

GE_GERICHTE C/14868/2018 vom 28. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14868_2018

FR: GE_GERICHTE C/14868/2018 du 28 mai 2020

IT: GE_GERICHTE C/14868/2018 del 28 maggio 2020

Regeste

CPC.317.al2; CC.641; CC.674; CPC.58

Volltext

Genf Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 28.05.2020 C/14868/2018 Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 28.05.2020 C/14868/2018 Ginevra Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 28.05.2020 C/14868/2018

C/14868/2018 ACJC/739/2020 du 28.05.2020 sur JTPI/11304/2019 (OO) , JUGE Recours TF déposé le 21.08.2020, rendu le 03.03.2021, CONFIRME, 5A_663/2020 Recours TF déposé le 21.08.2020, rendu le 03.03.2021, CONFIRME, 5A_664/2020 Normes : CPC.317.al2; CC.641; CC.674; CPC.58 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/14868/2018 ACJC/739/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du jeudi 28 mai 2020 Entre A_____ (SUISSE) SA , sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 13 août 2019, comparant par Me Delphine Zarb, avocate, rue du Conseil-Général 11, case postale, 1211 Genève 4, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile, et 1) B_____ SA , sise _____, 2) Monsieur C_____ , domicilié _____, intimés, comparant tous deux par Me Mark Muller, avocat, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTPI/11304/2019 du 13 août 2019, notifié à A_____ (SUISSE) SA le 16 août 2019, le Tribunal de première instance a fait interdiction à celle-ci d'exécuter les travaux de transformation et de surélévation objets de l'autorisation de construire 1_____ du _____ 2014 (ch. 1 du dispositif), débouté A_____ (Suisse) SA de sa demande reconventionnelle (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 9'400 fr., compensés lesdits frais avec les avances versées par A_____ (SUISSE) SA d'une part et C_____ et B_____ SA d'autre part et condamné la première à verser aux secondes, pris conjointement et solidairement, la somme de 6'000 fr. (ch. 3), condamné A_____ (Suisse) SA à verser à C_____ et B_____ SA, pris conjointement et solidairement, la somme de 9'500 fr. TTC au titre des dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5). B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 16 septembre 2019, A_____ (SUISSE) SA appelle de ce jugement dont elle sollicite l'annulation, sous suite de frais judiciaires et dépens. Cela fait, elle conclut au rejet de l'action négatoire de la B_____ SA et de C_____ et, par conséquent, à ce qu'elle soit autorisée à exécuter les travaux de transformation et de surélévation objets de l'autorisation de construire 1_____. Subsidiairement, elle sollicite l'attribution d'un empiètement à titre de droit réel, sur les étages 7 et 8, selon 1_____, contre paiement d'une indemnité équitable à la B_____ SA et à C_____ et au rejet de l'action négatoire tendant à lui faire interdiction d'exécuter la 1_____. Plus subsidiairement encore, elle conclut à ce qu'elle soit autorisée à exécuter les

travaux de transformation et de surélévation prévus dans la 1_____, pour autant que ces travaux n'impliquent aucune augmentation de l'empiètement actuel. b. Dans sa réponse, la B_____ SA et C_____ concluent à la confirmation du jugement entrepris avec suite de frais judiciaires et dépens. Ils produisent deux nouvelles pièces, à savoir une autorisation de construire 1_____/2 délivrée le 27 août 2019 et une demande complémentaire d'autorisation de construire datée du 28 janvier 2019. c. Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué, persistant dans leurs conclusions. A_____ (SUISSE) SA a produit une pièce nouvelle, à savoir une communication du Tribunal administratif de première instance du 3 octobre 2019. d. Elles ont été informées par pli du greffe de la Cour du 6 février 2020 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure : a. B_____ SA (ci-après : B_____ SA) est une banque suisse. b. A_____ (Suisse) SA (anciennement D_____ (SUISSE) SA et ci-après : A_____) est également une banque suisse. c. C_____ et B_____ SA sont inscrits au Registre foncier comme propriétaires de la parcelle n° 2_____ de la commune de Genève-_____ sis 3_____, sur laquelle est érigé un immeuble de bureaux. d. Cette parcelle est attenante à la parcelle n° 4_____ de la commune de Genève-_____, sis 5_____, propriété de A_____ depuis le 13 novembre 2009. e. Le bâtiment de A_____ a été construit en 1953 et celui de C_____ et B_____ SA en 1963. Aucun de ces immeubles n'a été transformé depuis sa construction. f. Les bâtiments s'emboîtent depuis la construction du second. L'immeuble de A_____ empiète ainsi de 4,1 m² au total, soit 2,5 m² au 5^{ème} étage et 1,6 m² au 6^{ème} étage, sur l'immeuble de C_____ et B_____ SA. g. Il n'existe aucune servitude d'empiètement au Registre foncier en faveur de la parcelle n° 4_____ ou autre droit réel justifiant cet empiètement sur la parcelle n° 2_____. h. Le 16 avril 2013, A_____ a déposé une demande d'autorisation de construire définitive portant sur la transformation et la surélévation de son immeuble sis 5_____, ainsi que sur la pose de panneaux photovoltaïques et de verre double peau en façade. Ce projet consiste principalement dans la démolition du 6^{ème} étage actuel, comprenant la toiture et les combles, la reconstruction dudit étage ainsi que la création de deux étages supplémentaires, augmentant ainsi l'empiètement actuel d'environ 5 m² au total, soit 1 m² au 6^{ème} étage, 2 m² au 7^{ème} étage et 2 m² au 8^{ème} étage. i. L'autorisation de construire 1_____ (ci-après également l'autorisation de construire) a été publiée dans la Feuille d'avis officielle du _____ 2014. j. Le 12 septembre 2014, C_____ et B_____ SA ont formé recours contre cette autorisation de construire auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) invoquant la violation de diverses règles en matière de construction. Ce recours a été rejeté par jugement JTAPI/609/2016 du 10 juin 2016, lequel a été confirmé par arrêt de la Cour de justice ATA/414/2017 du 11 avril 2017 puis par arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017. Ladite autorisation est donc entrée en force. k. Le 26 février 2018, C_____ et B_____ SA ont introduit devant le Tribunal une requête de mesures provisionnelles à l'encontre de A_____ afin qu'il soit notamment fait interdiction à celle-ci d'exécuter les travaux de transformation et de surélévation mentionnés dans l'autorisation de construire 1_____. l. Par ordonnance du 17 mai 2018, le Tribunal a notamment fait interdiction à A_____ d'exécuter les travaux de transformation et de surélévation de l'immeuble sis 5_____, objet de l'autorisation de construire précitée. Par arrêt ACJC/1145/2018 du 27 août 2018, la Cour a annulé l'ordonnance en interdiction totale des travaux et a fait interdiction à A_____ d'exécuter les travaux de transformation et de surélévation impliquant pour le 6^{ème} étage une augmentation de l'empiètement et pour les 7^{ème} et 8^{ème} étage un empiètement sur la parcelle n° 2_____. Le recours au Tribunal

fédéral déposé par C _____ et B _____ SA contre cet arrêt a été déclaré irrecevable en date du 5 février 2019 rendant ainsi l'arrêt susmentionné définitif. m. Par demande du 22 juin 2018, C _____ et B _____ SA ont notamment requis qu'il soit fait interdiction à A _____ d'exécuter les travaux de transformation et de surélévation objets de l'autorisation de construire 1 _____ du _____ 2014. Ils ont indiqué que leur action négatoire ne visait que l'accroissement de l'empiètement existant, ce dernier n'étant pas remis en cause. n. Dans sa réponse, A _____ a conclu, principalement, au rejet de l'action négatoire de B _____ SA et de C _____. ReConventionnellement, elle a sollicité l'attribution en sa faveur d'un empiètement à titre de droit réel sur les étages 7 et 8 selon l'autorisation de construire contre le paiement d'une indemnité équitable à C _____ et B _____ SA. A _____ a allégué que les 400m² supplémentaires du projet représentaient la possibilité de placer environ 37 employés supplémentaires. o. Dans leur réponse à la demande reconventionnelle, C _____ et B _____ SA ont conclu au rejet de celle-ci. p. Lors de l'audience de débats d'instruction, de débats principaux et de premières plaidoiries du 20 novembre 2018, le conseil de A _____ a notamment sollicité une expertise sur demande reconventionnelle en vue d'attribuer une valeur à l'empiètement. q. Le 30 janvier 2019, le Tribunal s'est rendu sur place en présence des parties et des témoins E _____, architecte, et F _____, géomètre. E _____ a précisé que si la surélévation prévue dans l'autorisation 1 _____ avait lieu, à tout le moins l'un des deux caissons de ventilation se trouvant sur la façade du bâtiment de C _____ et B _____ SA devrait être déplacé. Les deux immeubles auraient la même hauteur sans qu'il y ait d'empiètement au niveau de la vue. Interrogé sur les plans, il a affirmé qu'il n'y avait aucune erreur graphique, mais que l'empiètement sur le fond voisin était voulu par la continuation du bâtiment dans sa situation actuelle et donc par l'alignement des étages supplémentaires sur la partie inférieure du bâtiment. F _____ a expliqué que la différence entre ses plans et ceux élaborés par G _____ et produits dans la procédure par C _____ et B _____ SA, provenait du degré de précision différent, les seconds étant arrondis au mètre carré. r. Dans leurs plaidoiries finales écrites expédiées au Tribunal le 5 juillet 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. C _____ et B _____ SA ont également conclu au rejet de la demande d'expertise formulée par A _____ sur demande reconventionnelle. s. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que, nonobstant le fait que les travaux prévus s'inscrivaient dans le prolongement de l'empiètement existant, cela ne signifiait pas pour autant que C _____ et B _____ SA consentaient à cette extension. Dans le cadre de la pesée des intérêts, A _____ n'avait pas démontré en quoi ce projet de transformation ne pouvait pas s'effectuer si les 5 m² relatifs à l'accroissement de l'empiètement n'étaient pas construits. C _____ et B _____ SA avaient, quant à eux, un droit au respect de leur propriété et à ne pas être contraints de faire déplacer des caissons de ventilation pour permettre à A _____ de gagner une surface de 5 m² sur les 400 m² du projet. Dans la mesure où la construction n'avait pas encore commencé, la cessation du trouble pouvait être ordonnée sans que celle-ci n'engendre de frais importants. Le Tribunal a également écarté tout abus de droit de la part de C _____ et B _____ SA dans la mesure où ce n'était qu'à l'épuisement de tous les moyens de droit prévus par le droit administratif que l'autorisation de construire était entrée en force et que l'atteinte était devenue imminente. Le Tribunal a ainsi retenu que C _____ et B _____ SA avaient agi en temps utile. Par ailleurs, l'atteinte n'étant pas encore existante, ils ne l'avaient pas tolérée, de sorte qu'ils n'avaient pas non plus commis d'abus de droit sous cet angle. Le Tribunal a également considéré que, compte tenu du fait qu'aucun empiètement sur le fond de C _____ et B _____ SA n'existaient aux étages 7 et 8 du bâtiment de A _____ - puisque

ceux-ci n'étaient pas encore construits - il n'y avait pas lieu de lui attribuer un droit réel pour ces futurs étages. De surcroît, l'opposition de C_____ et B_____ SA ayant eu lieu en temps utile et A_____ souhaitant délibérément augmenter l'empiètement existant - démontrant ainsi sa mauvaise foi - deux des trois conditions cumulatives pour l'octroi d'un droit réel n'étaient pas remplies, de sorte que la dernière n'a pas été examinée. Enfin, A_____ n'ayant pas pris de conclusions subsidiaires devant le Tribunal tendant à ce qu'elle soit autorisée à effectuer les travaux dans les limites de sa propriété, le premier juge a prononcé une interdiction d'exécuter les travaux tels que prévus dans l'autorisation de construire 1_____. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Selon l'art. 94 al. 1 CPC, lorsque la demande principale et la demande reconventionnelle s'opposent, la valeur litigieuse se détermine d'après la prétention la plus élevée. 1.1.1 L'action négatoire tendant à l'interdiction de causer une atteinte, tel un empiètement, 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^{ème} éd., 2019, n. 11 §41). 1.1.2 Lorsque la contestation porte sur l'existence d'une servitude, on retiendra l'augmentation de valeur qu'elle procurerait au fonds dominant ou, si elle est plus élevée, la diminution de valeur du fonds servant (ATF 136 III 60 consid. 1.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_413/2009 du 2 février 2010 consid. 1.2; ATF 95 II 17 consid. 1). 1.1.3 En l'espèce, la valeur litigieuse de l'action principale équivaut ici à la diminution de valeur du fonds des intimés qu'entraînerait l'empiètement si les travaux de surélévation et de transformation du fonds de l'appelant étaient réalisés. S'agissant de la demande reconventionnelle, elle équivaut à l'augmentation de la valeur du fonds de l'appelante si la servitude d'empiètement lui était octroyée. Savoir si la diminution est plus élevée que l'augmentation est une question qui peut rester indécidée dans la mesure où la valeur litigieuse est, compte tenu des circonstances du cas d'espèce, supérieure à 10'000 fr. En effet, nonobstant le fait que l'appelante ne dise mot à ce propos dans le cadre de son appel, il ressort de la demande principale que les intimés ont estimé, en première instance, le dommage à plus de 30'000 fr. compte tenu du prix au m² de bureaux dans la commune de Genève-_____ et que cet élément n'a pas été contesté par l'appelante. La voie de l'appel est par conséquent ouverte. 1.2 Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. Il en va de même de la réponse, de la réplique et de la duplique. 1.3 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). 1.4 La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). 2. Les parties ont allégué de nouveaux faits et produit de nouvelles pièces. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : ils sont invoqués ou produits sans retard (lit. a) et 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 (lit. b). Selon la pratique il faut distinguer les vrais nova des pseudo nova . Les vrais nova sont des faits et moyens de

preuve qui ne sont survenus qu'après la fin des débats principaux de première instance. En appel, ils sont en principe toujours admissibles, pourvu qu'ils soient invoqués sans retard dès leur découverte. Les pseudo nova sont des faits et moyens de preuve qui étaient déjà survenus lorsque les débats principaux de première instance ont été clôturés. Leur admissibilité est largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient déjà pu être invoqués dans la procédure de première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1; 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 3.3). Les faits et moyens de preuves nouveaux (vrais ou pseudo nova) qui surviennent jusqu'au début de la phase de délibérations de l'instance supérieure peuvent encore être introduits en appel, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. La phase des délibérations débute à la clôture d'éventuels débats d'appel (ATF 138 III 788 consid. 4.2), ou lorsque l'autorité d'appel indique formellement qu'elle considère que la cause est en état d'être jugée et qu'elle passe désormais aux délibérations (ATF 142 III 413 consid. 2.2.3-2.2.6 in JdT 2017 II 153). A partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies (arrêt du Tribunal fédéral 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.2).

2.2 En l'espèce, s'agissant de l'autorisation de construire 1_____/2 produite par les intimés, celle-ci ayant été délivrée postérieurement au prononcé du jugement et produite sans délai, elle est recevable ainsi que les faits qui s'y rapportent. Tel n'est pas le cas de la demande datée du 28 janvier 2019, puisque celle-ci aurait pu être produite devant le premier juge. En ce qui concerne la communication du TAPI du 3 octobre 2019 produite par l'appelante, celle-ci étant postérieure au prononcé du jugement entrepris et produite sans délai, elle est recevable, de même que les faits qui s'y rapportent.

3. L'appelante prend une conclusion plus subsidiaire en appel qu'elle n'a pas formulée devant le Tribunal.

3.1 Le juge d'appel statue d'office sur la recevabilité des conclusions modifiées (art. 60 CPC; ATF 142 III 48).

3.1.1 Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Aux termes de l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et si la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou si la partie adverse consent à la modification de la demande (let. b). La restriction des conclusions ne constitue pas une conclusion nouvelle mais un retrait partiel de cette demande. Pour ce motif, la réduction des conclusions est admissible en tout temps, c'est-à-dire jusqu'au début des délibérations (arrêt du Tribunal fédéral 5A_184/2013 du 26 avril 2013 consid. 3.2).

3.2 En l'espèce, bien que l'appelante n'ait pas formellement pris en première instance la conclusion plus subsidiaire qui figure dans son mémoire d'appel, à savoir celle tendant à ce qu'elle soit autorisée à exécuter les travaux de transformation et de surélévation prévus dans l'autorisation de construire 1_____ pour autant que ces travaux n'impliquent aucune augmentation de l'empiètement actuel, cette conclusion doit être déclarée recevable. En effet, le rejet de l'action négatoire sollicité par l'appelante, en première instance, à titre principal, impliquait l'autorisation de faire exécuter les travaux tels que prévus dans l'autorisation de construire 1_____. Ainsi, le fait de solliciter en appel l'autorisation d'exécuter les travaux prévus dans ladite autorisation, dans les limites de sa propriété, doit être considéré comme une réduction de sa conclusion, laquelle est recevable. Compte tenu de ce qui précède, la conclusion plus subsidiaire de l'appelante sera déclarée recevable. Cette question n'est toutefois pas déterminante au vu de ce qui suit (cf. infra consid. 6).

4. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que les conditions de

l'action négatoire étaient réalisées. 4.1 A teneur de 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, 2^{ème} 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, 5^{ème} éd., 2012, n. 1028 ss; Steinauer, *Les droits réels*, tome II, 4^{ème} 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 subséquentement, 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). 4.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que les intimés sont propriétaires de la parcelle n° 2_____ sur laquelle est érigée un immeuble de bureaux. Il ressort du dossier que l'appelante dispose d'une autorisation de construire, aujourd'hui en force, impliquant une augmentation de l'empiètement actuel au 6^{ème} étage du bâtiment sis sur la parcelle des intimés et la création d'un empiètement sur les 7^{ème} et 8^{ème} étages à construire. Les intimés ne se sont certes pas opposés à l'empiètement actuel de 4,1 m² au total au 5^{ème} et 6^{ème} étage, depuis plus de 60 ans. Cela étant, après l'exécution des travaux, la surface d'empiètement totale sera plus que doublée puisqu'elle atteindra environ 9 m². L'augmentation prévue constitue ainsi un risque d'une nouvelle atteinte au droit de propriété des intimés à laquelle ceux-ci peuvent s'opposer. Force est également de relever que, dans la mesure où un empiètement peut se produire subséquemment à la construction d'un bâtiment - par l'ajout d'un balcon empiétant sur le volume aérien du fond voisin par exemple - on voit mal pour quelle raison l'augmentation d'un empiètement existant par le prolongement d'une construction ne serait pas une atteinte à la maîtrise du droit de propriété des intimés, ce d'autant plus si elle implique, comme dans le cas d'espèce, le déplacement d'au moins un caisson de ventilation fixé à la façade du bâtiment des intimés, comme l'a relevé le témoin E_____. Par ailleurs, cette atteinte sera directe puisqu'elle ne résultera pas d'une action de l'appelante sur son propre fonds qui aurait une répercussion sur le fonds des intimés, mais bien d'un comportement de l'appelante qui aura lieu directement sur le fonds des intimés. Le lien de causalité entre le comportement prévu de l'appelante et le risque d'atteinte subi par les intimés doit ainsi également être admis. A l'instar de ce qu'a retenu le premier juge, l'atteinte prévue doit être considérée comme imminente dans la mesure où l'autorisation de construire est aujourd'hui en force. Elle est également illicite puisqu'elle n'est autorisée ni par la loi ni par les intimés. Bien que ces derniers aient toléré l'empiètement actuel de 4,1 m², ils se sont opposés à l'augmentation de celui-ci, tout d'abord, par la voie administrative, puis par la voie civile. Le fait qu'ils n'aient pas invoqué l'empiètement durant la procédure administrative n'y change rien puisque celui-ci constitue un moyen de droit civil et n'est pas pertinent en droit administratif. Ce n'est en outre qu'une fois les voies de droit administratif épuisées que l'autorisation de construire entre en force et donc que l'atteinte devient imminente. S'agissant de la disproportion crasse invoquée par l'appelante entre les inconvénients subit par les intimés - à savoir un empiètement supplémentaire d'environ 5 m² et le déplacement d'un caisson de ventilation - et les avantages de l'appelante - à savoir la création de 37 emplois - n'est pas non plus convaincante. En effet, elle ne démontre pas que ces 37 emplois qu'elle souhaite créer dépendent essentiellement du prolongement de l'empiètement actuel, à savoir des quelques 5 m² sur les 400 m² supplémentaires prévus après l'exécution des travaux. Enfin, dans la mesure où les travaux n'ont pas encore commencé, l'interdiction faite à l'appelante d'empiéter sur la parcelle des intimés n'apparaît pas disproportionnée. Par conséquent, il ne peut être retenu un quelconque abus de droit à l'encontre des intimés. Au vu des éléments

qui précèdent, c'est à raison que le Tribunal a retenu que les conditions de l'action négatoire étaient réalisées. Ce grief sera par conséquent rejeté. 5. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir refusé l'inscription d'un droit réel en sa faveur. 5.1 Aux termes de l'art. 674 CC, les constructions et autres ouvrages qui empiètent sur le fonds voisin restent partie intégrante de l'autre fonds, lorsque le propriétaire de celui-ci est au bénéfice d'un droit réel (al. 1). Ces empiètements peuvent être inscrits comme servitudes au registre foncier (al. 2). Lorsque le propriétaire lésé, après avoir eu connaissance de l'empiètement, ne s'y est pas opposé en temps utile, l'auteur des constructions et autres ouvrages peut demander, s'il est de bonne foi et si les circonstances le permettent, que l'empiètement à titre de droit réel ou la surface usurpée lui soient attribués contre paiement d'une indemnité équitable (al. 3). Cette disposition limite le droit du propriétaire d'un bien-fonds d'exiger en tout temps la suppression d'une atteinte à sa propriété. Cette restriction repose sur plusieurs conditions cumulatives. Si une seule de ces conditions n'est pas remplie, la servitude ne doit pas être attribuée (Marchand, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 16 ad art. 674 CC). La première condition est l'absence d'opposition en temps utile de la part du propriétaire lésé. Il s'agit d'une simple déclaration de volonté adressée à l'auteur de l'empiètement. Elle n'implique ni l'ouverture d'une action en justice ni que l'auteur de l'opposition fasse valoir les moyens que le droit public met à sa disposition pour s'opposer à la construction (arrêt du Tribunal fédéral 1C_396/2007 du 5 mai 2008 consid. 4.5.4; Marchand, op. cit. , n. 20 ad art. 674 CC). L'opposition doit être communiquée dès qu'il est en mesure de le faire et que l'empiètement est devenu objectivement reconnaissable (arrêt du Tribunal fédéral 5A_332/2007 du 15 novembre 2007 consid. 5.1; Marchand, op. cit. , n. 23 ad art. 674 CC). Elle est encore faite en temps utile tant que les travaux peuvent être interrompus sans dommage excessif pour le constructeur (arrêt du Tribunal fédéral 5A_349/2011 du 25 janvier 2012 consid. 5.3; Marchand, op. cit. , n. 22 ad art. 674 CC). La deuxième condition de l'attribution d'une servitude d'empiètement est la bonne foi de l'auteur de l'empiètement, laquelle est présumée (art. 3 al. 1 CC; Marchand, op. cit. , n. 25 ad art. 674 CC). L'auteur de l'empiètement est de bonne foi lorsqu'il se trompe sur le tracé, croit respecter une limite légale, ou croit sans négligence grave que son voisin a consenti à l'empiètement. Ce consentement apparent peut résulter du comportement du voisin, indépendamment de tout contrat ou accord exprès (ATF 103 II 326 ; Marchand, op. cit. , n. 25 ad art. 674 CC). La troisième condition est que l'octroi de la servitude soit justifié par les circonstances. Le juge bénéficie d'un pouvoir d'appréciation qui repose sur une pesée des intérêts en présence. Parmi ces circonstances doivent être pris en considération la facilité ou la difficulté de supprimer l'empiètement, l'intensité de la dépréciation subie par le fonds servant et l'usage de la construction pour le propriétaire du fonds dominant (arrêt du Tribunal fédéral 5A_332/2007 du 15 novembre 2007 consid. 6.1; Marchand, op. cit. , n. 26 ad art. 674 CC). La servitude doit être octroyée à l'auteur de l'empiètement s'il est plus raisonnable d'exiger du lésé de tolérer l'empiètement que du constructeur de démolir l'ouvrage (Marchand, op. cit. , n. 26 ad art. 674 CC). Le constructeur qui prétend avoir droit à une servitude d'empiètement a la charge de la preuve, et doit donc prouver que les conditions en sont remplies (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_349/2011 du 25 janvier 2012 consid. 5.3; Marchand, op. cit. , n. 17 ad art. 674 CC). Il appartient cependant au propriétaire du fonds voisin de prouver son opposition en temps utile (arrêt du Tribunal fédéral 5A_332/2007 du 15 novembre 2007 consid. 5.1). 5. 2 En l'espèce, c'est à raison que le premier juge a refusé d'octroyer un droit réel à l'appelante. Premièrement, comme le relève le Tribunal, la disposition permettant d'octroyer une servitude d'empiètement implique l'existence d'une

atteinte existante à la propriété. Or, dans le cas d'espèce, l'atteinte n'a pas encore eu lieu tant s'agissant de l'augmentation de l'empiètement au 6^{ème} étage que de l'empiètement aux 7^{ème} et 8^{ème} étages, les travaux litigieux n'ayant pas même commencé. Cette disposition limitant le droit des intimés d'exiger en tout temps la suppression d'une atteinte ne peut ainsi entrer en considération. Cet argument n'a au demeurant pas été contesté valablement par l'appelante, celle-ci n'ayant pas motivé son appel à cet égard. Deuxièmement, et à titre superfétatoire, les conditions pour octroyer une servitude d'empiètement à l'appelante ne sont pas réunies. En effet, l'appelante n'a pas démontré avoir été de bonne foi dans le cadre des travaux prévus dans l'autorisation de construire. Au contraire, le témoin E _____ a confirmé que l'empiètement sur le fonds des intimés était volontaire, car dans la continuité du bâtiment actuel, lequel empiétait déjà sur le fonds des intimés aux 5^{ème} et 6^{ème} étages. Il ne s'agit ainsi en aucun cas d'une erreur de la part de l'appelante s'agissant du tracé de la limite légale. L'appelante ne pouvait pas non plus penser de bonne foi que les intimés ne s'opposeraient pas, sur le plan civil, à l'augmentation de la surface actuelle d'empiètement, étant donné qu'ils ont utilisé tous les moyens de droit public pour empêcher la délivrance de l'autorisation de construire. A propos de l'opposition encore, les intimés ont établi qu'elle avait eu lieu en temps utile, dans la mesure où, même s'ils n'y étaient pas contraints, ils avaient épuisé les moyens que le droit public leur mettait à disposition avant de solliciter des mesures provisionnelles et d'ouvrir une action négatoire à l'encontre de l'appelante. Le fait d'avoir saisi la justice civile en dernier lieu ne saurait leur être reproché puisque tant qu'une autorisation de construire n'était pas en force, le risque d'atteinte - condition sine qua non à l'action négatoire - ne pouvait être démontrée. Enfin, et comme relevé plus haut (cf. consid. 4.2), le fait que les intimés aient toléré durant plus de 60 ans l'empiètement actuel ne permet pas encore d'en déduire qu'ils acceptent l'augmentation de la surface de cet empiètement. Enfin, s'agissant de la pesée des intérêts en présence, bien que les travaux découlant de l'autorisation de construire n'entraîneraient pour les intimés qu'un déplacement d'un ou deux caissons de ventilation, il n'en demeure pas moins qu'ils subiraient une dépréciation de la valeur de leur fonds. Du côté de l'appelante, les travaux n'ayant pas commencé, il n'est pas particulièrement difficile de supprimer l'empiètement. Il n'est pas non plus établi que l'appelante rencontrera des difficultés à adapter ses travaux de manière à ne pas empiéter davantage sur la parcelle des intimés. A cet égard, le fait que les intimés se soient opposés à la délivrance de la nouvelle autorisation de construire 1 _____/2 et le fait qu'il soit probable que ceux-ci épuiseront à nouveau toutes les voies de droit administratif contre celle-ci n'apparaît pas suffisant pour contrebalancer l'atteinte prévue dans la première autorisation de construire 1 _____. L'appelante n'allègue pas non plus que les travaux prévus dans cette dernière autorisation de construire dépendent essentiellement des quelques 5 m² d'empiètement supplémentaires ni que ce sont principalement ceux-ci qui permettront de créer 37 emplois supplémentaires au sein de l'appelante. Il n'apparaît ainsi pas disproportionné d'exiger de l'appelante qu'elle renonce à empiéter davantage sur la parcelle des intimés que ce qu'elle empiète actuellement. C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a retenu que les conditions d'octroi d'un droit réel en faveur de l'appelante n'étaient pas remplies et ce grief sera également rejeté. 6. L'appelante reproche enfin au premier juge d'avoir violé le principe de disposition en considérant qu'elle avait renoncé à sa conclusion subsidiaire prise dans son appel contre la décision sur mesures provisionnelles du 17 mai 2018 tendant à être autorisée à exécuter les travaux prévus dans la limite de l'empiètement actuel au profit de l'octroi d'un droit réel en sa faveur. 6.1 A teneur de l'art. 58 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé,

ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. Ainsi, dans le champ d'application du principe de disposition, le pouvoir de disposer de l'objet du litige appartient aux parties : elles peuvent déterminer si, quand, dans quelle mesure et combien de temps elles entendent faire valoir en justice une prétention procédurale, en tant que demandeur, respectivement la reconnaître, en tant que défendeur (ATF 134 III 151 consid. 3.2 in JdT 2010 I 124 et SJ 2008 I 271; 111 II 358 consid. 1 in JdT 1986 I 492; 110 II 113 consid. 4 in JdT 1986 I 103; arrêt du Tribunal fédéral 4A_307/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.4). La question de savoir si le tribunal a accordé plus ou autre chose que ce qu'une partie au procès a demandé se détermine en premier lieu selon les conclusions formulées. L'on ne se reporte à la motivation que si les conclusions ne sont pas claires et nécessitent une interprétation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2016 du novembre 2016 consid. 2.1). Si la procédure est soumise au principe de disposition, le tribunal peut, même sans conclusions subsidiaires, allouer moins qu'il n'est requis, si les conditions pour admettre entièrement les conclusions ne sont pas réunies (ATF 111 II 156 consid. 4 in JdT 1986 I 28; 115 II 6 consid. 7 in JdT 1992 I 261), ou se limiter à un constat alors qu'il a été conclu à une condamnation (arrêt du Tribunal fédéral 4P.296/2004 du 5 août 2005 consid. 4). Ainsi, la conclusion tendant à ce qu'un passage illimité à pied et en véhicule soit toléré et subsidiairement, octroyé, contient également la conclusion subsidiaire tendant à ce qu'un passage à pied et en véhicule moins étendu, limité à certains égards, soit toléré et subsidiairement, octroyé. Cas échéant, une telle conclusion contient même la conclusion tendant à ce que l'existence d'une obligation de tolérer, ou d'octroyer, soit constatée. Toutefois, les motifs qui pourraient conduire à l'admission des conclusions moindres doivent être allégués et prouvés, ou être incontestés (ATF 109 II 120 consid. 2b in JdT 1984 I 41 et SJ 1984 240; 116 II 140 consid. 4 non publié; arrêts du Tribunal fédéral 5A_221/2017 du 22 janvier 2018 consid. 3.3; 5A_449/2014 du 2 octobre 2014 consid. 6.2.1 et 6.2.2; 5A_348/2012 du 15 août 2012 consid. 6.2). 6.2 En l'espèce, les intimés ont requis qu'il soit fait interdiction à l'appelante d'exécuter les travaux tels que prévus dans l'autorisation de construire. De son côté, l'appelante a sollicité le rejet de l'action négatoire. Le juge pouvant toutefois admettre moins que ce que les intimés ont requis ou que ce à quoi l'appelante a conclu, il pouvait considérer, même en l'absence de conclusion subsidiaire de l'appelante, qu'elle ne s'opposait que partiellement à l'interdiction requise. Ceci d'autant plus que les travaux prévus s'étendaient en quasi-totalité sur sa propre parcelle - seuls 9 m 2 empiétant sur la parcelle des intimés sur les 400 m 2 prévus - et que les intimés ne contestaient pas l'empiètement actuel de 4,1 m 2 et ne s'opposaient pas aux travaux tels que prévus si ceux-ci n'augmentaient pas ledit empiètement. La question de l'attribution d'un droit réel, requise à titre subsidiaire par l'appelante, est une question distincte de celle faisant l'objet de l'action négatoire et le Tribunal ne pouvait en tirer aucun argument à cet égard pour interdire indistinctement tous les travaux faisant l'objet de l'autorisation de construire 1 _____. Le Tribunal a dès lors violé le principe de disposition en interdisant totalement l'exécution des travaux prévus dans l'autorisation de construire précitée. Par conséquent, le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera reformé en ce sens qu'il sera fait interdiction à l'appelante d'exécuter les travaux de transformation et de surélévation objets de l'autorisation de construire précitée à moins qu'ils n'impliquent aucune augmentation de l'empiètement existant. 7. 7.1 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). Le Tribunal a arrêté les frais judiciaires de la demande principale à 6'000 fr., et de la demande reconventionnelle à 3'400 fr., montants, à juste titre, non contestés en appel (art. 13 et 17 RTFMC). Ils seront compensés avec les avances de frais

effectuées par les intimés à hauteur de 6'000 fr. et par l'appelante à hauteur de 3'400 fr., lesquels demeurent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Au vu de l'issue du litige, à savoir que les travaux envisagés ne sont pas totalement interdits, comme le réclamaient les intimés aux termes de leurs conclusions devant le Tribunal, mais autorisés dans une largement plus faible mesure que ce que réclamait l'appelante, ces frais seront mis à la charge de cette dernière à hauteur de trois quarts du montant total de 9'400 fr., soit 7'050 fr., le solde de 2'350 fr. devant être assumé par les intimés (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante sera par conséquent condamnée à verser aux intimés (art. 111 al. 2 CPC), pris conjointement et solidairement, le montant de 3'650 fr. (6'000 fr. - 2'350 fr.). Le montant total des dépens fixé par le Tribunal à 9'500 fr. n'ayant pas non plus été remis en cause, il sera confirmé et réparti selon la même clé de répartition. L'appelante sera dès lors condamnée à verser aux intimés, pris conjointement et solidairement, le montant de 7'125 fr. à titre de dépens et ceux-ci, pris conjointement et solidairement, seront condamnés à verser à celle-là le montant de 2'375 fr. (art. 23 al. 2 LaCC; art. 84 et 85 RTFMC). Les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement attaqué seront modifiés en conséquence.

7.2 Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 6'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC). Dans la mesure où aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause en appel, lesdits frais seront mis à la charge de chacune d'elles selon la même clé de répartition que celle retenue pour les frais de première instance (art. 106 al. 2 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais d'un montant de 6'000 fr. versée par l'appelante, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC). Les intimés seront dès lors condamnés à verser à l'appelante le montant de 1'500 fr. (art. 111 al. 2 CPC). Les dépens seront arrêtés à hauteur de 5'000 fr. (art. 84, 85 et 90 RTFMC) et répartis toujours selon la même clé de répartition. L'appelante sera ainsi condamnée à verser aux intimés le montant de 3'750 fr. et ceux-ci seront condamnés à verser à celle-là le montant de 1'250 fr. au titre de dépens d'appel. * * *

* * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ (SUISSE) SA contre le jugement JTPI/11304/2019 rendu le 13 août 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14868/2018-20. Au fond : Annule le jugement entrepris. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Fait interdiction à A_____ (SUISSE) SA d'exécuter les travaux de transformation et de surélévation objets de l'autorisation de construire 1_____ du _____ 2014 à moins qu'ils n'impliquent aucune augmentation de l'empiètement actuel. Arrête les frais judiciaires de première instance à 9'400 fr., les compense avec les avances versées par les parties, qui restent acquises à l'Etat de Genève, et les met à hauteur de 7'050 fr. à charge de A_____ (SUISSE) SA et à hauteur de 2'350 fr. à charge de C_____ et B_____ SA. Condamne A_____ (SUISSE) SA à verser à C_____ et B_____ SA, pris conjointement et solidairement, la somme de 3'650 fr. au titre de frais judiciaires de première instance. Condamne A_____ (SUISSE) SA à verser à C_____ et B_____ SA, pris conjointement et solidairement, la somme de 7'125 fr. au titre de dépens de première instance. Condamne C_____ et B_____ SA, pris conjointement et solidairement, à verser à A_____ (SUISSE) SA la somme de 2'375 fr. au titre de dépens de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 6'000 fr., les compense avec l'avance de frais de même montant fournie par A_____ (SUISSE) SA et met trois quarts de ce montant à sa charge et le solde à charge de C_____ et B_____ SA, pris conjointement et solidairement. Condamne en conséquence C_____ et B_____ SA, pris conjointement et solidairement, à verser à A_____ (SUISSE) SA le montant de 1'500 fr. au titre de frais judiciaires d'appel. Condamne A_____ (SUISSE) SA à verser à C_____ et B_____ SA,

pris conjointement et solidairement, le montant de 3'750 fr. au titre de dépens d'appel. Condamne C_____ et B_____ SA, pris conjointement et solidairement, à verser à A_____ (SUISSE) SA le montant de 1'250 fr. au titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière. Le président : Laurent RIEBEN La greffière : Sophie MARTINEZ 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.

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