



---

5A\_453/2019

## **Arrêt du 20 novembre 2019**

### **Ile Cour de droit civil**

---

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,  
von Werdt et Bovey.

Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

---

Participants à la procédure

1. **A.**\_\_\_\_\_ ,
  2. **B.**\_\_\_\_\_ ,
  3. **C.**\_\_\_\_\_ ,
  4. **D.**\_\_\_\_\_ ,
  5. **La Fondation E.**\_\_\_\_\_ ,
- tous représentés par Me Carla Python, avocate,  
recourants,

**contre**

1. **U.**\_\_\_\_\_ ,
  2. **F.**\_\_\_\_\_ **Sàrl**,
- représentée par Me Jean-Pierre Carera, avocat,  
intimés.

---

Objet

servitude de restriction au droit de bâtir; mesures  
provisionnelles,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de  
justice du canton de Genève du 12 avril 2019  
(C/23578/2018, ACJC/569/2019).

## Faits :

### A.

**A.a** A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et la Fondation E.\_\_\_\_\_ sont propriétaires par étages de la parcelle no 1 de la commune de U.\_\_\_\_\_, sise quai V.\_\_\_\_\_.

U.\_\_\_\_\_ est propriétaire des parcelles no 2 (place W.\_\_\_\_\_), no 3 (à savoir une partie du quai V.\_\_\_\_\_), nos 4 et 5 (à savoir une partie de la rue Y.\_\_\_\_\_) et no 6 (à savoir une partie de la rue X.\_\_\_\_\_). Ces parcelles sont incorporées au domaine public communal.

**A.b** La parcelle no 2 est grevée d'une servitude perpétuelle de restriction au droit de bâtir en faveur de la parcelle no 1 notamment.

Selon le plan de servitude no ..., l'assiette de la servitude porte sur la partie centrale de la parcelle no 2, correspondant à la surface des anciennes parcelles nos 7 et 8.

Le registre des servitudes mentionne à cet égard: "ce terrain triangulaire ne pourra recevoir que du mobilier urbain, des plantations d'ornements, monument décoratif, fontaine, kiosque, ce dernier d'une hauteur n'excédant pas 5 mètres, à l'exclusion de tout (sic) autre construction, de toute vespasienne ou chalet de nécessité. "

**A.c** F.\_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après: F.\_\_\_\_\_) est une filiale de G.\_\_\_\_\_ Ltd active dans le domaine hôtelier. Celle-ci est propriétaire des parcelles nos 9 et 10 de la commune de U.\_\_\_\_\_, sises respectivement quai V.\_\_\_\_\_ et rue Y.\_\_\_\_\_.

**A.d** Le 1er avril 2015, le Département du Territoire (ci-après: le département) a octroyé à F.\_\_\_\_\_ une autorisation de construire tendant à l' "aménagement d'un hôtel – véranda – restaurant – SPA – piscine intérieure " sur la parcelle no 9.

Par décision du 11 août 2015, le département a accordé à F.\_\_\_\_\_ une autorisation de " reconstruction d'un espace garage et locaux de services " ainsi qu'une autorisation de " démolition d'un atelier, d'un dépôt et d'un garage " sur la parcelle no 10. Une nouvelle autorisation a été octroyée le 4 octobre 2016 suite à une modification du projet.

**A.e** Le 30 juin 2017, U.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ ont conclu une convention portant sur le réaménagement de la place W.\_\_\_\_\_ selon laquelle F.\_\_\_\_\_ souhaitait réaménager la place à ses frais et en faire don à la ville. Il ressort notamment de cette convention que U.\_\_\_\_\_ entendait mettre à disposition du public une zone de rencontre limitée à 20 km/h ainsi qu'un espace aménagé de façon conviviale sur la place précitée.

F.\_\_\_\_\_ s'est vu délivrer une autorisation de construire dans ce contexte le 28 novembre 2017. Dite autorisation a fait l'objet d'un recours que le Tribunal administratif de première instance du canton de Genève a déclaré irrecevable le 22 octobre 2018, puis d'un recours auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice du canton de Genève.

**A.f** Le 5 octobre 2018, le Service de l'espace public de U.\_\_\_\_\_ a accordé à H.\_\_\_\_\_ SA, en sa qualité de directeur des travaux, la permission d'utiliser le domaine public, à savoir la rue Y.\_\_\_\_\_ et la place W.\_\_\_\_\_ pour les installations de chantier nécessaires aux travaux d'aménagement du parking, du 8 octobre 2018 au 28 février 2020.

Le 8 octobre suivant, H.\_\_\_\_\_ SA a obtenu l'autorisation d'utiliser le domaine public, soit la rue Y.\_\_\_\_\_ et le quai V.\_\_\_\_\_ pour les installations de chantier nécessaires aux travaux d'aménagement d'un parking et la transformation d'un bâtiment en hôtel de prestige. La permission était accordée du 8 octobre 2018 au 28 février 2020 et remplaçait la permission précitée.

**A.g** La mise en place des installations de chantier est intervenue en début d'année 2019.

Elle a nécessité l'enlèvement de barrières en fer forgé et le décapage du revêtement des surfaces de la place W.\_\_\_\_\_.

Les containers prévus ont été posés à l'emplacement tel que défini par le plan définitif des installations de chantier du 7 novembre 2018, à savoir à cheval sur la place W.\_\_\_\_\_, en empiétant légèrement sur les places de stationnement qui existaient le long de la rue X.\_\_\_\_\_.

En mars 2019, deux niveaux de neuf containers avaient été installés.

F.\_\_\_\_\_ a par ailleurs érigé un réservoir à ciment d'environ 10 mètres de hauteur sur la place W.\_\_\_\_\_.

En sus des installations précitées, deux containers supplémentaires ont été entreposés au centre de la place W.\_\_\_\_\_, pour installer une cage d'escaliers; deux bennes ont également été empilées pour le traitement et l'évacuation des eaux de chantier.

**B.**

**B.a** Le 18 octobre 2018, A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et la Fondation E.\_\_\_\_\_ ont déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles devant le Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: le Tribunal). Les requérants concluaient principalement à ce que le Tribunal fit interdiction à U.\_\_\_\_\_ et à F.\_\_\_\_\_ d'ériger toute construction sur la parcelle no 2, dît que les mesures provisionnelles requises déploieraient leurs effets jusqu'à droit jugé sur le fond ou accord entre les parties, un délai de 120 jours leur étant imparti pour valider la mesure provisionnelle au fond; subsidiairement, ils réclamaient que le Tribunal fit interdiction à U.\_\_\_\_\_ et à F.\_\_\_\_\_ d'ériger toute construction sur le périmètre des anciennes parcelles nos 7 et 8 du bien-fonds no 2.

Le Tribunal a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles par ordonnance du 18 octobre 2018; il a rejeté la requête de mesures provisionnelles le 3 décembre 2018.

**B.b** A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et la Fondation E.\_\_\_\_\_ ont fait appel de cette décision concluant principalement à ce qu'il soit fait interdiction à leurs parties adverses, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, d'ériger toute construction sur la parcelle no 2, subsidiairement sur le périmètre des anciennes parcelles nos 7 et 8 du bien-fonds no 2, et d'utiliser la parcelle no 2 comme zone de chargement, déchargement et entreposage de machines et outils de chantier. Les mesures provisionnelles requises devaient déployer leurs effets jusqu'à droit jugé sur le fond ou accord entre les parties, un délai de 120 jours leur étant accordé pour agir au fond.

La Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé l'ordonnance entreprise par arrêt du 12 avril 2019.

### **C.**

Agissant le 31 mai 2019 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et la Fondation E.\_\_\_\_\_ (ci-après: les recourants) concluent à ce qu'il soit ordonné à U.\_\_\_\_\_ et à F.\_\_\_\_\_ (ci-après: les intimées), sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, d'enlever toute construction sur le périmètre des anciennes parcelles nos 7 et 8 de la parcelle no 2 de U.\_\_\_\_\_, d'y supprimer la zone de chargement et de déchargement et d'y retirer les machines et installations de chantier; si les intimées ne devaient pas s'exécuter dans un délai de sept jours suite à l'entrée en force de la décision, les recourants concluent à ce qu'ordre soit donné à la voirie de procéder au déblaiement du périmètre sus-décrit. Les recourants concluent également à ce que les mesures provisionnelles requises déploient leurs effets jusqu'à droit jugé sur le fond ou accord entre les parties, un délai de 120 jours leur étant imparti pour valider dites mesures.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

### **Considérant en droit :**

#### **1.**

Le Tribunal fédéral examine d'office la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 144 III 184 consid. 1).

**1.1** Les mesures provisionnelles sont des décisions finales au sens de l'art. 90 LTF lorsqu'elles sont prises dans une procédure autonome; elles sont en revanche des décisions incidentes au sens de l'art. 93 LTF lorsque leur effet est limité à la durée d'un procès en cours ou à entreprendre par la partie requérante, dans un délai qui lui est imparti (ATF 138 III 46 consid. 1.1; 137 III 324 consid. 1.1; 136 V 131 consid. 1.1.2; 134 I 83 consid. 3.1).

Les conclusions prises par les recourants dans leurs écritures successives permettent de conclure que les mesures sollicitées le sont à titre incident, leur effet étant limité à la durée d'un procès au fond – action confessoire (art. 737 CC) et/ou action en cessation de l'atteinte (art. 679 al. 1 CC) et/ou action en raison du trouble de la possession (art. 928 s. CC; cf. requête ch. 4.1.1) – qu'ils envisagent d'introduire dans le délai qu'ils demandent à l'autorité judiciaire de leur impartir. L'existence d'un préjudice irréparable est ainsi nécessaire (art. 93 al. 1 let. a LTF) et il appartient aux recourants de l'établir à moins

que celle-ci ne fasse d'emblée aucun doute (ATF 142 III 798 consid. 2.2 in fine et les références).

Les recourants ne se prononcent pas à cet égard, ayant manifestement méconnu la nature de la décision entreprise qu'ils qualifient de finale. L'existence d'un préjudice irréparable est cependant ici évidente: en tant que propriétaires du bien-fonds titulaire de la restriction au droit de bâtir, les recourants sont privés du bénéfice de celle-ci du fait des aménagements contestés; une décision finale, même favorable, ne fera pas disparaître entièrement le préjudice qu'ils subissent de ce fait dès lors qu'aucune réparation ne sera plus possible pour la période écoulée.

**1.2** Les autres conditions de recevabilité sont réalisées pour le surplus (art. 72 al. 1, 74 al. 1 let. b, 75, 76 al. 1, 100 al. 1, 45 al. 1 LTF et art. 1 al. 1 let. d de la Loi genevoise sur les jours fériés [LJF; RS GE J 1 45]), si bien que le recours en matière civile est recevable.

## **2.**

**2.1** La décision entreprise porte sur des mesures provisionnelles au sens de l'art. 98 LTF, en sorte que seule la violation de droits constitutionnels peut en conséquence être invoquée. Le Tribunal fédéral n'examine de tels griefs que s'ils ont été invoqués et motivés (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF), à savoir expressément soulevés et exposés de manière claire et détaillée par le recourant (ATF 142 II 369 consid. 2.1, 364 consid. 2.4; 139 I 229 consid. 2.2).

**2.2** Une décision ne peut en particulier être qualifiée d'arbitraire (art. 9 Cst.) lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable; pour que cette décision soit annulée, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 144 III 145 consid. 2 et les références). Pour être jugée arbitraire, la violation du droit doit être manifeste et pouvoir être reconnue d'emblée. Le Tribunal fédéral n'a pas à examiner quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement dire si l'interprétation qui a été faite est défendable. Il appartient au recourant de démontrer en quoi l'application qui a été faite du droit est arbitraire (art. 106 al. 2 LTF; ATF 144 III 145 consid. 2 et les références).

### **3.**

Les recourants se plaignent de l'interprétation que la cour cantonale a donnée au contenu de la servitude dont ils bénéficient. Dite interprétation serait à leur sens arbitraire quant à sa portée et à son résultat.

**3.1** La cour cantonale a considéré que l'interdiction visée par la servitude dont bénéficiaient les recourants concernait les constructions au sens de l'art. 667 CC, mais non l'installation de chantier litigieuse, laquelle constituait une construction mobilière provisoire au sens de l'art. 677 CC, qui n'était pas unie au fonds grevé. Les recourants ne pouvaient au demeurant se fonder sur l'ATF 109 II 412 pour prétendre que le caractère provisoire d'une construction ne lui permettait pas d'éviter de tomber sous le coup d'une servitude de restriction au droit de bâtir. Une telle situation ne pourrait être retenue que dans l'hypothèse où le propriétaire du fonds grevé utiliserait abusivement une construction mobilière pour contourner l'interdiction de construire qu'impliquait la servitude. Or les recourants n'avaient pas démontré que la place W.\_\_\_\_\_ aurait fait l'objet d'occupations successives ou de permissions délivrées à titre précaire par U.\_\_\_\_\_. Il ressortait au demeurant du dossier que l'espace concerné était destiné à être mis à disposition du public pour y aménager une zone de rencontre, ce qui tendait à confirmer le caractère provisoire des installations; celles-ci faisaient enfin l'objet d'une permission limitée dans le temps. Dans ces conditions, les juges cantonaux ont retenu que le chantier litigieux n'entravait pas l'exercice de la servitude constituée au bénéfice du bien-fonds des recourants.

**3.2** Les recourants soutiennent qu'il serait choquant et contraire à l'équité de considérer que la seule charge imposée à la parcelle grevée serait de ne pas construire des immeubles au sens de l'art. 667 CC. Il serait ici évident que la seule construction qu'autorisait la servitude, aux côtés d'une fontaine, de mobilier urbain, d'un monument décoratif et de plantes décoratives, était un kiosque, dont la hauteur ne devait pas excéder cinq mètres. Toutes les autres constructions étaient interdites, en particulier les toilettes publiques, l'objectif étant d'assurer aux propriétaires du fonds bénéficiaire tranquillité, verdure, ensoleillement et vue dégagée en empêchant toute construction ou plantation qui ne répondrait pas à des impératifs de hauteur et d'esthétique ainsi que d'éviter certaines nuisances (odeurs, souillures, insalubrité). Les recourants relèvent par ailleurs que le caractère provisoire des installations érigées sur l'assiette de la servitude ne constituerait pas un critère pertinent pour juger de la

licité d'une construction sur un terrain qui n'en tolérerait en réalité aucune, la notion même de provisoire introduisant par ailleurs un élément temporel fluctuant, contraire à la sécurité du droit.

### **3.3**

**3.3.1** L'on relèvera avant tout que, par leur argumentation, les recourants ne s'en prennent plus au caractère prétendument excessif des nuisances alléguées, écarté par la cour cantonale sous l'angle de la vraisemblance du trouble illicite de leur possession (art. 928 CC) et de l'excès du droit de propriété des intimées à leur détriment (art. 679 et 684 CC).

**3.3.2** La motivation développée par la cour cantonale se fonde sur l'opposition entre le terme " construction " qui figure dans le libellé même de la servitude au registre des servitudes, par lequel l'on entend tout ce qui est uni au fonds par les moyens de la technique, soit au-dessus, soit au-dessous du sol (art. 667 al. 2 CC; arrêt 5D\_77/2017 du 25 octobre 2017 consid. 3.3.1 et les références; REY/STREBEL, in Basler Kommentar, ZGB II, 6e éd. 2019, n. 11 ad art. 667 CC) et celui de " construction mobilière ", à savoir la construction légère – chalet, boutique, baraque – élevée sur un fonds sans intention de l'y établir à demeure (art. 677 al. 1 CC; ATF 92 II 227 consid. 2; cf. ATF 105 II 264 consid. 1a; arrêt 5D\_77/2017 précité ibid.), les juges cantonaux rattachant l'installation litigieuse à cette dernière définition, qu'ils considèrent comme n'étant pas comprise dans la restriction au droit de bâtir dont se prévalent les recourants. Ceux-ci se fondent en revanche sur une définition plus large du terme construction figurant au registre des servitudes, qui inclurait à leur sens également celle de construction mobilière. Si les inconvénients prétendument subis par les recourants du fait de l'installation de chantier litigieuse ne peuvent être exclus au regard de l'objectif que ceux-ci confèrent à la servitude, il n'en demeure pas moins que leur argumentation ne permet pas de faire apparaître arbitraire l'interprétation à laquelle parvient la cour cantonale en référence au libellé de la servitude et à la définition du terme " construction " tel qu'il se déduit de l'art. 667 CC, dite interprétation apparaissant parfaitement défendable. Le recours doit ainsi être rejeté sur ce point, l'arbitraire de la motivation cantonale concluant à l'absence d'entrave à l'exercice de la servitude n'étant pas établi.

**4.**

Les recourants reprochent également à la cour cantonale d'avoir interprété la servitude de restriction au droit de bâtir litigieuse, dont la charge était très précise, de la même manière qu'une servitude de restriction au droit de bâtir sans restriction de charge. Il en résultait à leur sens une violation de l'égalité de traitement injustifiable.

Cette critique est scellée par le considérant précédent, la critique des recourants étant fondée sur une notion du terme construction qui diffère de celle – non arbitraire – retenue par la cour cantonale. L'on soulignera néanmoins que les recourants ne peuvent se prévaloir directement de la garantie constitutionnelle de l'égalité de traitement dans une cause relevant des droits réels, la protection des atteintes qui seraient prétendument portées à leurs droits constitutionnels étant assurée à cet égard directement par le droit civil (cf. ATF 143 I 217 consid. 5.2 et les références).

**5.**

En définitive, le recours est rejeté aux frais de ses auteurs, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est allouée aux intimées qui n'ont pas été invitées à se déterminer.

**Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

**1.**

Le recours est rejeté.

**2.**

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge des recourants solidairement entre eux.

**3.**

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

Lausanne, le 20 novembre 2019

Au nom de la IIe Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

de Poret Bortolaso