



5A_663/2020, 5A_664/2020

Arrêt du 2 février 2021

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Marazzi et von Werdt.
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

5A_663/2020

1. **Banque B.**_____ **SA,**
2. **A.**_____,

tous les deux représentés par Me Mark Muller, avocat,
recourants,

contre

C._____ **SA,**
représentée par Me Delphine Zarb, avocate,
intimée,

et

5A_664/2020

C._____ **SA,**

représentée par Me Delphine Zarb, avocate,
recourante,

contre

1. **Banque B.**_____ **SA,**
2. **A.**_____,

tous les deux représentés par Me Mark Muller, avocat,
intimés.

Objet

action négatoire, empiètement,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 28 mai 2020 (C/14868/2018, ACJC/739/2020).

Faits :

A.

A.a Banque B._____ SA (ci-après: Banque B._____) et A._____ sont inscrits au registre foncier comme propriétaires de la parcelle no 6824 de la commune de U._____, située (...), sur laquelle est érigé un immeuble commercial.

C._____ SA (anciennement D._____ SA et ci-après: C._____) est propriétaire depuis le 13 novembre 2009 de la parcelle no 5601, sise (...).

Dite parcelle est attenante à celle dont Banque B._____ et A._____ sont propriétaires.

A.b Le bâtiment de C._____ a été construit en 1953; celui de A._____ et de Banque B._____ a été érigé en 1963. Aucun des deux immeubles n'a été transformé depuis sa construction.

Les deux bâtiments s'emboîtent depuis la construction du second. L'immeuble de C._____ empiète ainsi de 4,1 m² au total sur l'immeuble de A._____ et Banque B._____, à savoir une surface de 2,5 m² au 5^{ème} étage et de 1,6 m² au 6^{ème} étage.

Il n'existe aucune servitude d'empiètement au registre foncier en faveur de la parcelle no 5601 et aucun autre droit réel ne justifie cet empiètement sur la parcelle no 6824.

A.c Le 16 avril 2013, C._____ a déposé une demande d'autorisation de construire définitive portant sur la transformation et la surélévation de son immeuble 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. L'empiètement actuel est augmenté d'environ 5 m² au total, à savoir 1 m² au 6^{ème} étage, 2 m² au 7^{ème} étage et 2 m² au 8^{ème} étage.

L'autorisation de construire (DD ...) a été publiée dans la Feuille d'avis officielle du 12 août 2014; elle est entrée en force (arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017).

B.

Le 26 février 2018, A._____ et Banque B._____ ont introduit devant le Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: le Tribunal) une requête de mesures provisionnelles à l'encontre de C._____ afin qu'il lui soit notamment fait interdiction d'exécuter les travaux de transformation et de surélévation mentionnés dans l'autorisation de construire (DD ...).

Par ordonnance du 17 mai 2018, le Tribunal a notamment fait interdiction à C._____ d'exécuter les travaux de transformation et de surélévation objets de l'autorisation de construire (DD ...). La Chambre civile de la Cour de justice (ci-après: la Cour de justice ou la cour cantonale) a annulé dite ordonnance le 27 août 2018 et fait interdiction à l'intéressée d'exécuter les travaux en tant qu'ils impliquaient, pour la parcelle no 6824, une augmentation de l'empiètement s'agissant du 6ème étage et un empiètement s'agissant des 7ème et 8ème étages. Le recours formé contre cette décision par A._____ et Banque B._____ a été déclaré irrecevable par le Tribunal fédéral (arrêt 5A_857/2018 du 5 février 2019).

C.

C.a Le 22 juin 2018, A._____ et Banque B._____ ont notamment requis devant le Tribunal qu'il soit fait interdiction à C._____ d'exécuter les travaux de transformation et surélévation objets de l'autorisation de construire (DD ...).

C._____ a conclu au rejet de l'action négatoire; elle a par ailleurs sollicité reconventionnellement, contre paiement d'une indemnité équitable à ses parties adverses, l'attribution en sa faveur d'un empiètement à titre de droit réel sur les étages 7 et 8 selon l'autorisation de construire précitée.

A._____ et Banque B._____ ont conclu au rejet de la demande reconventionnelle.

Le Tribunal s'est rendu sur place en présence des parties ainsi que d'un architecte et d'un géomètre.

Par jugement du 13 août 2019, le Tribunal a fait interdiction à C._____ d'exécuter les travaux de transformation et de surélévation autorisés (ch. 1); l'a débouté des fins de sa demande reconventionnelle (ch. 2); a arrêté et réparti les frais judiciaires et les dépens (ch. 2 à 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

C.b C._____ a fait appel de ce jugement. Outre les conclusions formulées devant le premier juge, elle a conclu très subsidiairement à l'autorisation d'exécuter les travaux prévus dans l'autorisation de construire (DD ...) pour autant qu'ils n'impliquent aucune augmentation de l'empiètement actuel.

Par arrêt du 28 mai 2020, la Cour de Justice a annulé le jugement et, statuant à nouveau, a fait interdiction à C._____ d'exécuter les travaux de transformation et de surélévation objets de l'autorisation de construire (DD ...) à moins qu'ils n'impliquent aucune augmentation de l'empiètement actuel, réglé le sort des frais et dépens des deux instances cantonales et débouté les parties de toutes autres conclusions.

D.

Agissant le 18 août 2020 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral (procédure 5A_663/2020), A._____ et Banque B._____ (ci-après: les recourants) concluent principalement à l'annulation de l'arrêt cantonal et à sa réforme en ce sens qu'il est fait interdiction à C._____ (ci-après: l'intimée) d'exécuter les travaux de transformation et de surélévation objets de l'autorisation de construire (DD ...); subsidiairement, ils sollicitent le renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants.

A la même date, C._____ (ci-après: la recourante) forme également un recours en matière civile au Tribunal fédéral (procédure 5A_664/2020), concluant à l'annulation de l'arrêt cantonal, au rejet de l'action négatoire déposée par A._____ et Banque B._____ (ci-après: les intimés) et, en conséquence, à ce qu'elle soit autorisée à exécuter les travaux objets de l'autorisation de construire (DD ...). Subsidiairement, la recourante réclame, contre paiement d'une indemnité équitable aux intimés, l'attribution d'un empiètement en sa faveur sur les étages 7 et 8 selon l'autorisation précitée; cela fait, elle sollicite le rejet de l'action négatoire formée par ses parties adverses.

E.

La requête d'effet suspensif formée par A._____ et Banque B._____ a été admise par ordonnance présidentielle du 11 septembre 2020.

Considérant en droit :

1.

1.1 Les deux recours 5A_663/2020 et 664/2020, déposés chacun le 18 août 2020, sont dirigés à l'encontre du même arrêt, rendu sur appel le 28 mai 2020 dans le contexte principal d'une action négatoire; ils reposent sur les mêmes faits et opposent les mêmes parties, dont les droits dérivent de la même cause juridique; dans ces conditions, il y a lieu de les joindre et de statuer à leur sujet par un seul arrêt (art. 24 PCF, applicable par analogie par renvoi de l'art. 71 LTF).

1.2 Les deux recours sont recevables (art. 90, 72 al. 1, 74 al. 1 let. b, 75, 76 al. 1, 100 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF).

2.

2.1 Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties substitution de motifs (ATF 143 V 19 consid. 2.3; 140 III 86 consid. 2). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques pouvant se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4). Le Tribunal fédéral ne connaît en outre de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été invoqué et motivé par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; ATF 139 I 229 consid. 2.2; 137 II 305 consid. 3.3; 135 III 232 consid. 1.2, 397 consid. 1.4 in fine), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de façon claire et détaillée (ATF 141 I 36 consid. 1.3; 135 III 232 précité; 133 II 249 consid. 1.4.2).

2.2 Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte – ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) – ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au

principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées).

Sur le recours de C. _____ (5A 664/2020)

3.

La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir admis le bien-fondé de l'action négatoire formée par ses parties adverses; elle invoque la violation des art. 641 et 674 CC ainsi que l'établissement arbitraire des faits.

3.1 La cour cantonale a relevé que l'autorisation de construire dont disposait la recourante impliquait une augmentation de l'empiètement actuel sur plus du double de sa surface: il existait dès lors un risque que le droit de propriété des intimés fût directement et immédiatement atteint par le comportement de la recourante, sans que celle-ci pût exciper du simple prolongement de la construction pour dénier l'atteinte à la propriété dont se prévalait ses parties adverses. Dite atteinte était de surcroît illicite en tant qu'elle n'était autorisée ni par la loi, ni par les intimés: le fait que ceux-ci n'eussent pas invoqué l'empiètement dans le contexte de la procédure administrative n'était pas décisif en tant que cette problématique relevait du droit civil et n'engendrait d'atteinte imminente qu'une fois les moyens de droit administratifs épuisés et l'autorisation de construire entrée en force. Les juges cantonaux ont enfin souligné que la recourante ne démontrait pas que les 37 emplois qu'elle souhaitait créer dépendaient essentiellement du prolongement de l'empiètement actuel: il n'existait ainsi aucune disproportion crasse entre les inconvénients subis par les intimés – empiètement supplémentaire de 5 m² et déplacement d'un caisson de ventilation – et les avantages que l'intéressée prétendait retirer de la construction, ce d'autant plus que les travaux litigieux n'avaient pas encore commencé.

3.2 La recourante reproche d'abord à la cour cantonale d'avoir arbitrairement retenu que les intimés se seraient opposés à l'augmentation de l'empiètement par la voie administrative alors que tel n'était nullement le cas; cet élément factuel devait être corrigé en tant qu'il influençait l'évaluation de la bonne foi des intimés.

La cour cantonale a certes indiqué que les intimés s'étaient opposés à l'augmentation de l'empiètement par la voie administrative, pour néanmoins immédiatement préciser que celui-ci n'avait pas été invoqué dans ce contexte. Il faut déduire de cette contradiction

apparente que les intimés se sont opposés au projet prévu par l'autorisation (DD ...), lequel prévoyait l'empiètement actuellement litigieux, sans que cette dernière problématique ait néanmoins été abordée d'un point de vue juridique. Cette circonstance n'a cependant pas d'impact sur la bonne foi des intéressés (97 al. 1 LTF; supra consid. 2.2 et infra consid. 3.5.2.1).

3.3 La recourante soutient ensuite que l'empiètement ne serait pas nouveau, mais constituerait simplement le prolongement de celui existant: aucun trouble ne serait ainsi susceptible de se produire, en sorte que l'action négatoire des intimés était infondée. Subsidiairement, la recourante affirme que le comportement de ses parties adverses serait abusif et ferait ainsi obstacle au bien-fondé de leur action négatoire.

3.4 L'action négatoire prévue par l'art. 641 al. 2 CC permet au propriétaire de repousser toute atteinte directe et illicite à sa propriété, qu'elle soit actuelle ou imminente (cf. STEINAUER, Les droits réels, tome I, 6e éd. 2019, n. 1417 ss; FoEX, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 39 ss ad art. 641; BOHNET, Actions civiles, volume I, 2ème éd. 2019, n. 26 ss ad §41). Le trouble de la propriété est illicite lorsque ni le droit privé, ni le droit public n'imposent au propriétaire de le tolérer (arrêt 5A_639/2010 du 7 mars 2011 consid. 2.1). Il convient par ailleurs de souligner que la cessation du trouble peut être ordonnée même si l'inconvénient subi par le propriétaire en raison de l'atteinte paraît mineur par rapport aux frais qui devront être engagés par le défendeur pour y mettre fin (ATF 68 II 369 consid. 4); une telle pesée d'intérêts n'a en effet pas lieu d'être en relation avec l'art. 641 al. 2 CC, sauf en cas d'abus de droit (arrêts 5A_655/2010 du consid. 2.2.1; 5A_11/2015 du 13 mai 2015 consid. 4.3.2.1). Celui-ci ne doit cependant être admis qu'avec la plus grande retenue et, dans le doute, le droit formel doit être protégé (arrêts 5A_655/2010 précité ibid. et les auteurs cités; 5A_11/2015 précité ibid.); plus le droit formel revêt un caractère absolu, plus l'abus de droit doit ainsi être admis restrictivement. Cela vaut en particulier pour un droit absolu tel que celui de la propriété; le rétablissement exact des limites, même pour une petite surface, représente ainsi un intérêt légitime, une disproportion grossière des intérêts en présence restant évidemment réservée (arrêt 5A_655/2010 précité ibid. et les exemples concrets cités).

3.5

3.5.1 L'empiètement d'une construction sur le fonds d'autrui constitue un trouble de la propriété; il s'agit néanmoins de relever que l'empiètement dans sa configuration actuelle n'est pas l'objet de la présente procédure.

Avec la cour cantonale, l'on ne saisit pas l'argument de la recourante selon lequel l'extension de l'empiètement actuel par le prolongement de la construction existante ne constituerait pas une atteinte à la maîtrise du droit de propriété des intimés, à laquelle ceux-ci ne pourraient s'opposer. Le fait que le bâtiment des intimés ait été érigé ultérieurement à celui de la recourante et qu'il aurait été " emboîté " dans le sien, l'empiètement actuel étant ainsi consenti, ne signifie pas que les intimés en acceptent son prolongement, lequel, quoi qu'en dise l'intéressée, constitue manifestement une extension de la surface d'empiètement existante et ainsi une atteinte directe à la propriété de ses parties adverses.

3.5.2 Les autres conditions de l'action négatoire ne sont pas remises en cause par la recourante – notamment l'illicéité du trouble –, celle-ci se référant, à titre subsidiaire, au comportement prétendument abusif des intimés.

3.5.2.1 La recourante sous-entend d'abord que ceux-ci auraient " soigneusement évité de parler de l'empiètement durant la procédure administrative, afin de retarder encore davantage la construction projetée ".

Cette critique n'opère pas. Cette intention n'est d'abord pas établie en fait. Il est ensuite souligné que la question de l'empiètement et de l'éventuelle servitude qui le garantit relève du juge civil, lequel dispose d'une certaine marge de manœuvre malgré l'entrée en force de l'autorisation de construire (infra consid. 5.2.4). Enfin, l'imminence ou l'actualité de l'atteinte, qui constitue l'une des conditions fondant l'action négatoire, n'était à l'évidence pas donnée dans le cadre de la procédure administrative.

3.5.2.2 La disproportion entre l'inexécution de l'autorisation de construire litigieuse et l'avantage retiré par les intimés n'est quant à elle pas manifeste au regard des exigences particulièrement strictes établies en la matière (consid. 3.4 supra). Il est à cet égard précisé que, au contraire de ce que paraît soutenir la recourante, le préjudice subi par les intimés ne se limite pas au simple déplacement d'un, voire deux caissons de ventilation; les travaux envisagés impliquent

également l'empiètement supplémentaire litigieux sur une surface de près de 5 m², laquelle ne saurait être considérée comme minime. Une nouvelle autorisation de construire faisant abstraction de l'empiètement litigieux apparaît au demeurant envisageable, ce que la recourante admet puisqu'elle indique avoir déposé une demande en ce sens; la seule prolongation des délais et ses conséquences – notamment: mise en suspens de nouveaux postes de travail – qu'engendre une nouvelle procédure d'autorisation de construire ne permet pas de retenir le caractère abusif des prétentions des intimés, liées, on le rappelle, à la garantie d'un droit absolu.

4.

La recourante invoque la violation de l'art. 674 al. 3 CC, estimant qu'un empiètement devait être inscrit au registre foncier en sa faveur. La cour cantonale a considéré que les conditions posées par cette disposition pour prétendre à une servitude d'empiètement n'étaient pas réalisées.

4.1 Selon l'art. 674 al. 1 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). Les conditions d'octroi d'une servitude d'empiètement ressortent de l'art. 674 al. 3 CC; elles sont cumulatives (arrêt 5A_349/2011 du 25 janvier 2012 consid. 5.3 non publié aux ATF 138 III 49): lorsque le propriétaire lésé, après avoir eu connaissance de l'empiètement, ne s'y est pas opposé en temps utile (1^{ère} condition), l'auteur des constructions et autres ouvrages peut demander, s'il est de bonne foi (2^{ème} condition) et si les circonstances le permettent (3^{ème} condition), que l'empiètement lui soit attribué à titre de droit réel contre paiement d'une indemnité équitable. Il n'y a pas lieu de préciser plus avant ces conditions – largement analysées par la cour cantonale – dans la mesure où l'argumentation développée par la recourante tombe manifestement à faux.

4.2 Il convient d'abord de souligner que, selon les conclusions formulées par la recourante, celle-ci se limite à solliciter l'octroi d'une servitude d'empiètement sur les étages 7 et 8 du bâtiment projeté. A ce dernier égard, il s'agit de retenir, avec la cour cantonale et sans contestation aucune de la recourante, que cet empiètement est actuellement inexistant; cette circonstance exclut la bonne foi de la recourante dans la mesure où elle implique que celle-ci souhaite concrétiser l'empiètement projeté en toute connaissance de cause.

Les deux autres conditions nécessaires à l'attribution d'une servitude d'empiètement – à savoir à l'absence d'opposition en temps utile des intimés et l'appréciation des circonstances – n'ont ainsi pas même à être examinées.

Sur le recours de A. _____ et Banque B. _____ (5A 663/2020)

5.

La cour cantonale a admis la recevabilité de la conclusion très subsidiaire formulée devant elle par l'intimée, à savoir l'autorisation d'exécuter les travaux prévus par l'autorisation (DD ...) pour autant qu'ils n'impliquent aucune augmentation de l'empiètement actuel (let. C.b supra). C'est néanmoins sous l'angle de l'art. 58 CPC que l'autorité cantonale a réformé le jugement rendu par le premier juge, estimant en effet que le Tribunal avait violé le principe de disposition en interdisant totalement l'exécution des travaux prévus dans l'autorisation de construire (DD ...). Il fallait en effet considérer, même en l'absence de conclusion subsidiaire de l'intimée, que celle-ci ne s'opposait que partiellement à l'interdiction requise: les travaux prévus s'étendaient en effet en quasi totalité sur sa propre parcelle et les recourants, qui ne contestaient pas l'empiètement actuel, ne s'opposaient pas aux travaux tels que prévus si ceux-ci n'augmentaient pas ledit empiètement. En tant que le juge pouvait admettre moins que ce que requéraient les recourants ou que ce à quoi concluait l'intimée, il se justifiait ainsi d'interdire l'exécution des travaux objets de l'autorisation de construire précitée à moins qu'ils n'impliquent aucune augmentation de l'empiètement existant.

5.1 Les recourants invoquent d'abord un établissement manifestement inexact des faits, reprochant à l'autorité cantonale d'avoir retenu qu'ils ne s'opposaient pas aux travaux prévus si ceux-ci n'augmentaient pas l'empiètement actuel. Ils appuient leur critique sur le fait qu'ils auraient toujours contesté le projet de construction " dans son ensemble ".

Cette critique est vaine. Il ressort en effet de l'arrêt entrepris que les recourants se sont opposés aux travaux de transformation et de surélévation tels que prévus par l'autorisation (DD ...) (arrêt entrepris, let. C.k et C.m), en précisant que leur action négatoire ne visait que l'accroissement de l'empiètement existant (arrêt entrepris, let. C.m).

5.2 Les recourants reprochent d'une part à la cour cantonale d'avoir admis la recevabilité de la conclusion formulée très subsidiairement devant elle par l'intimée, à savoir l'autorisation de procéder à l'exécution

des travaux pour autant qu'ils n'impliquent aucune augmentation de l'empiètement actuel: nouvelle, cette conclusion, ne satisferait pas à leur sens aux conditions de recevabilité posées par les art. 317 al. 2 et 227 al. 1 CPC. Les recourants invoquent d'autre part la violation de l'art. 58 CPC: soutenant que l'intimée aurait renoncé à solliciter en première instance l'autorisation de construire dans les limites de sa propriété, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir corrigé sa négligence procédurale en décidant l'interdiction limitée des travaux. Cette seconde critique doit être traitée prioritairement: ce n'est en effet que si l'on admet la violation de l'art. 58 CPC que se pose la question de la recevabilité de la conclusion que l'intimée a formulée très subsidiairement devant la cour cantonale.

5.2.1 Aux termes de l'art. 58 al. 1 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. Cette disposition consacre le principe "*ne eat iudex ultra petita partium*", qui signifie que le demandeur détermine librement l'étendue de la prestation qu'il déduit en justice, alors que le défendeur décide de la mesure dans laquelle il veut se soumettre à l'action (arrêt 4A_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2 et la référence), le tribunal étant ainsi lié par les conclusions des parties. Il est néanmoins admis que, si le tribunal ne peut accorder autre chose (*extra petita*), il peut en revanche accorder moins, tout en restant dans le cadre des conclusions formulées (cf. ATF 115 II 6 consid. 7; 111 II 156 consid. 4; arrêt 5A_449/2014 du 2 octobre 2014 consid. 6.2.1 et 6.2.2; HURNI, in Berner Kommentar, 2012, n. 20 ss ad art. 58 CPC, qui cite différents exemples concrets tirés de la jurisprudence et de la doctrine; CHABLOZ, in PC CPC, 2020, n. 6 ad art. 58 CPC).

5.2.2 L'interdiction des travaux telle que décidée par la cour cantonale doit s'interpréter au regard des conclusions formulées par la recourante dans son action négatoire – à savoir: interdiction totale des travaux – et par l'intimée dans sa réponse à dite action – à savoir: pas d'interdiction des travaux. En tant qu'il a été admis que les recourants s'opposaient aux travaux dans la seule mesure où ceux-ci empiétaient sur leur propriété (consid. 5.1 supra), il apparaît que la décision cantonale se situe dans le cadre des conclusions des parties, sans que l'on puisse lui reprocher de statuer *extra petita*. La prétendue négligence procédurale de l'intimée n'est à cet égard pas décisive.

5.2.3 Étant admis que la décision entreprise ne procède pas d'une violation de l'art. 58 CPC, il n'y pas lieu d'examiner le grief des recourants lié au défaut de recevabilité de la conclusion que l'intimée a formulée à titre très subsidiaire devant la cour cantonale.

5.2.4 Au surplus, l'on précisera enfin que, contrairement à ce que semblent soutenir les recourants, la décision entreprise ne saurait anticiper, voire substituer la décision administrative relative au projet de construction modifié, dont ils indiquent que la procédure est actuellement litigieuse. La décision querellée implique certes une modification de la construction telle qu'autorisée par l'autorisation de construire (DD ...); cela apparaît admissible dès lors que l'étendue verticale de la propriété des recourants n'est pas garantie sous l'angle du droit civil (cf. ATF 138 III 49 consid. 4.4, plus spécifiquement consid. 4.4.4).

6.

En définitive, ils convient de joindre les causes 5A_663/2020 et 5A_664/2020 et de rejeter les deux recours. Les frais judiciaires sont à la charge de leurs auteurs respectifs (art. 66 al. 1 et 5 LTF); il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, les parties n'ayant pas été invitées à se déterminer au fond et C._____ ayant conclu sans succès au rejet de la requête d'effet suspensif formée par ses parties adverses.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les causes 5A_663/2020 et 5A_664/2020 sont jointes.

2.

Le recours 5A_663/2020 est rejeté.

3.

Le recours 5A_664/2020 est rejeté.

4.

Les frais judiciaires, arrêtés à 10'000 fr., sont mis pour moitié à la charge de C._____ et pour moitié à celle de Banque B._____ et de A._____, solidairement entre eux.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 2 février 2021

Au nom de la I^{le} Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

de Poret Bortolaso