



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19711/2022

ACJC/1105/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 23 JUIN 2026

Entre

Madame A_____,

Monsieur B_____,

tous deux domiciliés _____ (Genève), appelants d'un jugement rendu par la 22ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 25 juin 2025, représentés par Me Andreas FABJAN, avocat, Muller & Fabjan, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève,

et

Madame C_____,

Madame D_____,

Monsieur E_____,

tous trois domiciliés _____, intimés, représentés par Me Claire BOLSTERLI, avocate, Salamian Bolsterli & Associés, rampe de la Treille 5, case postale 3339, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 juin 2026.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/7935/2025 du 25 juin 2025, reçu par les parties le 27 août suivant, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ et B_____ à démolir/démonter la construction érigée sur le toit de leur villa et visée par l'autorisation de construire DD 1_____, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 6'240 fr., compensés avec l'avance fournie par F_____, D_____ et E_____ et mis à la charge de A_____ et B_____, ces derniers étant en conséquence condamnés, conjointement et solidairement, à payer à F_____, D_____ et E_____, pris conjointement et solidairement, le montant de 6'240 fr. (ch. 2 du dispositif), ainsi que 6'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. a. Par acte expédié le 26 août 2025 à la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ et B_____ ont appelé de ce jugement, dont ils ont sollicité l'annulation.

Cela fait, ils ont conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens de première instance et d'appel, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision, subsidiairement, à ce que l'action formée par F_____, D_____ et E_____ soit rejetée et, plus subsidiairement, à ce que soit autorisé le maintien de la construction érigée sur le toit de leur maison, moyennant le versement par eux d'une indemnité raisonnable et équitable en faveur de F_____, D_____ et E_____.

b. Par réponse du 15 octobre 2025, F_____, D_____ et E_____ ont conclu à ce que la substitution de partie entre F_____ et C_____ soit admise et à ce que le jugement entrepris soit confirmé, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Ils ont produit une pièce nouvelle, à savoir un acte notarié instrumenté le 19 septembre 2025 (cf. *infra* let. D.a).

c. Par répliques et duplique du 18 novembre 2025, ainsi que des 12 et 18 janvier 2026, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

d. Elles ont été informées par la Cour de ce que la cause était gardée à juger par courriers du 16 janvier 2026.

C. Les faits suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

a. F_____ (désormais C_____; cf. *supra* EN FAIT let. D.a.), D_____ et E_____ sont propriétaires de la parcelle n° 2_____, sise au no. _____, chemin 3_____ sur la commune de G_____ (Genève).

En 1997, F_____, D_____ et E_____ ont acquis en copropriété la parcelle n° 4_____, laquelle a, par la suite, fait l'objet d'une division en six parcelles, soit les parcelles n°s 2_____, 5_____, 6_____, 7_____, 8_____ et 9_____.

F_____, D_____ et E_____ ont conservé la parcelle n° 2_____ et revendu les autres.

b. A_____ et B_____ sont copropriétaires, depuis octobre 2020, de la parcelle n° 10_____, sise au no. _____, chemin 11_____ sur la commune de G_____, laquelle est issue de la division de la parcelle n° 17_____ (division en les parcelles n° 10_____ et 12_____).

c. Les parcelles n°s 2_____ et 10_____ sont sises à proximité l'une de l'autre.

d. Ladite parcelle n° 10_____ dispose d'un droit de 1/10 sur la parcelle n° 14_____ de la commune de G_____, qui constitue une dépendance et correspond au chemin d'accès.

e. Elle est en outre grevée d'une servitude en faveur des parcelles n°s 2_____, 5_____, 6_____, 7_____, 8_____ et 9_____, intitulée "*limitation du coefficient de construction*" n° 15_____ (anciennement n° 16_____) et inscrite au Registre des servitudes le _____ 1991.

L'acte constitutif de cette servitude prévoit notamment ce qui suit :

"Droits à bâtir - Création de servitude

Il est rappelé que les parcelles 17_____ et 4_____ susvisées se trouvent en zone villa et ont donc un coefficient de construction de 0.20.

Monsieur H_____ s'oblige et oblige ses ayants-droits, dans le cadre de l'obtention d'une autorisation de construire concernant les parcelles 17_____ et 4_____, à se contenter d'un coefficient de 0.1836, le solde devant bénéficier à la parcelle 4_____.

En garantie de cet engagement, les comparants conviennent de constituer sur la parcelle 17_____ au profit de la parcelle 4_____ une servitude d'interdiction de bâtir, limitant toutes constructions sur ladite parcelle au coefficient 0.1836".

f. Une villa a été construite en 2002 sur la parcelle n° 10_____.

Au moment de cette construction, la parcelle a bénéficié du report de l'entier des droits à bâtir de la quote-part de 10% qu'elle détenait sur la parcelle n° 14_____. Pour le calcul des surfaces, l'architecte a retenu un coefficient de 0.20 pour la quote-part provenant de la parcelle n° 14_____, respectivement un coefficient de

0.1836 pour la parcelle n° 10____, mentionnant à ce titre "*servitude limitation de bâtir annexée*".

g. Le 15 décembre 2020, A____ et B____ ont déposé une demande d'autorisation de construire APA/18____ pour la rénovation de la villa existante sur la parcelle n° 10____, l'extension du sous-sol et la construction d'un bâtiment de peu d'importance, laquelle a été délivrée le 12 février 2021.

h. Le 1^{er} juin 2021, A____ a déposé une demande d'autorisation de construire DD 1____ pour l'agrandissement d'une villa, construction d'un attique et d'un couvert.

Le projet prévoit l'utilisation d'une surface hors-sol de 23.10%, selon un calcul du rapport des surfaces effectué par l'Office des autorisations de construire (ci-après : OAC), dans le cadre de son préavis le 18 août 2021, lequel tient compte de la parcelle n° 10____, ainsi que 1/13 de la parcelle n° 14____.

i. Le 21 octobre 2021, F____ a fait opposition au projet susmentionné auprès de l'OAC, relevant que la parcelle n° 10____ était grevée d'une servitude de limitation du coefficient de construction à 0.1836 et que, partant, le projet de construction, notamment avec la construction de l'attique, dépassait cette limite. Il a relevé que la maison actuelle dépassait déjà le coefficient imposé. Il a précisé que l'opposition concernait plus particulièrement l'attique, lequel augmentait encore ce coefficient, ajoutait un troisième étage dans une zone où toutes les constructions étaient limitées à deux étages et se trouvait en position dominante sur toutes les propriétés environnantes avec une vue plongeante sur les jardins voisins.

Les propriétaires des autres parcelles situées à proximité ont également fait opposition au projet.

j. Le 24 novembre 2021, l'OAC a délivré à A____ l'autorisation de construire DD 1____, les conditions administratives étant remplies.

k. Les travaux de rénovation de la villa ont débuté en juin 2021.

l. Par courrier du 22 décembre 2021, F____, D____ et E____, ainsi que les propriétaires des autres parcelles ayant fait opposition, ont indiqué à A____ et B____ que la demande d'autorisation de construire DD 1____ passait outre la servitude de limitation du coefficient de construction inscrite en leur faveur, laquelle limitait toute construction sur les parcelles n^{os} 10____ et 12____ au coefficient de 0.1836. Malgré le fait que l'OAC n'avait pas tenu compte de leurs oppositions, ils les informaient qu'ils n'entendaient pas renoncer à l'exercice de leur servitude et que, si A____ et B____ décidaient de passer outre, ils introduiraient une action confessoire, assortie de mesures provisionnelles.

m. Le 30 mars 2022, A_____ et B_____ ont contesté cette position, affirmant que le coefficient de 0.1836 ne pouvait être considéré comme un plafond maximal de construction, l'objectif de la servitude étant uniquement de transférer des droits à bâtir à raison de 0.0164 compte tenu du coefficient de 0.20 en vigueur à l'époque. Ce constat s'imposait également par le fait que, lors de sa construction, la villa avait bénéficié du report de droits à bâtir de la parcelle n° 14_____, qui était une dépendance, de sorte que la construction existante excédait d'ores et déjà le coefficient de 0.1836. La servitude ne pouvait ainsi être interprétée autrement que comme un abandon par la parcelle n° 10_____ d'une densité de 0.0164. Ils disposaient ainsi des droits à bâtir nécessaires à la réalisation de leur projet.

n. Les parties ont maintenu leurs positions respectives dans leurs courriers subséquents des 8 avril et 3 mai 2022.

o. Après avoir saisi l'autorité de conciliation le 11 octobre 2022 et obtenu l'autorisation de procéder le 7 décembre suivant, F_____, D_____ et E_____ ont déposé une action confessoire auprès du Tribunal le 6 mars 2023 à l'encontre de A_____ et de B_____, concluant à ce que le Tribunal constate que le projet autorisé conformément à l'autorisation de construire DD 1_____ délivrée le 24 novembre 2021 était incompatible avec la servitude de limitation du coefficient de construire R.S. n° 15_____ grevant la parcelle n° 10_____ de G_____ et ordonne à A_____ et B_____ de démolir/démonter la construction érigée sur le toit de leur villa sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP.

Ils ont fondé leur demande sur le fait que la servitude litigieuse limitait, selon eux, toutes constructions sur la parcelle n° 10_____ au coefficient de 0.1836. La construction de l'attique violant cette servitude, ils étaient légitimés à exiger la cessation du trouble et le rétablissement d'une situation conforme *in situ*.

p. Dans leur réponse du 16 mai 2021, A_____ et B_____ ont conclu au rejet de l'action confessoire.

Ils ont exposé que l'inscription de la servitude était sommaire et incomplète, dès lors qu'elle ne permettait pas de déterminer la portée de la limitation du coefficient de construction. L'interprétation de l'acte constitutif de la servitude permettait de retenir que l'objectif de la servitude était de transférer des droits à bâtir à raison d'une densité de 0.0164 compte tenu du coefficient de 0.20 en vigueur à l'époque. La servitude constituait dès lors uniquement un abandon par la parcelle n° 10_____ d'une densité de 0.0164 et le coefficient de 0.1836 ne pouvait en aucun cas être considéré comme un plafond maximum de construction. Preuve en était que la villa construite en 2002 excédait d'ores et déjà ce coefficient. Par ailleurs, en 2012, la LCI avait été modifiée et prévoyait depuis lors des coefficients plus élevés, l'indice en zone villa étant ainsi passé de 0.20% à 0.25%, respectivement 0.275% et 0.30% en fonction du standard énergétique. Ils

bénéficiaient ainsi de l'accroissement légal des droits à bâtir et disposaient des droits à bâtir nécessaires à la réalisation de leur projet.

q. Lors de l'audience tenue le 28 juin 2023 par le Tribunal, A_____ et B_____ ont déclaré que les travaux de rénovation et de construction étaient terminés, ce que les parties adverses ont contesté, affirmant que la parcelle n° 10_____ était encore en chantier.

r. Lors de l'audience du 28 février 2024, le Tribunal a procédé à l'audition des parties.

A cette occasion, F_____ a exposé qu'au moment de l'achat de leur propriété et de la construction de la maison sur la parcelle n° 10_____, ils n'étaient pas informés de la servitude litigieuse. C'était l'un de ses voisins, I_____, qui l'en avait informé lorsqu'il avait appris l'intention des époux A_____/B_____ de construire un attique. La création de cet attique avait relevé la maison d'un étage et permettait désormais, depuis l'attique, une vue sur leur jardin, le rez-de-chaussée et le premier étage de leur maison, ce qui était dérangeant en particulier dans la mesure où la maison possédait de grandes baies vitrées au rez-de-chaussée. Selon lui, comme la maison d'origine construite entre 2002 et 2004 dépassait déjà le coefficient de construction de 0.1836, aucune extension n'était possible au regard de la servitude. Il n'était pas opposé à une indemnisation financière pour la moins-value que la construction de l'attique causait à leur propriété.

Les époux A_____/B_____ ont indiqué ne pas avoir été informés de l'existence de servitudes avant la lecture de l'acte d'achat de leur parcelle chez le notaire. Ce n'était que lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire qu'ils avaient eu connaissance de l'existence de la servitude litigieuse. Ils n'avaient pas été informés avant le début des travaux de l'intention des parties adverses de faire respecter le coefficient de construction figurant dans la servitude.

s. Lors de l'audience tenue le 17 juin 2024 par le Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives et la cause a été gardée à juger.

t. Aux termes du jugement entrepris, le premier juge a retenu qu'il n'était pas contesté que le projet des époux A_____/B_____ avait abouti à une surface hors-sol de 23.10%, dépassant le coefficient de 0.1836.

Le Tribunal a considéré que la servitude litigieuse, telle qu'inscrite au Registre foncier, était suffisamment clair quant à la portée de la servitude, en ce sens que celle-ci consistait en une restriction du droit à bâtir limité à un coefficient, lequel était de 0.1836, de sorte que son inscription au Registre foncier était claire et complète.

L'interprétation de l'acte constitutif aboutissait au même résultat. En effet, il apparaissait que le but objectivement reconnaissable de la servitude était de s'assurer que la parcelle n° 17_____ (devenue 10_____ et 12_____) se "*content[e] d'un coefficient de 0.1836*" et que, dans le but de garantir cet engagement, une "*servitude d'interdiction de bâtir, limitant toutes les constructions sur ladite parcelle au coefficient 0.1836*" avait été constituée, à savoir de restreindre le droit à bâtir de la parcelle n° 17_____ à un coefficient maximum de 0.1836. Le fait qu'il en résultait un transfert du solde de densité en faveur de la parcelle n° 4_____ (devenue notamment la parcelle n° 2_____) n'était que la conséquence de la restriction et non le but, contrairement à ce qu'affirmaient les époux A_____/B_____. Le solde de densité de 0.0164 n'était d'ailleurs même pas mentionné dans l'acte. En outre, les parties à la procédure n'étant pas les parties contractantes initiales, il n'y avait pas lieu de tenir compte des éventuelles circonstances et motifs personnels déterminants dans la formation de la volonté des constituants, seule la volonté réelle qui avait trouvé expression dans le contrat de servitude devant être prise en considération.

Enfin, le fait que l'ancienne maison sise sur la parcelle n° 10_____ appartenant aux époux A_____/B_____ dépassait déjà en partie le coefficient [*avant les travaux litigieux*], ce qui n'était pas contesté, ne modifiait en rien cette analyse, dans la mesure où la parcelle avait bénéficié de la quote-part afférente à la parcelle n° 14_____ et où il ressortait des pièces que l'architecte avait précisément tenu compte, pour la parcelle n° 10_____, d'un coefficient de 0.1836 en référence à "*la servitude de limitation de bâtir*", tenant ainsi compte de la restriction contenue dans la servitude.

Dès lors, dans la mesure où la construction de l'attique sur le toit de la villa érigée sur la parcelle n° 10_____ violait la limitation prévue par la servitude n° 15_____, il convenait de condamner les époux A_____/B_____ à la démolir/démonter.

D. Les faits pertinents suivants ressortent également de la procédure d'appel :

a. Par acte notarié instrumenté le 19 septembre 2025, F_____ a fait donation à son épouse, C_____, de sa part de copropriété de la parcelle n° 2_____.

b. A l'appui de la réponse du 15 octobre 2015, le conseil de F_____, D_____ et E_____ a produit une procuration pour la défense des intérêts de C_____ dans le cadre de la présente procédure.

EN DROIT

- 1.** **1.1** La décision entreprise ayant été communiquée aux parties après le 1^{er} janvier 2025, la présente procédure d'appel est régie par le nouveau droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC).

1.2 La décision attaquée porte sur le contenu et l'étendue d'une servitude foncière, soit sur une contestation civile portant sur des droits de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_449/2014 du 2 octobre 2014 consid. 1).

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC), ce qui est le cas en l'espèce au vu de la valeur manifeste des parcelles et de la construction concernées par la servitude litigieuse.

Interjeté dans le délai utile de trente jours (art. 311 al. 1, 142 al. 3 et 145 al. 1 let. b CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.3 La cause est soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) et au principe de disposition (58 al. 1 CPC).

1.4 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_55/2017 du 16 juin 2017 consid. 5.2.3.2).

1.5 Les intimés ont produit une pièce nouvelle et formulé de nouveaux allégués de fait y relatifs à l'appui de leur réponse.

1.5.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération devant la Cour que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) ou s'ils ne pouvaient l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

1.5.2 En l'espèce, la pièce nouvelle produite par les intimés et les allégués de fait y relatifs sont recevables dès lors qu'ils ont été portés à la connaissance de la Cour sans retard et qu'ils concernent des faits intervenus après le prononcé du jugement entrepris, ainsi que la qualité pour défendre d'une des parties.

2. Les intimés sollicitent la substitution de F_____ par C_____.

2.1 Aux termes de l'art. 83 CPC, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire (al. 1); il n'y a pas lieu à consentement de la partie adverse (al. 4 *a contrario*).

2.2 *In casu*, compte tenu de la donation intervenue le 19 septembre 2025 de la part de copropriété de la parcelle n° 2_____ de F_____ en faveur de C_____ et la manifestation de volonté de cette dernière de reprendre le procès devant la Cour en lieu et place de son époux, la substitution du premier par la seconde sera prononcée.

3. Les appelants invoquent une violation par le Tribunal des art. 738 CC et 18 CO.

Ils font valoir que le Tribunal ne pouvait pas retenir que l'inscription de la servitude était claire et complète sur la base de son seul libellé, celui-ci ne permettant pas de déterminer quelles sont l'étendue et les limitations prévues par ladite servitude.

A la lumière de l'acte constitutif, ils considèrent en substance que le but de la servitude n'était pas de restreindre le potentiel constructible de l'ancienne parcelle n° 17_____, mais de transférer des droits à bâtir à l'ancienne parcelle n° 4_____ pour les besoins du fonds dominant. De plus, il convenait de tenir compte du fait que la parcelle n° 10_____ bénéficie de droits à bâtir supplémentaires résultant de la modification de l'art. 59 LCI.

Les appelants relèvent enfin que, quand bien même un coefficient de construction de 0,1836 devrait être respecté sur leur parcelle, les intimés pourraient au mieux en exiger son respect (à savoir que les constructions érigées dans leur ensemble n'excèdent pas cette limite), mais ne peuvent pas exiger la démolition de telle ou telle partie de construction, en l'occurrence de l'attique (comme cela serait le cas d'une servitude d'interdiction de construire en toiture ou d'une servitude de limitation de hauteur de construction).

Concernant ce dernier point, les intimés considèrent, pour leur part, que dans la mesure où le projet autorisé conformément à l'autorisation de construire n° DD 1_____ délivrée le 24 novembre 2021 est incompatible avec la servitude litigieuse, toutes les constructions sous couvert de cette autorisation violent cette servitude, de sorte que leur conclusion visant à la démolition ou au démontage de l'attique n'excéderait en rien leurs droits.

3.1 La servitude est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble et qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage, ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété (art. 730 al. 1 CC).

Celui à qui la servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user (art. 737 al. 1 CC).

S'il est gêné dans l'exercice de son droit, le titulaire de la servitude peut intenter une action confessoire afin de faire cesser l'état de fait incompatible avec

la servitude. Cette action permet aussi de faire interdire tout nouveau trouble à l'avenir. Le titulaire de la servitude peut notamment exiger la démolition d'une construction qui y serait contraire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_664/2019 du 3 décembre 2020 consid. 4; STEINAUER, Les droits réels, tome II, 2020, n. 3481; ARGUL, CR-CC II, 2016, n. 7 ad art. 737 CC).

L'action confessoire est une action civile réelle, pétitoire, de nature patrimoniale et condemnatoire (art. 84 CPC; BOHNET, Actions civiles, Volume I, 2024, n. 9 § 53).

3.2 Dans le cadre du principe de disposition prévu à l'art. 58 al.1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé (*ne ultra petita*), ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse.

L'autonomie privée qui est au cœur du droit des obligations trouve son prolongement en procédure civile dans le principe de disposition (*Dispositionsmaxime*). Il en découle principalement que le juge intervient seulement à l'initiative des parties et qu'il est lié par leurs conclusions (ATF 141 III 596 consid. 1.4.5). Les parties doivent formuler des conclusions précises et déterminées, qui puissent être reprises dans le dispositif de jugement en cas d'admission de la demande. Cette exigence découle notamment du principe de disposition. Si le juge est lié par les conclusions des parties, encore faut-il préciser qu'il peut être amené à statuer sur la base de conclusions implicites (ATF 142 III 102 c. 5.3.1).

Si la procédure cantonale 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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A_449/2014 du 2.10.2014 c. 6.2.1 et 6.2.2).

3.3 En l'espèce, la question de savoir quelle est la portée de la servitude litigieuse peut rester indécise au vu de la conclusion condemnatoire prise par les intimés.

En effet, ces derniers ont sollicité la démolition et/ou le démontage de la construction érigée sur le toit de la villa des appelants. Or, dans l'hypothèse où la servitude litigieuse devrait s'entendre comme limitant les constructions sur la parcelle n° 10_____ au coefficient de 0.1836, les intimés ne pourraient exiger, au mieux, que le respect de la servitude, à savoir que les constructions érigées sur la parcelle n° 10_____ n'excèdent pas ledit coefficient maximal de construction. Comme le relèvent à raison les appelants, la situation diffère du cas où la servitude interdirait de construire en toiture ou limiterait la hauteur de la construction, et où celle-ci donnerait le droit aux propriétaires du fonds dominant d'exiger la démolition de parties précises d'une construction érigées en contradiction de ce droit. Or, tel n'est pas le cas en l'occurrence, la servitude litigieuse ne conférant pas aux intimés la faculté de désigner quelle construction ou quelle partie de celle-ci pourrait être maintenue, respectivement démolie, en

vue du respect de la servitude litigieuse. Les propriétaires du fonds servant demeurent libres d'aménager les constructions sises sur leur parcelle comme ils l'entendent dans la limite du coefficient de construction applicable dans la limite des gabaris imposés et des autorisations délivrées.

Compte tenu du fait que les intimés n'ont pas pris de conclusion tendant à ce que les constructions érigées sur la parcelle dans leur ensemble ne dépassent pas cette limite imposée par la servitude et qu'il n'appartient pas à la Cour, dans le respect de la maxime des débats, d'élargir en ce sens leur conclusion spécifique, ils seront déboutés de leur conclusion condamnatoire, qui excède leur droit découlant de la servitude invoquée.

Par conséquent, le jugement entrepris sera annulé et il sera statué en ce sens.

4. Au vu de ce qui précède, se pose la question de savoir s'il convient subsidiairement d'entrer en matière sur la conclusion constatatoire prise par les intimés et tendant à ce qu'il soit constaté que le projet autorisé conformément à l'autorisation de construire DD 1_____ délivrée le 24 novembre 2021 est incompatible avec la servitude litigieuse.

4.1 Selon l'art. 88 CPC, le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit et, en vertu de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, une telle action n'est recevable que si le demandeur y a un intérêt digne de protection.

L'action en constatation de droit de l'art. 88 CPC est ouverte si le demandeur a un intérêt - de fait ou de droit - digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit. Il découle de la jurisprudence antérieure, toujours applicable sur ces points, qu'il faut (1) qu'il y ait une incertitude concernant les droits du demandeur, (2) que la suppression de cette incertitude soit justifiée, en ce sens que l'on ne peut exiger du demandeur qu'il tolère plus longtemps la persistance de cette incertitude parce qu'elle l'entrave dans sa liberté de décision, (3) que cette incertitude puisse être levée par la constatation judiciaire et (4) qu'une action condamnatoire (ou en exécution; *Leistungsklage*) ou une action formatrice (ou en modification de droit; *Gestaltungsklage*), qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de son obligation, ne soit pas ouverte. Conformément à cette quatrième condition, l'action en constatation de droit est subsidiaire par rapport à l'action condamnatoire ou à l'action formatrice; sont réservées les dispositions spéciales prévoyant une action en constatation de droit particulière. Seules des circonstances exceptionnelles pourraient conduire à admettre l'existence d'un intérêt digne de protection à la constatation de droit bien qu'une action en exécution soit ouverte. Un litige doit en principe être soumis au juge dans son ensemble par la voie de droit prévue à cet effet; le créancier qui dispose d'une action condamnatoire ne peut en tout cas pas choisir d'isoler des

questions juridiques pour les soumettre séparément au juge par la voie d'une action en constatation de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.1 et les réf. cit.).

4.2 *In casu*, dès lors que l'action en constatation de droit est subsidiaire à l'action condemnatoire et que les intimés disposaient d'une action confessoire qu'ils ont dûment intentée, ils ne sauraient se prévaloir d'un intérêt digne de protection à une action constatatoire. Il ne peut être dérogé à la règle de la subsidiarité de l'action constatatoire que dans des circonstances exceptionnelles, lesquelles n'existent pas en l'espèce, étant relevé que le déboutement des intimés des chefs de leur conclusion condemnatoire ne constitue pas un motif d'exception.

La conclusion en constatation des intimés est donc irrecevable.

- 5.** Les frais - qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 1^{ère} phrase CPC).

5.1 Lorsque la Cour statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

La quotité des frais judiciaires (composés des frais de conciliation et de l'émolument de la décision entreprise) et des dépens de première instance – arrêtés par le Tribunal respectivement à 6'240 fr. et à 6'000 fr. – n'est pas été contestée par les parties.

Au vu de l'issue du litige, les intimés succombant entièrement, les frais judiciaires de première instance seront intégralement mis à leur charge et seront entièrement compensés avec l'avance de frais du même montant effectuée par ces derniers, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Pour les mêmes motifs, ils seront condamnés, conjointement et solidairement, à verser la somme unique de 6'000 fr. aux appelants à titre de dépens de première instance.

5.2 Les frais judiciaires d'appel seront fixés à 4'800 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC).

Au vu de l'issue du litige, lesdits frais seront intégralement mis à la charge des intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Par conséquent, les Services financiers du Pouvoir judiciaire seront invités à restituer la somme de 4'800 fr. aux appelants et les intimés seront condamnés à verser la somme 4'800 fr. auxdits services (art. 111 al. 1 CPC).

Pour le même motif, les intimés seront condamnés, conjointement et solidairement, à verser la somme unique de 4'000 fr. (débours et TVA compris) à leurs parties adverses à titre de dépens d'appel (art. 95, 104 al. 1, 105 al. 1, 106

al. 1 et 111 al. 2 CPC; art. 20, 23 al. 1, 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 25 al. 1 LTVA;
art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 août 2026 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/7935/2025 rendu le 25 juin 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/19711/2022-22.

Préalablement :

Ordonne la substitution de F_____ par C_____.

Au fond :

Annule le jugement entrepris et, statuant à nouveau :

Déboute C_____, D_____ et E_____ de toutes leurs conclusions à l'encontre de A_____ et B_____.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 6'240 fr., les met conjointement et solidairement à la charge de C_____, D_____ et E_____ et les compense entièrement avec l'avance de frais versée par ceux-ci, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne C_____, D_____ et E_____, pris conjointement et solidairement, à verser à A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, la somme unique de 6'000 fr. à titre de dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'800 fr. et les met, conjointement et solidairement, à la charge de C_____, D_____ et E_____.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à verser la somme de 4'800 fr. à A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à titre de remboursement des frais judiciaires.

Condamne C_____, D_____ et E_____, pris conjointement et solidairement, à verser aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la somme de 4'800 fr. à titre de paiement des frais judiciaires d'appel.

Condamne C_____, D_____ et E_____, pris conjointement et solidairement, à verser à A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Sandra CARRIER, 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.