



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10454/2019

ACJC/300/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 4 MARS 2025

Entre

1) **Madame A** _____, domiciliée _____ [GE],2) **Monsieur B** _____, domicilié _____ [GE],

3) **Monsieur C** _____, domicilié _____ [GE], recourants conte une ordonnance rendue par la 6^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 26 août 2024, tous représentés par Me Cédric LENOIR, avocat, Lenoir Delgado & Associés SA, rue des Battoirs 7, 1205 Genève,

et

4) **Madame D** _____, domiciliée _____ [GE], intimée,5) **Madame E** _____, domiciliée _____ [GE], autre intimée,6) **Monsieur F** _____, domicilié _____ [GE], autre intimé,7) **Madame G** _____, domiciliée _____ [GE], autre intimée,8) **Monsieur H** _____, domicilié Hôtel I _____, _____ Thaïlande, autre intimé,9) **Madame J** _____, domiciliée _____ [GE], autre intimée,10) **Monsieur K** _____, domicilié _____ [GE], autre intimé,11) **Madame L** _____, domiciliée _____ [GE], autre intimée,

12) Monsieur M_____, domicilié _____ [GE], autre intimé,

13) Madame N_____, domiciliée _____ [GE], autre intimée,

14) Monsieur O_____, domicilié _____ [GE], autre intimé,

15) Monsieur P_____, domicilié _____ [GE], autre intimé,

16) Madame Q_____, domiciliée _____ [GE], autre intimée,

17) Madame R_____, domiciliée _____ [GE], autre intimée,

18) Monsieur S_____, domicilié _____ [GE], autre intimé,

19) Monsieur T_____, domicilié _____ [GE], autre intimé,

20) Madame U_____, domiciliée _____ [GE], autre intimée,

tous représentés par Me Marco VILLA, avocat, FBT Avocats, rue du XXXI-Décembre 47, case postale 6120, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 mars 2025

EN FAIT

- A.** Par ordonnance ORTPI/1014/2024 du 26 août 2024, expédiée pour notification aux parties le même jour, le Tribunal de première instance a ordonné la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale P/1_____/2021, respectivement jusqu'à droit jugé dans la procédure administrative A/2_____/2022 (ch. 1), et renvoyé le sort des frais à la décision finale (ch. 2).

Il a considéré que les procédures pénale et administrative trancheraient différents points susceptibles de portée préjudicielle relativement aux questions de la présente cause, puisque celle-ci était en lien direct avec le projet de construction, dont les autorisations de construire voyaient leur validité contestée dans les procédures administrative et pénale pendantes.

- B.** Par acte du 4 septembre 2024, A_____, C_____ et B_____ ont formé recours contre l'ordonnance précitée. Ils ont conclu à l'annulation de celle-ci, cela fait à ce qu'il soit ordonné au Tribunal de reprendre la procédure, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Ils se sont notamment prévalus d'arrêts (ATA/966/2024 et ATA/967/2024) rendus le 20 août 2024 par la Chambre administrative de la Cour de justice, qu'ils ont produits, liés aux autorisations de construire DD 3_____/1 (autorisation de construire principale dont dépend l'autorisation de construire complémentaire DD 3_____/2), en précisant que les parties aux procédures concernées (A/2_____/2022 et A/4_____/2023) se recoupaient partiellement avec les parties à la présente cause. Ils en citent essentiellement le raisonnement des juges administratifs selon lequel de supposés faux dans les titres seraient sans effet automatique sur les autorisations de construire délivrées.

D_____, E_____ et F_____, G_____, H_____, J_____ et K_____, L_____ et M_____, N_____ et O_____, P_____, Q_____, R_____, S_____, T_____ et U_____ ont conclu au rejet du recours, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

Par avis du 5 décembre 2024, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C. a.** En 1970, huit parcelles (n° 5_____ à 12_____) de la Commune de V_____ ont fait l'objet de constitution de servitudes dites "croisées" (droit de passage à tous usages et droit de canalisations à tous usages), afin de permettre aux habitants des parcelles la création d'un chemin privé à l'intersection de l'ensemble de ces

huit parcelles pour accéder à leur domicile depuis la voie publique du chemin 13____, qui constitue le seul accès aux parcelles en question.

A la suite de divers remaniements parcellaires depuis 1970, les parcelles n° 14____ et 15____ sont issues de la subdivision des parcelles n° 5____, 6____ et 7____ et les parcelles n° 16____ et 17____ de la division de la parcelle n° 12____.

b. W____ (décédé le ____ 2020), était propriétaire unique de la parcelle n° 10____ de la commune de V____, d'une superficie de 1'429 m², sur laquelle un bien immobilier était érigé, sis chemin 13____ no. ____, [code postal] V____.

c. Le ____ 2018 a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) une demande d'autorisation de construire n° DD 3____ relative à la parcelle n° 10____, tendant à la démolition du bâtiment qui s'y trouvait et à la construction en lieu et place d'un immeuble comportant cinq appartements, ainsi qu'un parking souterrain de 11 places.

L'autorisation requise a été accordée et publiée dans la FAO le ____ 2018.

d. Tant la commune de V____ que treize des seize demandeurs initiaux à la présente cause ont formé recours contre l'autorisation de construire en vue d'obtenir son annulation. Le Tribunal administratif de première instance a rejeté leur recours par jugement JTAPI/982/2019 du 5 novembre 2019 (cause A/18____/2019). La Chambre administrative a rejeté le recours des recourants du 9 décembre 2019 par arrêt ATA/1103/2020 du 3 novembre 2020, non frappé de recours au Tribunal fédéral.

e. Dans l'intervalle, X____ et Y____, E____ et F____, N____ et O____, G____ et H____, J____ et K____, P____, L____ et M____, Z____, AA____ et AB____ (en leurs qualité de propriétaires respectifs des parcelles 11____, 16____, 17____, 9____, 8____, 14____, 15____, 6____, et 5____ susmentionnées) ont, par demande du 7 mai 2019, déclarée non conciliée le 16 septembre 2019 et introduite devant le Tribunal le 16 décembre 2019 à l'encontre de W____, notamment conclu à ce qu'il soit fait interdiction à celui-ci de procéder aux travaux de construction sur la parcelle n° 10____ prévus par l'autorisation de construire n° DD 3____ sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP. Ils ont également pris des conclusions en lien avec les différentes servitudes (de passage, de canalisations et d'utilisation de la pompe), tendant notamment à ce que soit constaté que l'usage admissible des servitudes de canalisations et de passage correspondait au maximum à l'usage d'un foyer domestique pour chaque tranche de 683 m² de superficie du fonds dominant concerné et à ce que ces servitudes soient fixées en conséquence.

Par réponse du 26 juin 2020, W_____ a conclu à l'irrecevabilité de la demande du 7 mai 2019 et, subsidiairement, au rejet de celle-ci, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Il a formé une demande reconventionnelle à l'encontre de ses parties adverses, concluant, sous suite de frais judiciaires et dépens, à la constitution d'une servitude de canalisations à tous usages sur les parcelles n° 11_____ et 16_____ de la commune de V_____ "sur une assiette correspondant à l'emplacement actuel des canalisations d'eaux claires et d'eaux usées, selon plan de géomètre à établir, moyennant paiement d'une indemnité à fixer selon expertise (action non chiffrée)" et à ce qu'il soit ordonné au conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'inscription de la servitude ainsi constituée.

Ses parties adverses ont conclu à l'irrecevabilité, respectivement au rejet des conclusions reconventionnelles de W_____.

Les parties ont ensuite fait parvenir différentes déterminations au Tribunal.

Par jugement du 20 août 2021, le Tribunal a notamment constaté que A_____, C_____ et B_____ s'étaient substitués de plein droit en qualité de parties à feu W_____, dès le décès de ce dernier survenu le _____ 2020.

Les identités des parties demanderesses à la procédure ont également subi des modifications, dues aux successions et aliénations de propriété survenues, qui ont conduit le Tribunal à constater les substitutions y relatives. En dernier lieu, il s'agissait de D_____, E_____ et F_____, G_____, H_____, J_____ et K_____, L_____ et M_____, N_____ et O_____, P_____, Q_____, R_____, S_____, T_____ et U_____ (ci-après : les propriétaires).

A l'audience du Tribunal du 7 avril 2022, les propriétaires ont évoqué une procédure pénale en cours au Ministère public en raison d'une suspicion de faux dans les titres s'agissant des plan cadastral et plans de canalisations. Ils ont soutenu que cela aurait "un impact", sans conclure à une suspension de la procédure de ce fait. Ils ont produit un arrêt de la Chambre de recours et de révision de la Cour de justice annulant une ordonnance de non-entrée en matière du Ministère public et renvoyant la cause à cette autorité. Les consorts A_____/B_____/C_____ ont allégué nouvellement avoir déposé, le 18 mars 2022, une requête d'autorisation de construire complémentaire visant à la modification du concept de gestion et d'évacuation des eaux sur la parcelle 10_____. Ils ont maintenu leurs conclusions reconventionnelles, tout en annonçant qu'elles pourraient devenir sans objet en fonction de l'admission ou non de la demande principale et ont suggéré une limitation de la procédure à l'instruction de la demande principale.

f. Par requête du 22 novembre 2023, les propriétaires ont requis la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure administrative A/2_____/2022, respectivement jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale P/1_____/2021.

La première (portant sur l'autorisation complémentaire, délivrée aux consorts A_____/B_____/C_____ le _____ 2022, relative à la mise en œuvre d'un concept de gestion d'évacuation des eaux, et sur le constat de la caducité de l'autorisation principale DD 3_____/1) avait été ouverte devant le Tribunal administratif de première instance à la requête des propriétaires, et suspendue dans l'attente de droit jugé dans la seconde (qui avait trait à la validité des plans à l'origine des autorisations de construire) pendante au Ministère public.

Les propriétaires ont notamment fait valoir qu'ils ne pouvaient se prononcer utilement sur les conclusions reconventionnelles dirigées contre eux s'ils ignoraient le sort réservé au concept de gestion d'évacuation des eaux, et le sort réservé aux autorisations de construire (principale et complémentaire) s'il se révélait qu'elles avaient été obtenues sur la base de plans qualifiés de faux.

A_____, C_____ et B_____ ont conclu au rejet de la requête, au motif que l'intérêt des propriétaires était de fixer l'étendue des servitudes de façon abstraite, de sorte que le projet de construction relatif à la parcelle n° 10_____ était sans incidence sur la présente procédure. La demande principale avait été formée avant que l'autorisation DD 3_____/1 ne soit délivrée, ce qui démontrait qu'il était d'emblée envisagé qu'elle perde son objet en cours de procédure. Le principe de célérité commandait en outre de ne pas suspendre.

Les propriétaires ont répliqué, persistant dans leurs conclusions. La décision de suspension de la procédure administrative faisait l'objet d'un recours devant la Chambre administrative de la Cour de justice, formé par les consorts A_____/B_____/C_____. Cette autorité était également saisie de la décision de suspension de la demande de révision de l'autorisation principale. La procédure pénale progressait au Ministère public; elle avait justifié la suspension de la procédure administrative.

EN DROIT

1. **1.1** L'ordonnance entreprise ayant été communiquée aux parties avant le 1^{er} janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

1.2 La décision ordonnant la suspension de la cause est une mesure d'instruction qui peut, conformément à l'art. 126 al. 2 CPC, faire l'objet du recours de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC (ATF 141 III 270 consid. 3).

Le recours, écrit et motivé, doit être déposé auprès de l'instance de recours dans un délai de dix jours à compter de la notification de l'ordonnance d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 321 al. 1 et 2 CPC; ATF 141 III 270 consid. 3.3; 138 III 705 consid. 2.1).

Interjeté en temps utile et dans la forme prescrite par la loi (art. 130 et 131 CPC), le recours est recevable.

1.3 La cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

- 2.** Les recourants ont produit des arrêts de la Chambre administrative de la Cour, rendus après que la cause avait été gardée à juger sur requête de suspension par le Tribunal. Ils concluent à la recevabilité de ceux-ci, en tant que faits notoires, respectivement au titre de la jurisprudence.

2.1 L'art. 326 al. 1 CPC prévoit que les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables.

2.2 En l'occurrence, les arrêts rendus par une chambre d'une cour de la Cour de justice, distincte de celle compétente pour connaître de la présente cause, opposant des parties partiellement différentes, sont postérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Contrairement à ce que soutiennent les recourants dans leur argumentation principale, ces arrêts ne tombent pas dans le champ d'application de l'art. 326 al. 1 CPC. En effet, les recourants ne se prévalent de leur contenu qu'en tant que l'appréciation juridique qui y figure soutient leur propre thèse. Dans cette mesure, ils relèvent de leurs développements de droit, au titre de la jurisprudence cantonale publiée.

La question de la recevabilité desdits arrêts ne se pose donc pas.

- 3.** Les recourants reprochent au Tribunal une violation des conditions permettant la suspension de la procédure.

3.1 Selon l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent; la procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

La suspension doit répondre à un besoin réel et être fondée sur des motifs objectifs dès lors qu'elle contrevient à l'exigence de célérité de la procédure, imposée par les art. 29 al. 1 Cst. et 124 al. 1 CPC. Elle ne saurait être ordonnée à la légère, les parties ayant un droit à ce que les causes pendantes soient traitées dans des délais raisonnables. Elle ne peut être ordonnée qu'exceptionnellement et l'exigence de célérité l'emporte en cas de doute (ATF 135 III 127 consid. 3.4; 119 II 386 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_218/2013 du 17 avril 2013

consid. 3.1; FREI, Berner Kommentar, ZPO, 2012, n. 1 ad art. 126 CPC). Le juge bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1).

La suspension est notamment autorisée lorsque la décision dépend de l'issue d'une autre procédure. Dans ce sens, il faut s'accommoder d'une tension avec le principe de la célérité. Lorsque les questions de droit et de preuves à examiner dans les deux procédures sont en grande partie les mêmes, il existe une forte probabilité qu'elles soient examinées deux fois, avec un risque de décisions contradictoires. L'intérêt à la suspension l'emporte sur l'intérêt à l'accélération de la procédure dans ce cas. Une suspension en vue d'une autre procédure n'entre pas seulement en ligne de compte lorsque les deux procédures sont à des stades différents ou lorsqu'il faut effectivement s'attendre à ce que le tribunal saisi en premier rende un jugement plus tôt que celui saisi en second. Il convient plutôt de peser concrètement les avantages liés à la suspension d'une part et la durée probable de la suspension d'autre part, la procédure ultérieure ne devant pas être retardée de manière disproportionnée (ATF 141 III 549 consid. 6.5; 135 III 127 consid. 3.4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_175/2022 du 7 juillet 2022 consid. 5.2-5.4).

Une suspension dans l'attente de l'issue d'un autre procès peut se justifier en cas de procès connexes, même s'il n'est pas nécessaire que l'objet du litige ou les parties soient les mêmes. La seconde procédure, dont l'issue sera déterminante pour le sort de la procédure suspendue, doit être déjà bien avancée faute de quoi, en règle générale, la suspension ne sera pas compatible avec l'exigence de célérité (FREI, op. cit., n. 3 et 5 ad art. 126 CPC).

Si l'ordonnance de suspension est attaquée pour violation de l'interdiction du retard injustifié, à un moment où la durée raisonnable de la procédure n'a pas encore été dépassée, on ne doit admettre une violation du principe de célérité que si la suspension a été décidée sans motifs objectifs et qu'elle a ainsi pour conséquence une perte de temps inutile ou lorsqu'il est hautement vraisemblable qu'en raison de la suspension la durée de l'ensemble de la procédure sera disproportionnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_409/2015 du 2 décembre 2015 consid. 4 et les références citées).

Comme le juge civil n'est pas lié par le jugement pénal (art. 53 CO), l'existence d'une procédure pénale ne justifiera qu'exceptionnellement la suspension de la procédure civile. Une suspension peut se justifier si la procédure pénale est importante pour l'appréciation des preuves, par exemple parce qu'il s'agit de savoir si de faux témoignages ont été faits ou de faux documents présentés dans le cadre du procès civil (GSCHWEND/BORNATICO, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2017, n. 13 ad art. 126 CPC; WEBER, in Kurzkomentar ZPO, 2014, n. 7 ad art. 126 CPC; FREI, op. cit., n. 1 et 4 ad art. 126 CPC).

3.2 En l'espèce, les conclusions principales tendent d'une part à une interdiction de réaliser des travaux de construction sur la parcelle n° 10_____ prévus par l'autorisation de construire DD 3_____/1, d'autre part à une constatation et fixation de l'étendue de droits réels limités. Les conclusions reconventionnelles se rapportent à la constitution d'une servitude de canalisations à tous usages sur les parcelles n° 11_____ et 16_____, telle que visée par une autorisation de construire complémentaire (DD 3_____/2).

Ainsi synthétisé, l'enjeu de la procédure tient pour partie à une constatation de droit indépendante des travaux envisagés et donc du sort des autorisations de construire, pour partie à des travaux à réaliser. S'agissant de ce second volet, ce sont les conclusions reconventionnelles en constitution d'un droit réel limité qui apparaissent dépendantes de l'autorisation complémentaire (laquelle aurait une influence sur l'assiette de la servitude); en effet, l'objet des conclusions principales tient à la réalisation des travaux eux-mêmes, en tant qu'ils aggraveraient la situation au regard du droit civil des intimés, sans égard à la législation de droit public en la matière.

Certes, les recourants ont laissé entrevoir dans leurs écritures de première instance qu'ils pourraient retirer lesdites conclusions, ce qui n'est toutefois pas le cas présentement. Or, comme relevé ci-dessus, ce sont essentiellement celles-ci qui présentent un lien de connexité avec la procédure administrative actuellement pendante.

Dans cette mesure, la suspension ordonnée par le Tribunal dans l'attente de droit jugé sur la procédure administrative demeure opportune. En revanche, le lien avec la procédure pénale n'est pas patent à ce stade, d'éventuelles carences dans l'établissement de plans, à supposer que ceux-ci constituent des pièces offertes en preuve à l'appui des allégués des parties (ce qui n'est pas expressément soutenu devant la Cour), étant susceptibles de faire l'objet d'une appréciation des preuves.

Enfin, contrairement à l'avis des recourants, le principe de célérité ne fait pas obstacle à la suspension de la procédure. S'il est constant que la procédure a été introduite il y a plus de cinq ans sans avancée de fond (vu essentiellement les diverses modifications intervenues s'agissant des parties), on ne distingue pas les intérêts qui seraient directement compromis en l'occurrence par une suspension; les recourants n'en font d'ailleurs pas valoir, se limitant à mettre en exergue des considérations générales.

Dès lors, le recours sera partiellement admis, et il sera statué à nouveau (art. 327 al. 3 let. b CPC) en ce sens que la suspension de la présente cause sera ordonnée uniquement jusqu'à droit jugé dans la procédure administrative A/2_____/2022. Il sera rejeté pour le surplus.

Par souci de clarté, le dispositif de l'ordonnance attaquée sera entièrement reformulé.

4. Les frais judiciaires du recours, arrêtés à 1'000 fr. (art. 13, 41 RTFMC), compensés avec l'avance acquise à l'Etat de Genève, seront mis à la charge des intimés, solidairement, à raison de la moitié, et à celle des recourants, solidairement, à raison de l'autre moitié (art. 106 al. 2 CPC). Les intimés rembourseront 500 fr. aux recourants.

Pour les mêmes raisons, les parties supporteront leurs propres dépens de recours.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 4 septembre 2024 par A_____, C_____ et B_____ contre l'ordonnance ORTPI/1014/2024 rendue le 26 août 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10454/2019.

Au fond :

Annule cette ordonnance et statuant à nouveau :

Ordonne la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure administrative A/2_____/2022.

Rejette le recours pour le surplus.

Déboute les parties de toute autre conclusion de recours.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires du recours à 1'000 fr., compensés avec l'avance opérée, acquise à l'Etat de Genève.

Les met à la charge de A_____, C_____ et B_____, solidairement entre eux, à concurrence de 500 fr. et à celle de D_____, E_____ et F_____, G_____, H_____, J_____, K_____, L_____ et M_____, N_____ et O_____, P_____, Q_____, R_____, S_____, T_____ et U_____, solidairement entre eux, à concurrence de 500 fr.

Condamne D_____, E_____ et F_____, G_____, H_____, J_____, K_____, L_____ et M_____, N_____ et O_____, P_____, Q_____, R_____, S_____, T_____ et U_____, solidairement entre eux, à verser à A_____, C_____ et B_____, solidairement entre eux, 500 fr.

Dit que chacune des parties supportera ses propres dépens de recours.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; [RS 173.110](#)), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.