

# **GE\_GERICHTE C/26475/2015 vom 26. August 2016**

GE Cour de justice, 2016-08-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_26475\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_26475_2015)

FR: GE\_GERICHTE C/26475/2015 du 26 août 2016

IT: GE\_GERICHTE C/26475/2015 del 26 agosto 2016

## **Regeste**

MESURE PROVISIONNELLE ; ACTION EN CESSATION DE TROUBLE ;  
RESTRICTION À LA PROPRIÉTÉ(DROITS RÉELS) ; DROIT DE VOISINAGE ;  
PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES | CPC.261 ; CC.928 ; CC.679

## **Erwägungen**

### **E. 2**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Les mesures provisionnelles étant soumises à la procédure sommaire (art. 271 lit. a CPC), avec administration restreinte des moyens de preuve (la preuve étant généralement apportée par titre, art. 254 CPC), la cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; ATF 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5.1).

### **E. 3.1**

L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC). En procédure sommaire, la preuve est rapportée par titres (art. 254 al. 1 CPC). D'autres moyens de preuve sont admissibles, notamment lorsque leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure ou lorsque le but de la procédure l'exige (art. 254 al. 2 lit. a et b CPC).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelante conclut à ce qu'un transport sur place soit ordonné. Outre que cette offre de preuve est tardive, car formulée pour la première fois en appel (cf. art. 317 al. 1 CPC), le Tribunal a déjà rejeté une requête similaire formulée par les intimées en première instance. L'appelante, qui ne critique pas la décision du premier juge sur ce point, ne démontre pas que l'une des exceptions de l'art. 254 al. 2 CPC serait remplie. Par conséquent, l'offre de preuve doit être rejetée. Dans le corps de leurs écritures d'appel, les intimées invoquent comme moyens de preuve la production de diverses procédures administratives, productions qui ont déjà été refusées en première instance, ainsi que l'audition de diverses personnes, dont D\_\_\_\_\_. Dans la mesure où elles ne prennent pas de conclusions formelles tendant à faire administrer les preuves précitées et qu'elles n'ont pas fait appel de l'ordonnance querellée, les offres de preuves seront rejetées.

### **E. 4**

Les parties ont produit des pièces non soumises au Tribunal et les intimées ont allégué des faits nouveaux.

### **E. 4.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux 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). En procédure sommaire, les parties ne peuvent pas d'emblée compter sur un deuxième échange d'écritures et sont dès lors tenues de présenter leurs arguments dans le premier échange d'écritures (art. 229 CPC par analogie). Par exception, respectivement pour des motifs tenant au droit constitutionnel, le tribunal peut toutefois prendre en considération de vrais nova, ainsi que des pseudo nova qui de manière excusable, n'ont pas été présentés auparavant, articulés à l'audience des débats principaux, au sens de l'art. 229 al. 1 lit. a et b CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_82/2015 du 16 juin 2015 consid. 4.2.1; arrêt du Tribunal cantonal de Bâle-Campagne n° 410 14 104 du 1<sup>er</sup> juillet 2014 consid. 2.4).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, les pièces postérieures à la clôture de l'administration des preuves, soit l'audience du 18 janvier 2016, et produites en procédure d'appel sont recevables. La pièce n° 24, que l'appelante produit pour la première fois en appel, date du 3 novembre 2000. L'appelante n'alléguant pas qu'elle aurait été empêchée de la produire en première instance, ladite pièce est irrecevable. La pièce n° 25, que l'appelante produit à l'appui de sa réplique, est certes postérieure à l'ordonnance entreprise, puisqu'elle date du 4 mai 2016, mais il s'agit d'une attestation confectionnée par un tiers à la demande de l'appelante, pour laquelle cette dernière ne prétend pas qu'elle aurait été empêchée d'obtenir ladite attestation plus tôt. Partant, ladite pièce est irrecevable. Les faits que les intimées allèguent sous n° 9 à 11, 13 et 14 de leur réponse du 22 avril 2016 l'ont été pour la première fois en procédure d'appel et sont donc irrecevables. Le fait allégué sous n° 202 de la réponse du 22 avril 2016 est partiellement nouveau. En effet, en première instance, les intimées avaient allégué avoir mis l'appelante en demeure le 30 octobre 2015 de ne plus utiliser les colonnes de chute qui étaient obsolètes et qui allaient être démolies. Or, pour la première fois en appel, elles allèguent que l'appelante aurait eu connaissance de ce problème en 2013 déjà. L'allégué est ainsi partiellement irrecevable et il ne sera pas tenu compte du fait que l'appelante aurait connaissance, en 2013 déjà, du problème qui affectait les colonnes de chute. Les intimées produisent sous pièces n° 59 et 60 des courriers des 4 septembre 2013 et 12 et 15 janvier 2016. Déjà produits sous pièces n° 24, 49 et 50 par les intimées en première instance, ces courriers sont recevables. En revanche, la pièce n° 61, non datée, que les intimées produisent à l'appui de leur réponse du 22 avril 2016, sans expliquer pour quelle raison elles n'auraient pas été en mesure de la produire en première instance, est irrecevable.

#### **E. 5**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 261 CPC, en n'ordonnant pas aux intimées de remettre en état les colonnes de chute litigieuses. 5.1.1 Celui qui requiert des mesures provisionnelles doit rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte - ou risque de l'être -, et qu'il s'expose de ce fait à un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). Il s'agit là de conditions cumulatives (Bohnet, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [éd.], 2011, n. 3 ad art. 261). Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il est titulaire d'un droit matériel existant contre la partie citée et que le procès au fond a des chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2; Stucki/Pahud, op. cit., pp. 2 s.). Le préjudice difficilement réparable est une notion indéterminée, comprenant tout

préjudice, de nature patrimoniale ou immatérielle. Cette condition est remplie même si le dommage peut être réparé en argent, s'il est difficile à évaluer ou à démontrer ou que la décision serait difficilement exécutée (Message du CPC ad art. 257, p. 6961). Un dommage irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 lit. a LTF n'est pas nécessaire et un dommage aisément réparable n'est pas suffisant. Entre ces deux extrêmes, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (Stucki/Pahud, op. cit., p. 4). Cette notion s'examine à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise sans l'ordonnance provisionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 1; 4P.85/2004 du 14 juin 2004 consid. 2.3 et 4P.5/2002 du 8 avril 2002 consid. 3b). La condition du préjudice difficilement réparable vise à protéger le requérant du dommage qu'il pourrait subir s'il devait attendre jusqu'à ce qu'une décision soit rendue au fond (ATF 139 III 86 consid. 5; 116 Ia 446 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_901/2011 du 4 avril 2012 consid. 5; 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4). L'urgence qui dicte l'octroi des mesures provisionnelles est relative par rapport à la durée du procès au fond; il y a urgence lorsque le requérant risquerait de subir un dommage difficile à réparer au point que l'efficacité du jugement rendu à l'issue de la procédure ordinaire au fond en serait compromise (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_629/2009 du 25 février 2010 consid. 4.2; 4P.5/2002 du 8 avril 2002 consid. 3b).

5.1.2 Le possesseur troublé dans sa possession peut actionner l'auteur du trouble, même si ce dernier prétend à quelque droit sur la chose (art. 928 al. 1 CC). L'action tend à faire cesser le trouble, à la défense de le causer et à la réparation du dommage (al. 2). La possession est la maîtrise effective d'un bien (art. 919 al. 1 CC). Constitue un trouble de la possession, toute entrave à l'exercice de la possession qui n'entraîne pas une dépossession; un trouble à la possession ne procure pas la possession à l'auteur de l'acte litigieux (Steinauer, Les droits réels, Vol I, 2012, n. 325 et 366). Le trouble causé à la possession est illicite lorsqu'il n'est autorisé ni par le possesseur ni par le droit objectif (ATF 135 III 633 = JdT 2010 I 312 consid. 3.2; Steinauer, op. cit., n. 326 et 368). Des troubles causés à la possession peuvent notamment être autorisés par le droit public ou être liés à l'exécution de tâches de droit public sans que l'on puisse les éviter. Le principal cas d'application est constitué par les restrictions légales de la propriété au sens des art. 680 ss CC et des art. 702 s. CC, qui peuvent obliger le propriétaire foncier et possesseur d'immeubles à une tolérance, une abstention ou une action (ATF 135 III 633 = JdT 2010 I 312 consid. 3.2). Sur tout le territoire du canton de Genève, nul ne peut, sans y avoir été autorisé modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (art. 1 al. 1 lit. b de la Loi sur les constructions et les installations diverses [LCI], RS/GE 5.05).

5.1.3 Selon l'art. 679 CC, celui qui est atteint d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit peut actionner ce propriétaire en cessation du trouble pour qu'il remette les choses en l'état et supprime la cause de l'atteinte sur le fonds d'où elle provient, sans préjudice de tous dommages et intérêts (art. 679 CC; Steinauer, Les droits réels, Vol II, 2012, n. 1908 et 1920 ss et les réf. citées). L'art. 684 al. 1 CC prescrit que le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété de son voisin. Sont interdits en particulier les émissions de fumée ou de suie, les émanations incommodantes, les bruits, les trépidations qui ont un effet dommageable ou qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles (art. 684 al. 2 CC). Sont également visées par cette disposition les immissions négatives, qui incluent par exemple la privation de lumière ou l'ensoleillement (Steinauer, Les droits réels, Vol II, 2012, n. 1811).

5.1.4 Chaque propriétaire par étage peut demander

que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge (art. 647 al. 2 ch. 1 CC).

## **E. 5.2**

En l'espèce, les mesures provisionnelles sollicitées consistent à ordonner aux intimées de remettre en état les colonnes de chute au niveau du 4<sup>ème</sup> étage afin que l'eau utilisée dans les cuisines et sanitaires des appartements aménagés par l'appelante dans les combles puisse s'écouler. Pour les raisons qui suivent, c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté lesdites mesures, les conditions de l'art. 261 CPC n'étant pas réalisées en l'espèce.

### **E. 5.2.1**

Premièrement, l'appelante échoue à rendre vraisemblable être titulaire d'un droit matériel contre les intimées. En vertu de l'art. 702 CC, l'appelante doit souffrir les restrictions imposées à ses droits de propriété par le droit cantonal, notamment la LCI. Elle devait ainsi bénéficier d'une autorisation de construire pour créer les deux appartements qu'elle a aménagés dans les lots de l'immeuble dont elle est copropriétaire à hauteur de 276.8/1 '000 à Genève. Or, les travaux qu'elle a entrepris n'ont été que partiellement autorisés, soit par les autorisations de construire DD 3\_\_\_\_\_, DD 4\_\_\_\_\_ et DD 5\_\_\_\_\_. En effet, l'appelante a, sans autorisation, modifié la typologie et la disposition des pièces de ses appartements prévue dans l'autorisation de construire principale DD 3\_\_\_\_\_ du 10 avril 2004.

L'autorisation de construire DD 6\_\_\_\_\_ du 29 octobre 2015, qui était censée régulariser la situation, n'est, pour l'heure, pas encore entrée en force, puisque les intimées ont recouru le 7 décembre 2015 contre l'autorisation précitée et que le TAPI a refusé de lever l'effet suspensif par décision du 7 avril 2016, estimant que le recours n'était pas manifestement dénué de chances de succès. En l'état, il n'est donc pas exclu que l'appelante doive réaménager la disposition des pièces des appartements concernés à l'issue de la procédure pendante devant le TAPI, ce d'autant plus que les intimées font valoir, dans le recours précité, que l'autorisation DD 6\_\_\_\_\_ contredit les autorisations antérieures au bénéfice desquelles B\_\_\_\_\_ se trouve. Compte tenu de ce qui précède, l'appelante n'a pas rendu vraisemblable avoir le droit de faire s'écouler l'eau par les colonnes de chute litigieuses en raison de l'absence d'autorisation pour disposer les pièces comme elle l'a fait. Partant, elle n'est pas fondée à se prévaloir de l'art. 928 CC ou d'une violation des droits de voisinage (art. 679 et 684 CC). L'appelante soutient que les intimées n'ont pas rendu vraisemblable le droit de B\_\_\_\_\_ de détruire et remplacer les colonnes de chute par de nouvelles. Il est vrai que les pièces produites par les intimées ne donnent que peu de précisions quant au contenu des autorisations de construire que les intimées invoquent pour justifier la destruction des colonnes précitées. Toutefois, comme l'a à juste titre rappelé le Tribunal, il n'appartient pas au juge des mesures provisionnelles de procéder à un examen complet des décisions administratives rendues en faveur des parties pour déterminer si B\_\_\_\_\_ était autorisée ou non à supprimer les colonnes de chute ou si les décisions priment les unes sur les autres. Ces questions devront être examinées par le juge du fond. Au stade la vraisemblance, il peut être retenu que les autorisations de construire au bénéfice desquelles B\_\_\_\_\_ se trouve impliquent de détruire et remplacer les colonnes de chute de l'immeuble, car elles sont obsolètes. Ceci est corroboré par le courrier du 4 septembre 2013, dans lequel B\_\_\_\_\_ indiquait à la Direction des autorisations de construire que l'appelante avait effectué un raccord sur une conduite obsolète à l'occasion de ses travaux dans les combles et que celle-ci devait être démontée conformément à l'autorisation APA 7\_\_\_\_\_. De plus, l'appelante, qui savait depuis l'assemblée générale des copropriétaires du 20 février 2007 au

plus tard que B\_\_\_\_\_ projetait d'entreprendre de tels travaux, ne prétend pas avoir contesté le contenu du courrier du 2 juillet 2015, dans lequel B\_\_\_\_\_ a pourtant attiré son attention sur le fait qu'elle utilisait des colonnes de chute obsolètes et hors service. Ainsi, même si l'appelante pouvait se prévaloir de sa possession, elle échouerait de toute façon à rendre vraisemblable que la mise hors service des colonnes de chute par B\_\_\_\_\_ constituerait une atteinte illicite au sens de l'art. 928 CC. En définitive, il n'est pas vraisemblable que B\_\_\_\_\_ ait troublé de manière illicite la possession de l'appelante (art. 928 CC) ni qu'elle ait excédé son droit de propriété au détriment de celui de l'appelante (art. 679 et 684 CC). Il n'est pas non plus vraisemblable que la réhabilitation desdites colonnes soit, au stade des mesures provisionnelles, un acte indispensable au maintien de la valeur et de l'utilité des appartements de l'appelante (art. 647 al. 2 ch. 1 CC), dans la mesure où cette dernière ne conteste pas que les appartements concernés n'ont jamais été habités. En outre, abstraction faite de la question de l'écoulement des eaux usées, il n'est pas vraisemblable que lesdits appartements seraient actuellement habitables.

### **E. 5.2.2**

Deuxièmement, l'appelante échoue à rendre vraisemblable qu'elle subirait un préjudice difficilement réparable du fait qu'elle devrait attendre une décision au fond. En particulier, il n'apparaît pas que l'appelante subirait elle-même un dommage du fait que l'époux de son actionnaire serait empêché d'habiter dans les appartements des combles. Aucune raison n'est d'ailleurs avancée pour justifier les besoins dudit époux à disposer de deux appartements pour lui seul. De plus, elle ne prétend pas que le dommage que lui cause l'indisponibilité des deux appartements en question soit difficile à évaluer ou à démontrer et, partant, difficilement réparable au sens de l'art. 261 al. 1 lit. b CPC.

### **E. 5.2.3**

Enfin, la condition de l'urgence doit également être niée, puisqu'en cas de succès dans une procédure au fond contre les intimées, aucun élément au dossier ne laisse présager que l'efficacité du jugement rendu par le Tribunal serait compromise ou encore que ledit jugement serait difficilement exécuté. L'urgence est d'autant moins vraisemblable dans la présente espèce, puisque le litige entre les parties concernant les travaux projetés par l'appelante dure depuis près de 10 ans et que la procédure de recours contre l'autorisation DD 10\_\_\_\_\_ est encore pendante. Partant, l'ordonnance entreprise sera confirmée.

## **E. 6**

L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais d'appel, qui seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 95, 96 et 105 CPC; art. 26 et 37 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile [RTFMC] E 1 05.10) et compensés avec l'avance de même montant fournie par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera également condamnée à s'acquitter des dépens d'appel de l'intimée, lesquels seront arrêtés à 2'000 fr., débours et TVA inclus, eu égard notamment au fait qu'il y a eu deux échanges d'écritures et que les écritures de l'appelante faisaient plus d'une quinzaine de pages chacune (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC et art. 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance OTPI/143/2016 rendue le 15 mars 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26475/2015-19 SP. Au fond : Confirme cette ordonnance. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'200 fr., les met à la charge d'A\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais versée par cette dernière, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser

à B\_\_\_\_\_ et à la C\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière. Le président : Laurent RIEBEN La greffière : Céline FERREIRA  
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.