rendu sur le fond, rend sans objet lesdites conclusions. Les déterminations et la pièce nouvelle déposées le 22 septembre 2022 par les appelants sont également irrecevables. Il en va de même du courrier et de la pièce adressés pour information à la Cour par l'intimée le 30 août 2023.

## **E. 3**

L'intimée, qui n'a pas formé appel joint dès lors que le jugement lui était favorable, considère que le Tribunal a retenu à tort qu'elle disposait de la légitimation passive. 3.1.1 L'intimé peut lui aussi, sans introduire d'appel joint, présenter des griefs dans sa réponse à l'appel, si ceux-ci visent à exposer que malgré le bien-fondé des griefs de l'appelant, ou même en s'écartant des constats et du raisonnement juridique du jugement de première instance, celui-ci est correct dans son résultat. L'intimé à l'appel peut ainsi critiquer dans sa réponse les considérants et les constats du jugement attaqué qui pourraient lui être défavorables au cas où l'instance d'appel jugerait la cause différemment (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.2 et les réf. cit.; ACJC/1140/2017 du 5 septembre 2017 consid. 3.4; ACJC/1600/2019 du 1<sup>er</sup> novembre 2019 consid. 1.4; ACJC/97/2020 du 14 janvier 2020 consid. 1.4). 3.1.2 En principe, seule est légitimée comme partie au procès celle qui est personnellement titulaire d'un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé. Le défaut de légitimation active ou passive entraîne le rejet de l'action (ATF 138 III 537 consid. 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup>; 130 III 417 consid. 3.1; 126 III 59 consid. 1a). A teneur de l'art. 641 al. 1 CC, le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer

librement dans les limites de la loi. La propriété confère ainsi à son titulaire la maîtrise totale et exclusive sur la chose; le propriétaire a le droit d'en user, d'en jouir et d'en disposer, matériellement et juridiquement (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2012, p. 356 n° 1002 et 1004). En règle générale, l'inscription au Registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 al. 1 CC). Celle-ci s'acquiert par contrat (par exemple vente ou donation), par l'effet d'une disposition à cause de mort, par occupation (art. 658 CC) ou prescription notamment (art. 661 et 662 CC). La qualité pour défendre à l'action négatoire revient à l'auteur de l'atteinte (ou perturbateur). Il peut s'agir tant de la personne qui cause elle-même l'atteinte que de celles à qui l'atteinte peut être imputée d'une autre manière, par exemple parce qu'elles tolèrent l'atteinte, la provoquent ou l'encouragent, ou encore la rendent possible ou la favorisent (FOËX, Commentaire romand, Code civil II, 2016, ad art. 641 n. 38).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'intimée est seule inscrite au Registre foncier comme propriétaire, respectivement copropriétaire, tant des parcelles sur lesquelles la construction litigieuse est projetée, que de celle qui constitue le chemin 3\_\_\_\_\_. Le contrat de vente à terme qu'elle a conclu n'y change rien, cet événement n'étant pas encore advenu, la vente ne devenant définitive, pour autant que les conditions auxquelles elle est assortie soient réalisées, qu'à partir du 27 septembre 2023. Au surplus, l'intimée a participé en signant les autorisations de construire et l'ensemble des documents administratifs à favoriser l'atteinte qui lui est reprochée, de sorte que la qualité pour défendre est également admise sur cette base. C'est ainsi à raison que le Tribunal a retenu que l'intimée disposait de la légitimation passive.![endif]>![if>

### **E. 4**

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir fait une mauvaise application de l'art. 641 CC. Ils ne se prévalent plus de l'action en prévention du trouble, prévue par l'art. 679 CC. 4.1.1 Selon l'art. 641 CC, le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi (al. 1); il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation (al. 2). Pour être bien fondée, l'action négatoire nécessite la réunion des conditions suivantes : le demandeur doit être propriétaire d'une chose, celle-ci doit faire l'objet d'un trouble direct, actuel ou imminent, en lien de causalité avec un comportement ou une abstention du défendeur et enfin être illicite (Bohnet, Actions civiles, Volume I, 2ème éd., 2019, n. 26 ss §41; Foëx, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 39 à 46 ad art. 641 CC; Steinauer, Les droits réels, tome I, 5ème éd., 2012, n. 1028 ss; Steinauer, Les droits réels, tome II, 4ème éd., 2012, n. 1896). Un trouble est une " atteinte à la maîtrise de son droit " (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_325/2011 du 14 novembre 2011 consid. 2.1.1). Cette atteinte peut être matérielle, telle une construction qui empiète sur le fonds d'autrui (ATF 131 III 505 in SJ 2006 I 169; Foëx, op. cit. , n. 40 ad art. 641 CC; Steinauer, op. cit. , tome I, n° 1034). La construction peut être située en partie sur le fonds du constructeur et en partie sur le fond du voisin. Elle peut également être entièrement construite sur le fonds du constructeur, mais empiéter par une saillie, un balcon ou un toit dans le volume aérien du fond voisin. Ces situations peuvent exister dès la construction, mais elles peuvent se produire également subséquemment, par exemple, si le propriétaire de deux bâtiments contigus construit une ou plusieurs pièces qui empiètent d'un bâtiment sur l'autre, puis vend l'un des bâtiments (ATF 127 III 10 in JdT 2001 I 111; Steinauer, op. cit. , tome II, n. 1643). L'action négatoire n'est ouverte que si le trouble est direct, à savoir qu'il

ne résulte pas de l'exercice du droit de propriété sur le fond voisin (ATF 111 II 24 in JdT 1986 I 162; arrêt du Tribunal fédéral 5C.137/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.2; Foëx, op. cit. , n. 42 ad art. 641 CC; Steinauer, op. cit. , tome I, n. 1035). Le trouble de la propriété est illicite si ni le droit privé, ni le droit public, n'imposent au propriétaire de le tolérer (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_639/2010 du 7 mars 2011 consid. 2.1). En d'autres termes, par illicéité, il faut comprendre que l'atteinte ne doit être autorisée ni par la loi ni par le propriétaire (Foëx, op. cit. , n. 46 ad art. 641 CC). Les motifs justificatifs fondés sur la loi sont l'existence d'un droit de passage directement établi par le droit cantonal, d'un droit d'accès sur le fonds d'autrui au sens des art. 699 à 701 CC ou du droit d'usage d'une source au sens de l'art. 709 CC (Bohnet, op. cit. , n. 30 §41; Steinauer, op. cit. , tome I, n. 1037). Lorsque ces conditions sont réunies, le demandeur peut exiger qu'il soit fait interdiction au défendeur de causer le trouble (Foëx, op. cit. , n. 50 ad art. 641 CC; Steinauer, op. cit. , tome I, n. 1041). La preuve du titre de propriété, de l'existence du trouble, de son caractère direct et actuel ou imminent et du lien de causalité incombe au propriétaire. Le défendeur a, quant à lui, la charge de prouver que le trouble n'est pas illicite (Foëx, op. cit. , n. 39 et 47 ad art. 641 CC). L'action négatoire n'est pas soumise à une condition de temps: elle est par nature imprescriptible et peut donc être intentée en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC; ATF 111 II 24 consid. 2b in JdT 1986 I 62; 107 II 134 consid. 3c in JdT 1982 I 462; Bohnet, op. cit. , n. 33 §41). Selon les circonstances, il peut être abusif d'intenter l'action négatoire pour exiger la cessation d'un trouble que le demandeur a tolérée durant longtemps, par exemple si le défendeur a acquis une position digne de protection dans l'intervalle et était fondé à se fier de bonne foi à l'inaction durable du propriétaire (Foëx, op. cit. , n. 48 ad art. 641 CC; Steinauer, op. cit. , tome I, n. 1040). La cessation du trouble peut être ordonnée même si l'inconvénient subi par le demandeur en raison de l'atteinte paraît mineur par rapport aux frais qui devront être engagés par le défendeur pour y mettre fin (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_11/2015 du 13 mai 2015 consid. 4.3.2.1). L'abus de droit résultant notamment d'une disproportion grossière des intérêts en cause est réservée. Il ne doit cependant être admis qu'avec une grande retenue et, dans le doute, le droit formel doit être protégé; plus le droit formel revêt un caractère absolu, plus l'abus de droit doit être admis restrictivement. Cela vaut en particulier pour un droit absolu comme la propriété. L'abus de droit a ainsi été admis dans ce domaine en présence d'une petite construction qui empiétait de 2 à 5 cm ou, s'agissant d'un mur illicite érigé immédiatement devant un second mur, pour sa part conforme au droit (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_11/2015 du 13 mai 2015 consid. 4.3.2.1; 5A\_655/2010 du 5 mai 2011 consid. 2.2.1; Bohnet, op. cit. , n. 28a et 32 §41; Foëx, op. cit. , n. 51 ad art. 641 CC). 4.1.2 Le copropriétaire troublé dans sa maîtrise de l'objet par de tiers ou un autre copropriétaire dispose également de l'action négatoire (Steinauer, op. cit. , tome I, n. n. 1738). La qualité pour agir à cet égard est reconnue à chaque copropriétaire, indépendamment de l'éventuelle acceptation du trouble par d'autres, en vertu de l'art. 648 al. 1 CC qui prévoit que chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs et jouit de la chose et en use dans la manière compatible avec le droit des autres (Bohnet, op. cit. , § 40 n. 19). !endif>![if>

#### **E. 4.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que les appelants sont chacun propriétaires de leur parcelle située le long du chemin 3\_\_\_\_\_ et d'un droit correspondant de 1/26 ème sur la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ (parcelle de dépendance), à l'instar de l'intimée. Les appelants soutiennent que le projet de construction de l'immeuble de 18 logements sur les parcelles de l'intimée augmenterait le trafic routier de telle sorte qu'il violerait le principe d'égalité dans l'usage de

la parcelle de dépendance et entraverait les copropriétaires actuels du chemin dans l'utilisation de celui-ci. En l'état, chacun des copropriétaires du chemin privé a le droit de l'utiliser de manière identique, notamment pour accéder à sa propriété. Aucune limitation d'usage de ce chemin n'est inscrite au Registre foncier. Ainsi, même des personnes non propriétaires peuvent emprunter ledit chemin sans se voir opposer une interdiction de l'emprunter. Si certes, la construction projetée est de nature à accroître l'usage dudit chemin par les nouveaux occupants, lesquels seront au nombre de 18 ménages au lieu d'un seul, cet accroissement de l'usage concerne uniquement une portion d'environ 80 mètres, à hauteur de l'embranchement du chemin privé avec le chemin public. Il ne peut ainsi être retenu, comme le soutiennent les appelants de manière peu convaincante, que la charge sur la parcelle en copropriété serait augmentée par 18 puisque l'accroissement de la circulation ne concerne que le début du chemin privé constituant ladite parcelle, et non l'entier de celle-ci. Il n'apparaît ainsi pas, de manière évidente, que le principe d'égalité dans l'usage de ladite parcelle serait violé. De même, pourrait-on ainsi soutenir que l'utilisation du chemin par le propriétaire de la parcelle situé au bout de celle-ci serait accrue par rapport à celui qui habite au début du chemin et l'utilise moins, ce qui apparaît d'emblée absurde. Ce grief sera rejeté. De même, il ne peut être retenu que la construction projetée entraverait l'usage du chemin qu'en font les propriétaires des autres parcelles desservies par ce chemin. En effet, l'accroissement de la circulation sur la première centaine de mètres au début du chemin, n'est pas de nature à entraver l'utilisation des autres usagers du chemin sur l'ensemble de sa longueur, les occupants de la construction nouvelle n'étant pas censés avoir besoin de rouler sur la totalité du chemin pour accéder à leur logement, mais ne l'emprunteront que sur une courte distance uniquement. Les appelants rappellent que le chemin est étroit, dépourvu de trottoirs et sans issue, ce qui rend d'ores et déjà la circulation difficile et la possibilité de faire demi-tour sur le chemin, compliquée. Cet argument n'est pas convaincant pour retenir une entrave à leur usage puisque cet état de fait est préexistant et que la circulation engendrée par la nouvelle construction ne concernera que la première centaine de mètres du chemin. Par ailleurs, un aménagement, soit un élargissement du chemin, est prévu devant l'entrée de la parcelle de l'intimée, ce qui permettra de faciliter la circulation au seul endroit névralgique. Si certes, un élargissement du chemin 3\_\_\_\_\_ serait souhaitable pour améliorer la circulation d'ores et déjà difficile sur celui-ci, les appelants rappellent qu'un accord de l'ensemble des copropriétaires serait nécessaire, ce qu'ils semblent tenir pour peu probable. Peu importe, puisque cet élargissement du chemin privé servirait plus aux propriétaires des parcelles actuelles qu'aux usagers des parcelles devant recevoir le nouvel immeuble, un élargissement suffisant étant prévu sur la parcelle propriété de l'intimée qui se trouve en bordure du chemin 3\_\_\_\_\_. L'accessibilité des parcelles des appelants et des autres propriétaires desservis par le chemin 3\_\_\_\_\_ demeure donc inchangée. Si certes, l'étude J\_\_\_\_\_ précise que le trafic routier augmenterait sur le chemin une fois la construction réalisée en passant de 150-210 déplacements motorisés à 270-330 déplacements en moyenne, cette augmentation n'est pas de nature à entraver les autres propriétaires dans leur propre accès à leur domicile respectif, dès lors que cette circulation d'une part, se situe au début du chemin uniquement et, d'autre part, sera étalée tout au long de la journée, certes avec une légère augmentation aux heures de pointe, qui n'est cependant pas de nature à entraver les appelants dans l'accès à leur domicile, qui sera toujours possible. Quant aux spéculations des appelants sur la possibilité d'une augmentation de trafic si d'autres propriétaires longeant le chemin devaient également se lancer dans un projet de constructions de plusieurs logements, elle n'a pas lieu d'être dans le cadre du

présent appel. Ainsi, c'est à bon droit, que le Tribunal a retenu que les conditions de l'action négatoire de l'art. 641 CC n'étaient pas réunies en l'espèce, de sorte qu'il ne pouvait être fait interdiction à l'intimée d'utiliser sa parcelle dans la mesure projetée, sur cette base.

## **E. 5**

Les appelants plaident devant la Cour l'aggravation de la responsabilité pesant sur les copropriétaires sur la base de l'art. 58 CO, soit la responsabilité du propriétaire de l'ouvrage, en raison de la construction projetée. 5.1.1 Le Code de procédure civile part du principe que le procès doit se conduire entièrement devant les juges de première instance. A ce stade, chaque partie doit exposer l'état de fait de manière soigneuse et complète et amener tous les éléments propres à établir les faits jugés importants. La procédure d'appel n'a pas pour but de compléter le procès de première instance en permettant aux parties de réparer leurs propres carences, mais de contrôler et corriger le jugement de première instance à la lumière des griefs formulés à son encontre (ATF 142 413 consid. 2.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1; 4A\_303 du 17 octobre 2018 consid. 3.2). La présentation d'une motivation juridique nouvelle ne tombe pas sous le coup de l'art. 317 al. 1 CPC et peut sans autre être faite en appel, ce qui découle du principe selon lequel le juge applique le droit d'office (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_519/2011 du 28 novembre 2011 consid. 2.1). Encore faut-il qu'elle s'inscrive dans le cadre de faits constatés dans la décision attaquée (ou qui auraient dû l'être). De surcroît, le principe de la bonne foi doit être respecté (ATF 130 III 28 consid. 4.4; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_128/2016 du 7 avril 2017 consid. 3; 4A\_303/2018 du 17 octobre 2018 consid. 3.2). 5.1.2 En vertu de l'art. 58 CO, le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien. Pour avoir la qualité d'ouvrage, un objet doit donc premièrement être rattaché au sol, directement ou indirectement, durablement ou provisoirement. Le Tribunal fédéral a considéré qu'une route pouvait être considéré comme un ouvrage. L'objet doit en second lieu être le résultat d'un travail humain (WERRO/PERRITAZ, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, ad art. 58 n. 8 et 9). Le propriétaire d'ouvrage n'encourt de responsabilité que si le dommage trouve sa cause dans un vice de construction ou un défaut d'entretien. Le premier représente un défaut initial et le second un défaut subséquent. Constitutif d'illicéité, le défaut consiste dans l'absence de sécurité à laquelle on est raisonnablement en droit de s'attendre compte tenu de l'usage auquel l'ouvrage est destiné. Celui-ci doit satisfaire aux exigences objectives que tout ouvrage similaire devrait remplir dans des circonstances identiques (WERRO/PERRITAZ, op. cit., ad art. 58 n. 16). Un ouvrage est en principe défectueux lorsqu'il n'offre pas la sécurité requise pour l'usage auquel il est destiné. Le propriétaire ne doit dès lors prévenir que les risques normaux et il n'a pas besoin d'éliminer tout dommage imaginable (WERRO/PERRITAZ, op. cit., ad art. 58 n. 17).

## **E. 5.2**

En l'espèce, la motivation nouvelle des appelants sur la base de l'art. 58 CO sera admise, puisqu'elle s'inscrit dans le cadre de faits allégués devant le premier juge. Les appelants ne démontrent cependant pas que l'ouvrage, tel qu'il est prévu, ne respecterait pas les normes de sécurité adaptées à ce type de construction. La question de l'accessibilité et de la sécurité de la voie d'accès qu'ils soulèvent a, comme le relève à juste titre l'intimée, été sérieusement analysée par les autorités administratives et judiciaires compétentes dans le cadre de la procédure d'octroi de l'autorisation de construire et de la procédure de recours devant la Chambre administrative de la Cour de justice. L'Office cantonal des transports (OCT),

autorité spécialisée en matière de circulation, n'a émis aucune réserve et a donné un préavis favorable, sans émettre la moindre observation ou solliciter de modification, dans le cadre de l'instruction de la procédure d'autorisation de construire. Le rapport J \_\_\_\_\_ a conclu que le chemin 3 \_\_\_\_\_ était une route de desserte praticable pour le trafic lié à l'utilisation de l'ouvrage projeté et des autres parcelles, sans exposer les usagers à des dangers excessifs. Il a relevé que l'accessibilité y était suffisante, le chemin tenant compte des conditions de commodité et de sécurité en termes de visibilité et de trafic, en prenant en considération l'accroissement prévisible de la circulation induite par les nouvelles constructions. Le Tribunal administratif de première instance et la Chambre administrative de la Cour de justice ont également retenu dans leurs décisions respectives que le chemin 3 \_\_\_\_\_ serait suffisamment équipé et offrirait une sécurité suffisante à ses usagers, en cas d'accroissement du trafic suite à la construction projetée. Le chemin, de configuration rectiligne offrait une bonne visibilité aux conducteurs, aucun accident n'avait été à déplorer dans un passé récent. La création de nouveaux logements n'était pas susceptible de modifier ce constat, ce d'autant qu'une portion du chemin sera élargie de 2 mètres, portant la largeur du chemin à 5,45 mètres, à la hauteur de la construction projetée, ce qui faciliterait le croisement des véhicules. Ainsi, il ne peut être retenu que l'ouvrage serait défectueux, toutes les normes étant respectées dans sa réalisation, ni qu'il entraînerait un risque accru d'engager la responsabilité des propriétaires du chemin, uniquement en raison de l'accroissement de la circulation que la construction de l'immeuble va inévitablement entraîner, ce cependant dans une limite admissible et sur une portion limitée du chemin. Le grief des appelants sera rejeté. ![/endif]>![if>

## **E. 6**

Les appelants soutiennent encore que le projet de construction constitue une aggravation illicite de la charge qui pèse sur le chemin en copropriété par le fait que la construction projetée, en sus d'épuiser les droits à bâtir de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_, y ajoute encore les droits à bâtir de la parcelle n° 11 \_\_\_\_\_, qui n'a aucun droit sur le chemin. Le Tribunal a rejeté l'argumentaire en retenant, sur ce point, que le nombre de véhicules circulant sur le chemin 3 \_\_\_\_\_ n'aurait pas été sensiblement différent si l'indice d'utilisation au sol de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ avait été respecté. La surface brute de plancher aurait alors été au maximum de 1'905 m<sup>2</sup> (3'970 m<sup>2</sup> x 0.48) soit l'équivalent de 15 logements si l'on considère une surface moyenne de 128 m<sup>2</sup>, telle que dans le projet actuel. A considérer 1.5 véhicules par logement, cela aurait abouti à 22 à 23 places de parc pour voiture, au lieu de 27 que contient le projet actuel. Si le projet avait prévu des logements plus petits que la moyenne de 128 m<sup>2</sup> par logement, en respectant l'indice d'utilisation au sol de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_, un nombre supérieur de places de stationnement aurait pu être prévu, de sorte que l'argument soulevé par les appelants devait être rejeté, ceux-ci n'ayant pas démontré que le projet de construction serait constitutif d'un trouble. Force est de constater que, dans leur mémoire d'appel, les appelants n'ont pas contesté le raisonnement du Tribunal qui a estimé que le transfert des droits à bâtir de la parcelle n° 11 \_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ n'impacterait pas de façon conséquente le nombre de véhicules qui pourront circuler sur le chemin 3 \_\_\_\_\_. Les appelants se contentent dans leur appel de soutenir que ledit transfert serait illicite, pour ne pas avoir requis et obtenu l'accord de tous les copropriétaires. Or, selon le répertoire des règles et pratiques concernant la consultation et la tenue du Registre foncier, sur lequel se fondent les appelants, la réunion d'un immeuble principal ayant des droits sur une dépendance avec un autre immeuble qui ne disposerait pas de tels droits, doit être admise moyennant l'apport de la preuve de l'absence d'aggravation notable de la charge.

Comme exposé supra, et comme l'a démontré le raisonnement non contesté du Tribunal, le report des droits à bâtir pour la construction projetée n'aggrave pas de manière notable la charge. Ainsi, le grief sera rejeté.![endif]>![if>

#### **E. 7**

Le jugement sera ainsi entièrement confirmé.![endif]>![if>

#### **E. 8**

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 2'900 fr. (art. 95, 98 et 101 al. 1 CPC; art. 2, 13, 17, 35 RTFMC). Dans la mesure où ils succombent entièrement, les frais d'appel seront mis à la charge des appelants (art. 106 al. 1 CPC), et compensés avec les avances effectuées par ces derniers, lesquels restent entièrement acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Ils seront également condamnés à verser, conjointement et solidairement, des dépens en faveur de l'intimée de 3'000 fr. ![endif]>![if> \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 novembre 2022 par F\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/12678/2022 rendu le 25 octobre 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12451/2021. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'900 fr., les met, conjointement et solidairement, à la charge de F\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ et les compense avec les avances versées par ces derniers, lesquelles restent acquises à l'Etat de Genève. Condamne F\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à verser, conjointement et solidairement, à G\_\_\_\_\_ la somme de 3'000 fr. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière. La présidente : Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE La greffière : Sandra CARRIER Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110 ), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.