

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5976/2015

ACJC/1364/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 4 SEPTEMBRE 2018

Entre

Madame A_____, domiciliée _____,

Monsieur B_____, domicilié _____,

Madame C_____, domiciliée rue 1 _____,

Monsieur D_____, domicilié rue 1 _____,

Monsieur E_____, domicilié rue 1 _____,

Madame F_____, domiciliée rue 1 _____,

Monsieur G_____, domicilié rue 1 _____,

COMMUNAUTE PPE DU 1_____ **RUE** _____, représentée par Monsieur
B_____, sise _____,

tous appelants d'un jugement rendu par la 7^{ème} Chambre du Tribunal de première
instance de ce canton le 25 août 2017, comparant en personne,

et

Madame H_____, domiciliée _____, **Monsieur I**_____, domicilié _____,

intimés, comparant tous deux par Me Gérard Brutsch, avocat, rue Prévost-Martin 5, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur J_____, autre intimé, comparant par Me Albert J. Graf, avocat, avenue Alfred-Cortot 1, 1260 Nyon (VD), en l'étude duquel il fait élection de domicile,

Monsieur K_____, autre intimé, comparant par Me Alain de Mitri, avocat, rue de Rive 4, case postale 3400, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame L_____, domiciliée _____, autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6.11.2018.

EN FAIT

- A. a.** [La société] M_____ SA a été inscrite au Registre du commerce de Genève le _____ 1925 et radiée d'office le _____ 2012 à la suite de sa faillite prononcée le _____ 2011.

Elle avait pour but l'exploitation d'immeubles à Genève, angle rue 1_____ et rue 2_____/rue 3_____, ainsi que la constitution en propriété par étages desdits immeubles.

- b.** La société anonyme SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RUE 4_____ [attenant au no 1_____] a été inscrite au Registre du commerce de Genève le _____ 1951 et radiée le _____ 2001 à la suite de sa dissolution prononcée par décision de l'assemblée générale du _____ 1999.

Elle avait pour but de posséder, pour le compte de ses actionnaires, l'ensemble des parts de copropriété par étages de l'immeuble sis à Genève, rue 4_____.

- c.** Par acte notarié des 17 et 19 février 1954, M_____ SA, agissant comme propriétaire des parcelles 5_____ et 6_____ de la Commune de N_____ [GE], section _____, et SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE [RUE] 4_____, agissant comme propriétaire de la parcelle 7_____ de la Commune de N_____, section _____, ont notamment requis de procéder à la division des parcelles et à la modification de l'état descriptif prévues sur le tableau de mutation.

Le tableau de mutation prévoyait la division de la parcelle 5_____ en une parcelle 5_____/A et une parcelle 5_____/B, la division de la parcelle 6_____ en une parcelle 6_____/A et une parcelle 6_____/B et la division de la parcelle 7_____ en une parcelle 7_____/A et une parcelle 7_____/B.

Elles ont également requis de laisser les parcelles 5_____/A et 6_____/A au nom de M_____ SA et la parcelle 7_____/A au nom de SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE [RUE] 4_____, de réunir les parcelles 5_____/B, 6_____/B et 7_____/B pour former une nouvelle parcelle 8_____, et d'inscrire comme dépendance de la parcelle 5_____/A la copropriété pour un tiers de cette nouvelle parcelle, de la parcelle 6_____/A la copropriété pour un tiers de cette nouvelle parcelle et de la parcelle 7_____/A la copropriété pour un tiers de cette nouvelle parcelle.

Sur la parcelle 8_____ est sis un bâtiment, avec garage et dépendance (9_____).

La parcelle 5_____/A est devenue la parcelle 5_____, la parcelle 6_____/A la parcelle 6_____ et la parcelle 7_____/A la parcelle 7_____.

Sur la parcelle 6_____ est sis un bâtiment de six étages, avec un rez-de-chaussée et un sous-sol.

d. Le _____ 1983, les parcelles 5_____ et 6_____, propriété de M_____ SA, ont été constituées en propriété par étages.

Le cahier de répartition des locaux de la COMMUNAUTE PPE RUE 1_____ (ci-après : PPE RUE 1_____) mentionne qu'il dépend du fonds 6_____ la copropriété pour un tiers du fonds 8_____.

Le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE RUE 1_____ prévoit que les parties communes comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas réservées à l'usage exclusif des parts de copropriété (art. 4). Par ailleurs, l'administrateur représente la communauté des copropriétaires envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune, notamment dans les litiges judiciaires (art. 34 par. 2 let. f).

e. Par acte notarié des 6 et 12 mars 1985, M_____ SA, agissant comme propriétaire des parcelles 5_____ et 6_____, et SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE [RUE] 4_____, agissant comme propriétaire de la parcelle 7_____, ont constitué en faveur de J_____ et de K_____ vingt servitudes personnelles cessibles et héréditaires d'usage de places de parkings (places n° 1 à 20) sur la parcelle 8_____, dépendance des parcelles 5_____, 6_____ et 7_____.

Ces servitudes ont été inscrites au Registre foncier à la suite de la réquisition y relative du _____ 1985.

À une date non établie, ces servitudes ont été acquises par O_____ et P_____.

Par acte notarié du 1^{er} septembre 1987, O_____ et P_____ ont cédé à I_____ et Q_____, acquérant en copropriété chacun pour une moitié, le bénéfice des 18 servitudes d'usage de places de parking (places n° 1 à 18) sur la parcelle 8_____.

Ces servitudes ont été inscrites au Registre foncier à la suite de la réquisition y relative du _____ 1987.

Par acte notarié du 22 septembre 2003, Q_____ a cédé à H_____ le bénéfice des 20 servitudes d'usage de places de parking n° 1 à 20 sur la parcelle 8_____.

Ces servitudes ont été inscrite au Registre foncier suite à la réquisition y relative du 13 octobre 2003.

f. À une date non établie, L_____ (91 millièmes), A_____ et B_____ (51 millièmes), C_____ et D_____ (51 millièmes) et E_____ (56 millièmes) ont chacun acquis une part de copropriété par étages dans la parcelle 6_____.

G_____ a acquis une part de copropriété par étages dans la parcelle 6_____ le 12 avril 2005 (41 millièmes) et en a fait donation à sa fille, F_____, le 5 juillet 2011.

Les propriétaires par étages de la parcelle 6_____ sont actuellement dix-neuf.

g. Par courrier du 17 mai 2013, G_____ a informé H_____ et I_____ qu'il avait été chargé par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble de la rue 1_____ de vérifier leur situation juridique par rapport au parking dépendance commune des trois immeubles sis rue 3_____, et rue 1_____ et 4_____, et faire toute proposition utile, amiable ou judiciaire, pour la sauvegarde des droits de la PPE RUE 1_____. Il leur a demandé de lui faire parvenir copie des pièces justifiant leur occupation du tiers du parking appartenant à la PPE RUE 1_____.

h. Par courrier du 14 juin 2013, G_____ a relancé H_____ et I_____.

i. Par courrier du 12 octobre 2014, G_____ a indiqué à H_____ et I_____ qu'ils exploitaient le parking dépendance commune des trois immeubles sis rue 3_____, et rue 1_____ et 4_____ sans aucun titre juridique valable. Il a demandé la restitution des places de parking. Par ailleurs, huit copropriétaires de la PPE RUE 1_____, représentant environ 40% de la PPE, entendaient leur réclamer la restitution de 40% du tiers des loyers perçus pour la totalité des 21 places du parking.

j. Par requête de conciliation du 19 mars 2015, déclarée non conciliée le 24 février 2016 et introduite auprès du Tribunal de première instance le 19 mai 2016, L_____, A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____ ont assigné H_____, I_____, J_____ et K_____.

Ils ont conclu à ce qu'il soit constaté que l'acte de cession de servitude d'usage du 21 mars 1985 était nul (conclusion 1), que l'exploitation par H_____ et I_____ des parts des demandeurs, calculées en millième d'un tiers, dans la parcelle 8_____ était dépourvue de fondement légal (conclusion 2), à la constatation que la valeur locative d'un tiers de la surface du parking de la parcelle 8_____ s'élevait à 109'200 fr. pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 1^{er} janvier 2015 (conclusion 3), que les parts des demandeurs dans cette valeur locative valaient 31'612 fr. 80 (conclusion 4), qu'ils se réservaient le droit de réclamer aux défendeurs, directement ou par le biais de la PPE RUE 1_____, pour leur compte, la somme de 31'612 fr. 80, représentant la valeur locative de leurs parts dans la copropriété de la parcelle 8_____ pour les cinq dernières années (conclusion 5) et au déboutement de leurs parties adverses de leurs conclusions (conclusion 7), sous suite de frais et dépens (conclusion 6).

Subsidiairement, ils ont conclu à la constatation de l'inopposabilité de l'acte de cession de servitudes d'usage du 21 mars 1985 aux copropriétaires demandeurs et à la PPE RUE 1_____ (conclusion 8), que les servitudes d'usage au profit de H_____ et I_____ par actes des 1^{er} septembre 1987 et 22 septembre 2003 ne portaient que sur 18 places de parking et non sur la totalité de la surface de la

parcelle 8_____ (conclusion 9), que lesdites servitudes n'étaient opposables ni aux demandeurs ni à la PPE RUE 1_____ (conclusion 10), qu'elles ne portaient pas sur le tiers de la surface de la parcelle 8_____ (conclusion 11), que les 18 places de parking indiquées dans l'acte du 1^{er} septembre 1987 devaient se situer dans le tiers de la parcelle 8_____, dépendance de la parcelle 5_____ (conclusion 12), que l'exploitation par H_____ et I_____ des parts des demandeurs, calculées en millième d'un tiers, dans la parcelle 8_____ était dépourvue de fondement légal (conclusion 13), que la valeur locative d'un tiers de la surface du parking de la parcelle 8_____ s'élevait à 109'200 fr. pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 1^{er} janvier 2015 (conclusion 14), que les parts des demandeurs dans cette valeur locative valaient 31'612 fr. 80 (conclusion 15), qu'ils se réservaient le droit de réclamer aux défendeurs, directement ou par le biais de la PPE RUE 1_____, pour leur compte, la somme de 31'612 fr. 80, représentant la valeur locative de leurs parts dans la copropriété de la parcelle 8_____ Genève cité pour les cinq dernières années (conclusion 16) et au déboutement de leurs parties adverses (conclusion 18), sous suite de frais et dépens (conclusion 17).

Ils ont fait valoir qu'ils avaient un intérêt à la constatation de la nullité de l'acte de cession de servitude du 21 mars 1985 et à celle de l'inopposabilité à leur égard des actes du 1^{er} septembre 1987 et 22 septembre 2003. Cela devait leur permettre de disposer à l'avenir des places cédées sans droit et de solder le passé. Ils se sont prévalus de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC et ont argué que le danger résidait dans la perte de la valeur locative des places de parking tant pour la PPE RUE 1_____ que pour eux-mêmes dans les limites de leurs millièmes. Selon eux, le parking comptait 21 places, chacune étant louée 260 fr. par mois.

k. Par réponse du 17 octobre 2016, K_____ a conclu à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement au déboutement des demandeurs de toutes leurs conclusions, sous suite de frais et dépens.

l. Par réponse du 16 novembre 2016, J_____ a conclu au déboutement des demandeurs de toutes leurs conclusions, sous suite de frais et dépens. Il a notamment invoqué la prescription et contesté avoir la qualité pour défendre.

m. Par réponse du 17 novembre 2016, H_____ et I_____ ont conclu au rejet de la demande, sous suite de frais et dépens.

n. Lors de l'audience du Tribunal du 7 février 2017, les demandeurs ont indiqué agir en leur nom et non pas au nom de la copropriété.

A cette occasion, le Tribunal a ouvert les débats principaux, clos l'instruction et fixé des plaidoiries finales.

o. Par requête du 28 avril 2017, la PPE RUE 1_____, représentée par B_____, a conclu à être autorisée à intervenir en qualité d'intervenante accessoire dans la présente procédure et à soutenir les conclusions prises par les demandeurs.

Elle a fait valoir qu'elle avait un intérêt juridique à ce que le Tribunal constate l'absence de fondement légal valable permettant à H_____ et I_____ d'exploiter un tiers des places du parking se trouvant dans le sous-sol de la parcelle 8_____. Un jugement favorable aux demandeurs lui permettrait d'évincer H_____ et I_____ des lieux qu'ils occupaient sans son accord, à savoir un tiers de la surface du parking à tracer ultérieurement, à l'amiable ou judiciairement. Son intervention avait également pour but de prouver que les demandeurs disposaient de la légitimation active pour les demandes formulées au nom de la PPE.

À l'appui de sa requête, elle a produit le procès-verbal de son assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 23 mars 2017. À cette occasion, les propriétaires présents ou représentés avaient décidé de confier à B_____ les fonctions de représentant de la communauté des propriétaires par étages et d'engager toute action judiciaire ou autre acte juridique pour la préservation des droits de la propriété par étages concernant la parcelle 8_____, y compris une intervention dans le cadre de la présente procédure.

p. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 5 mai 2017, les demandeurs ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont précisé conclure en leur nom et au nom de la copropriété.

Les défendeurs ont persisté dans leurs conclusions.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

B. Par jugement JTPI/10567/2017 du 25 août 2017, le Tribunal a débouté les demandeurs de leurs conclusions (chiffre 1 du dispositif), mis les frais judiciaires, arrêtés à 4'200 fr., à leur charge (ch. 2 et 3), les a compensés avec les avances fournies par les parties (ch. 4), a ordonné à l'État de Genève de restituer aux demandeurs un montant de 360 fr. (ch. 5), condamné les demandeurs, conjointement et solidairement, à verser des dépens de 3'000 fr. à H_____ et I_____ (ch. 6), 3'000 fr. à J_____ (ch. 7), 3'000 fr. à K_____ (ch. 8) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 9).

Le Tribunal a considéré que les demandeurs ne disposaient pas de la légitimation active. En effet, leurs prétentions portaient sur des parties communes de l'immeuble de la PPE RUE 1_____ et non sur des parties exclusives de celui-ci. En tant que propriétaires d'étages, ils ne pouvaient donc pas agir individuellement en justice. De plus, la PPE RUE 1_____ était dotée d'un administrateur et les demandeurs n'avaient pas démontré avoir requis de ce dernier la convocation d'une assemblée générale avant d'entamer la présente procédure. En outre, les

demandeurs ne pouvaient pas de bonne foi se prévaloir d'un cas d'urgence, car, selon leurs allégations, ils avaient eu connaissance du prétendu défaut de titre juridique des défendeurs en 2013 déjà et avaient ainsi disposé de quatre ans pour faire valoir leurs droits en justice.

L'intervention accessoire de la PPE RUE 1_____, représentée par B_____, devait être écartée, car elle ne permettait pas de pallier l'absence de légitimation active des demandeurs.

Par ailleurs, même si la légitimation active des demandeurs avait été admise, leur action aurait de toute façon dû être rejetée. En effet, à teneur des inscriptions opérées au Registre foncier, H_____ et I_____ étaient titulaires de servitudes d'usage de places de parking sur la parcelle 8_____. Ils disposaient donc d'un droit sur ces places de parking et les demandeurs ne pouvaient en revendiquer l'utilisation. De plus, ces derniers n'avaient pas prouvé que les inscriptions précitées étaient inexactes, dans la mesure où M_____ SA et SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE [RUE] 4_____ étaient propriétaires de l'ensemble des parts de propriété par étages des parcelles 5_____, 6_____ et 7_____ et qu'elles étaient à même de créer et de céder des servitudes sur la parcelle 8_____, dépendance des trois parcelles précitées.

À la fin du jugement, il était indiqué que celui-ci pouvait faire l'objet d'un appel devant la Cour de justice dans les 30 jours suivant sa notification.

L_____ a reçu le jugement le 6 septembre 2017, A_____ le 15 septembre 2017, B_____ le 14 septembre 2017, C_____ et D_____ le 8 septembre 2017 et E_____, F_____ et G_____ le 9 septembre 2017.

- C. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 9 octobre 2017, L_____, A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____ ont fait appel de ce jugement. Ils ont conclu à son annulation et, cela fait, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision. Subsidièrement, ils ont repris en partie les conclusions formulées en première instance. La numérotation des conclusions d'appel se présente comme suit : les cinq premières conclusions d'appel correspondent aux cinq premières conclusions de première instance; la conclusion 6 d'appel correspond aux conclusions 6 et 7 de première instance; les conclusions 7 à 12 d'appel correspondent aux conclusions 8 à 13 de première instance. Les conclusions 14 à 18 de première instance n'ont pas été reprises.

Ils ont produit deux pièces nouvelles, soit un extrait du site internet de la Chambre genevoise immobilière et un courrier de la régie R_____ du 6 octobre 2017. Selon cette dernière pièce, l'assemblée ordinaire de la PPE RUE 1_____ du 17 mai 2017 avait mis fin au mandat de [la régie] S_____ portant sur la gestion

de la PPE et désigné [la régie] R_____ en tant qu'administratrice avec effet au 1^{er} juillet 2017.

Ils ont allégué pour la première fois que Q_____, l'administrateur de S_____, était impliqué personnellement dans la procédure, puisqu'il était l'un des cessionnaires des servitudes litigieuses et qu'il avait fait traîner la vérification du bien-fondé desdites servitudes.

b. Par recours expédié au greffe de la Cour le 9 octobre 2017, la PPE RUE 1_____ a recours contre le jugement du 25 août 2017. Elle a conclu à son annulation en tant que le Tribunal avait écarté son intervention accessoire et, cela fait, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision sur la requête d'intervention accessoire.

c. Par arrêt du 15 octobre 2017, la Cour a déclaré l'appel formé par L_____ irrecevable, celui-ci ayant été déposé hors délai.

d. Par courrier du 3 janvier 2018, J_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours, sous suite de frais et dépens.

Par courrier du 12 janvier 2018, il a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet, sous suite de frais et dépens.

e. Par courriers des 15 et 16 janvier 2018, A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____ ont "confirmé" le recours de la PPE RUE 1_____.

f. Par réponse du 22 janvier 2018, K_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet, sous suite de frais et dépens. Il a notamment fait valoir que les appelants ne disposaient pas d'un intérêt à agir en constatation de droit.

Par réponse du 30 janvier 2018, il a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet, sous suite de frais et dépens.

g. Par réponse du 29 janvier 2018, H_____ et I_____, qui avaient reçu le recours le 14 décembre 2017 avec un délai de 30 jours pour y répondre, ont conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet, sous suite de dépens.

Ils n'ont pas déposé de réponse à l'appel.

h. Par réplique du 19 mars 2018, A_____, B_____, C_____, D_____, E_____ et G_____ ont conclu, dans le cadre de la procédure d'appel, à l'irrecevabilité de la réponse de K_____ du 12 janvier 2018, ainsi que de celle de H_____ et I_____ du 29 janvier 2018.

i. Par réplique du 26 mars 2018, F_____ a conclu, dans le cadre de la procédure d'appel, à l'irrecevabilité et au rejet des réponses de J_____ et K_____ des 12, respectivement 22 janvier 2018, persistant pour le surplus dans ses précédentes conclusions.

Les réponses des intimés lui avaient été transmises par courrier recommandé le 23 février 2018 et un avis de retrait lui avait été laissé avec l'indication que le délai de garde arriverait à échéance le 5 mars 2018. Elle a retiré ledit courrier postérieurement à cette date, après que le délai de garde a été prolongé.

j. Par réplique du même jour, F_____ a conclu, dans le cadre de la procédure de recours, à la recevabilité de celui-ci et à l'irrecevabilité de la réponse formée par H_____ et I_____ le 29 janvier 2018.

k. Les parties ont été informées par courrier du 29 mars 2018 que la cause était gardée à juger en tant qu'elle portait sur la procédure de recours.

l. Par réplique complémentaire du 9 avril 2018, F_____ a conclu, dans le cadre de la procédure d'appel, à l'irrecevabilité de la réponse de H_____ et I_____ du 29 janvier 2018, persistant pour le surplus dans ses précédentes conclusions.

m. Par duplique du 30 avril 2018, H_____ et I_____ ont conclu au rejet de la réplique complémentaire précitée.

n. Les parties ont été informées par courrier du 3 mai 2018 que la cause était gardée à juger en tant qu'elle portait sur la procédure d'appel.

EN DROIT

- 1.** Par économie de procédure, l'appel et le recours seront traités dans le même arrêt (art. 125 CPC).

Par souci de clarté, il est précisé que A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____ seront désignés comme les appelants, étant rappelé que l'appel formé par L_____ a été déclaré irrecevable par arrêt de la Cour du 15 octobre 2017.

La communauté des copropriétaires de la PPE RUE 1_____ sera désignée comme la recourante.

H_____, I_____, J_____ et K_____ seront désignés comme les intimés.

- 2. 2.1.1** Lorsqu'une seule décision de première instance se prononce à la fois sur des éléments qui doivent être entrepris par le biais d'un appel et sur des points qui sont soumis au recours, les questions tranchées doivent être attaquées en respectant les exigences qui sont applicables à la voie de droit à laquelle chacune de ces

questions est soumise (arrêt du Tribunal fédéral 5A_362/2016 du 20 février 2017 consid. 7.2).

2.1.2 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance; dans les affaires patrimoniales, il est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC).

Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

Lorsque la contestation porte sur l'existence d'une servitude, la jurisprudence retient l'augmentation de valeur qu'elle procurerait au fonds dominant ou, si elle est plus élevée, la diminution de valeur du fonds servant (ATF 136 III 60 consid. 1.1).

2.1.3 La décision sur requête d'intervention accessoire est une ordonnance d'instruction au sens de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC. Elle est susceptible d'un recours limité au droit (art. 75 al. 2 CPC renvoyant aux art. 319 ss CPC) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_494/2015 du 18 janvier 2016 consid. 4.2.4).

La durée du délai pour recourir contre une décision admettant ou rejetant une intervention accessoire est controversée. Certains auteurs considèrent que le délai est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC; GRABER, in Basler Kommentar, ZPO, 3^{ème} éd., 2017, n. 10a ad art. 75 CPC) et d'autres qu'il est de 30 jours (art. 321 al. 1 CPC; HALDY, in CPC commenté, 2011, n. 6 ad art. 75 CPC).

La décision contient l'indication des voies de recours si les parties n'ont pas renoncé à recourir (art. 238 let. f CPC).

Il résulte du principe de la bonne foi que l'indication inexacte des voies de droit ne peut en principe causer aucun préjudice à la partie qui ne connaissait pas - directement ou par son mandataire - cette inexactitude, ni ne pouvait la reconnaître en faisant preuve de l'attention usuelle. La protection de la confiance n'est refusée qu'à la partie dont la négligence est grossière, ce qui s'apprécie eu égard à ses connaissances juridiques et aux circonstances concrètes. Il faut que l'inexactitude soit reconnaissable déjà à la lecture des dispositions de procédure topiques; l'on n'exige en revanche pas qu'en sus du texte de la loi, l'intéressé compulse encore la jurisprudence ou la doctrine relatives à la question (ATF 135 III 374 consid. 1.2.2.1 ss et les réf. citées).

2.2.1 En l'espèce, le jugement entrepris constitue une décision finale de première instance statuant sur le fond de la demande principale.

Cette dernière vise principalement à faire constater la nullité des servitudes de places de parking grevant la parcelle 8_____.

Les appelants n'ont pas allégué ni *a fortiori* chiffré la valeur que l'existence desdites servitudes représente pour leurs bénéficiaires ou pour les fonds servants. Toutefois, ils allèguent que le parking litigieux contient 21 places et que la valeur locative d'une seule place s'élève à 260 fr. par mois. Ceci représente une valeur locative annuelle de 65'520 fr. (260 fr. x 12 mois x 21 places), qui, ramenée à la quote-part d'un tiers du fonds 6_____, s'élève à 21'840 fr. (65'520 fr. x 1/3). Capitalisée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, la valeur litigieuse s'élève à 436'800 fr. (21'840 fr. x 20) et est donc supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Partant, la voie de l'appel est ouverte.

2.2.2 Les appelants C_____ et D_____ ont reçu le jugement entrepris le 8 septembre 2017 et les autres appelants ultérieurement. Dans la mesure où l'acte d'appel a été déposé au greffe de la Cour le 9 octobre 2017, celui-ci a été interjeté suivant le délai légal de 30 jours (art. 142 al. 1 et 3, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

Pour le surplus, l'appel respecte la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC) et, partant, est recevable.

2.3.1 Le jugement entrepris a également statué sur la requête d'intervention accessoire de la recourante, dans la mesure où il l'a "écartée" dans ses considérants.

Partant, la voie du recours est ouverte pour contester cette décision (art. 75 al. 2 CPC).

2.3.2 La recourante fait grief au Tribunal de ne pas lui avoir communiqué le jugement entrepris et d'avoir indiqué une voie de droit erronée.

Certes, il ne ressort pas du dossier que le jugement entrepris ait été formellement notifié à la recourante. De plus, le jugement entrepris n'indique pas que la voie de droit pour contester la décision relative au rejet ou à l'irrecevabilité de l'intervention accessoire est la voie du recours; seule la voie de l'appel dans un délai de 30 jours est mentionnée au terme du jugement.

Toutefois, l'appelant B_____, qui intervient aussi bien à titre personnel que comme représentant de la recourante, a reçu le jugement entrepris le 14 septembre

2017. En outre, la recourante a formé recours contre le jugement du Tribunal, usant ainsi de la voie de droit idoine malgré le défaut de notification formelle.

Enfin, le fait que la recourante ait expédié son acte de recours au greffe de la Cour le 9 octobre 2017 ne saurait lui être reproché. D'une part, la question de savoir si le délai pour recourir contre une décision statuant sur une requête d'intervention accessoire est de 10 ou 30 jours est controversée (cf. *supra* consid. 2.1.3). D'autre part, en vertu du principe de la bonne foi, l'indication inexacte des voies de droit, soit la voie de l'appel dans un délai de 30 jours, ne peut causer un quelconque préjudice à la recourante, laquelle comparait en personne et a respecté le délai de 30 jours indiqué par le Tribunal (art. 142 al. 1 et 3, et 143 al. 1 CPC).

Par conséquent, la recourante n'a subi aucun désavantage du fait des irrégularités susmentionnées.

Pour le surplus, le recours respecte la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 321 al. 1 CPC) et, partant, est recevable.

3. 3.1 En procédure d'appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

3.2 En procédure de recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

4. 4.1 L'appelante F_____ fait valoir que la réponse des intimés H_____ et I_____ du 29 janvier 2018 serait tardive et, partant, irrecevable.

Cette critique tombe à faux.

Premièrement, dans ladite écriture, les intimés se sont uniquement prononcés sur le recours et n'ont pas pris position sur l'appel.

Secondement, H_____ et I_____ ont reçu le recours le 14 décembre 2017 et disposaient selon les indications fournies par la Cour d'un délai de 30 jours échéant au 29 janvier 2018 pour répondre au recours (art. 142 al. 1 et 3, 143 al. 1 et 145 al. 1 let. c CPC). Dès lors que leur réponse a été expédiée au greffe de la Cour le 29 janvier 2018, celle-ci est recevable.

4.2 H_____ et I_____ font valoir que la réplique complémentaire déposée par F_____ le 9 avril 2018 serait irrecevable.

En l'espèce, la réponse des intimés précités du 29 janvier 2018 a été expédiée à l'appelante F_____ par courrier recommandé du 23 février 2018 et un avis de retrait lui a été laissé avec l'indication que le délai de garde arriverait à échéance

le 5 mars 2018. L'acte est ainsi réputé lui avoir été notifié à cette date (art. 138 al. 3 let. a CPC). Dans la mesure où la Cour avait imparti à l'appelante un délai de 20 jours pour répliquer et compte tenu des fêtes judiciaires de Pâques (art. 145 al. 1 let. a CPC; ATF 139 V 490 consid. 2.2), le délai échoyait le 9 avril 2018.

En l'occurrence, l'appelante a expédié une première réplique le 26 mars 2018, puis a déposé une réplique complémentaire le 9 avril 2018. Aucun principe jurisprudentiel ne s'oppose à ce que l'appelante fasse usage de son droit à la réplique, lequel découle de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst et 53 al. 1 CPC; ATF 138 III 484 consid. 2), en déposant deux mémoires distincts. Ceux-ci respectant le délai de 20 jours fixé par la Cour, ils sont tous deux recevables.

5. Les appelants produisent des pièces nouvelles et font valoir des faits nouveaux.

5.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

5.2 En l'espèce, le courrier de R_____ que les appelants produisent à l'appui de leur appel du 9 octobre 2017 est daté du 6 octobre 2017 et est donc postérieur au jugement entrepris. Partant, cette pièce est recevable, quoique non pertinente pour l'issue du litige.

En revanche, l'extrait du site internet de la Chambre genevoise immobilière, également produit à l'appui de l'appel, aurait pu être produit en première instance. Dans la mesure où les appelants ne démontrent pas avoir été empêchés de produire cette pièce devant le Tribunal, sa production est tardive. Partant, ladite pièce irrecevable.

Les appelants allèguent pour la première fois en appel que l'ancien administrateur de la recourante, Q_____, aurait fait traîner la vérification du bien-fondé des servitudes litigieuses. Il s'agit d'un fait nouveau que les appelants ne démontrent pas avoir été empêchés d'invoquer en première instance. Partant, ce fait nouveau est irrecevable.

6. Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 CPC).

6.1.1 Le demandeur intente une action condamnatoire pour obtenir que le défendeur fasse, s'abstienne de faire ou tolère quelque chose (art. 84 al. 1 CPC).

Le demandeur intente une action formatrice pour obtenir la création, la modification ou la dissolution d'un droit ou d'un rapport de droit déterminé (art. 87 CPC).

6.1.2 L'action en constatation de l'art. 88 CPC n'est recevable que si le demandeur a un intérêt - de fait ou de droit - digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il découle de la jurisprudence 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, (3) que cette incertitude puisse être levée par la constatation judiciaire et (4) qu'une action condamnatoire (ou en exécution) ou une action formatrice (ou en modification de droit), qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de son obligation, ne soit pas ouverte (arrêt du Tribunal fédéral 5A_408/2016 du 21 juillet 2017 consid. 5.1 et les réf. citées).

Il suit de la quatrième condition que l'action en constatation de droit est subsidiaire par rapport à une action condamnatoire ou une action formatrice (*idem*).

L'intérêt à la constatation fait en principe défaut lorsque les prétentions du demandeur sont totalement exigibles et pourraient dès lors d'ores et déjà faire l'objet d'une action condamnatoire (ATF 103 II 220 consid. 3).

6.1.3 Celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime, peut en exiger la radiation ou la modification (art. 975 al. 1 CC).

L'action en rectification est une action en constatation de droit; le jugement se borne à constater le véritable état des droits sur l'immeuble. Le demandeur qui a obtenu gain de cause peut requérir lui-même la rectification du Registre, dans la mesure où la rectification n'est pas requise par le juge (MOOSER, in Commentaire romand, CC II, 2016, n. 33 ad art. 975 CC).

6.1.4 Le propriétaire grevé peut, sur la base de l'art. 641 al. 2 CC, intenter une action en constatation de droit pour faire établir le contenu d'une servitude (arrêt du Tribunal fédéral 5A_204/2009 du 12 mai 2009; STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 4^{ème} éd., 2012, n. 2304 et note de bas de page 83 et les réf. citées).

6.1.5 Dans le cadre de la copropriété ordinaire, le CC ne prévoit pas que les copropriétaires ont le droit d'exiger des règles conventionnelles sur les questions pour lesquelles il n'existe pas de droit dispositif (comparer avec l'art. 712g al. 3 CC). Il faut cependant admettre que ce droit existe dans la mesure où il est nécessaire pour que chaque copropriétaire puisse exercer son droit sur l'objet (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 5^{ème} éd., 2012, n. 1271b).

6.2.1 En l'espèce, les appelants, qui se prévalent de l'art. 641 CC, ont conclu en substance à ce qu'il soit constaté que les servitudes d'usage grevant le fonds

8_____ sont nulles, en tout ou partie, et qu'elles ne leur sont pas opposables (conclusions 1, 2, 7, 9 et 12).

Bien qu'ils ne se soient pas expressément référés à l'art. 975 CC, les conclusions 1, 2, 7, 9 et 12 tendent à leur permettre de requérir une rectification du Registre foncier. En effet, l'action découlant de la disposition précitée est de nature constatatoire. De plus, elle n'implique pas que les appelants concluent nécessairement à la modification du Registre foncier dans la présente action, cette modification pouvant intervenir par le biais d'une requête adressée ultérieurement au conservateur du Registre foncier. Dans ce contexte, la conclusion 1 n'est donc pas subsidiaire à une action constatatoire ou formatrice.

Partant, les appelants disposent d'un intérêt digne de protection pour les conclusions 1, 2, 7, 9 et 12.

6.2.2 Les appelants ont également conclu à la constatation que la valeur locative d'un tiers de la surface du parking sis sur la parcelle 8_____ pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 1^{er} janvier 2015 s'élève à 109'200 fr. (conclusion 3), que les parts des appelants dans cette valeur locative est de 31'612 fr. 80 (conclusions 4) et à la réserve de leurs droits à réclamer aux intimés, directement ou par le biais de la recourante, pour leur compte, la somme précitée (conclusion 5).

Or, les appelants n'allèguent ni *a fortiori* ne démontrent qu'ils auraient été empêchés de prendre des conclusions condamnatoires à l'encontre des intimés pour obtenir le paiement d'un montant correspondant à la valeur locative relative à la part de copropriété dont ils se prévalent pour une période qui était révolue au jour de l'introduction de l'instance. Les conclusions 3, 4 et 5, qui sont de nature constatatoire, sont donc subsidiaires à des conclusions condamnatoires.

Par conséquent, les appelants ne disposent pas d'un intérêt à agir sur ces points.

Partant, les conclusions 3, 4 et 5 sont irrecevables.

6.2.3 Les appelants ont pris des conclusions tendant à faire interpréter l'assiette des servitudes dont H_____ et I_____ sont bénéficiaires (conclusions 8 et 10).

Une telle action est de nature constatatoire, de sorte que les appelants disposent d'un intérêt pour agir.

Partant, les conclusions 8 et 10 sont recevables.

6.2.4 Les appelants ont pris une conclusion tendant à la détermination judiciaire de règles régissant l'utilisation et l'administration du fonds 8_____ détenu en copropriété par les propriétaires des fonds 6_____, 5_____ et 7_____ (conclusion 11).

Une telle action est de nature formatrice, de sorte que les appelants disposent d'un intérêt pour agir.

Partant, la conclusion 11 est recevable.

7. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir nié leur légitimation active.

Ils font valoir que leur intérêt à l'action consiste à récupérer les places de parking et à valoriser leurs millièmes dans la PPE, en réclamant la valeur locative y relative.

Leur qualité pour agir à titre personnel et au nom de la recourante se déduit à leur sens du fait qu'ils sont copropriétaires de la parcelle 8_____ et que le tiers de cette parcelle est une dépendance de la parcelle 6_____ et non une partie commune de la PPE DU 1_____. De plus, personne n'a engagé une quelconque action pour préserver leurs droits dans les limites de leurs millièmes dans la parcelle 8_____. Ils auraient ainsi été contraints d'engager la présente procédure d'urgence en vertu de l'art. 647 al. 2 CC, avant que les bénéficiaires des servitudes ne puissent se prévaloir de la prescription acquisitive, laquelle devait intervenir le 21 mars 2015, soit trois jours après le dépôt de la requête de conciliation.

7.1.1 La légitimation des parties au procès est examinée d'office, dès lors qu'elle relève du fondement matériel de l'action; elle appartient au sujet (actif ou passif) du droit invoqué en justice et son absence entraîne, non pas l'irrecevabilité de la demande, mais son rejet (arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2016 précité consid. 3).

7.1.2 Lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires (art. 646 al. 1 CC).

Chaque part ne correspond pas à une partie déterminée du bien en copropriété; au contraire, chacun des copropriétaires a un droit qui porte sur la totalité de ce bien, mais qui est limité par l'existence du droit des autres copropriétaires. La part n'est donc qu'idéale, non matérielle (STEINAUER, Tome I, précité, n. 1117).

Chaque copropriétaire peut exercer l'action en revendication, l'action négatoire et les actions mobilières ainsi que les actions possessoires. La jurisprudence a reconnu le droit d'action individuel à un copropriétaire même si un autre copropriétaire a consenti au trouble de la propriété. Les actions en rectification du Registre foncier des art. 975, 976a et 977 CC appartiennent aussi individuellement à chaque copropriétaire (ATF 95 II 397 consid. 2b = JdT 1971 I 244; PERRUCHOU, in Commentaire romand, CC II, 2016, n. 6 ad art. 648 CC).

Selon la doctrine, la légitimation active, dont la qualité pour agir est le prolongement procédural, est reconnue à chaque copropriétaire individuellement, lequel doit agir en considération de la chose prise dans sa globalité. Le jugement qui en résulterait ne serait pas opposable aux autres partenaires ce qui est discutable. En l'état, pour écarter les inconvénients d'une demande individuelle et les conséquences d'une telle initiative, notamment quant à la problématique de la chose jugée, une consorité active nécessaire devrait être imposée (PERRUCHOU, *op. cit.*, n. 7 ad art. 648 CC).

7.1.3 La propriété par étages est une copropriété sur un immeuble, organisée de manière que chaque copropriétaire ait le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (art. 712a al. 1 CC; STEINAUER, Les droits réels, Tome I, précité, n. 1122).

Chaque propriétaire d'étage dispose ainsi de prérogatives sur une "unité d'étage" (cf. art. 712b al. 1 CC). En-dehors du domaine exclusif revenant aux propriétaires d'étages, le bâtiment comporte des parties communes. La loi prévoit certaines catégories obligatoirement communes (art. 712b al. 2 CC). De plus, les propriétaires d'étages sont libres de définir des parties communes dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou dans une convention ultérieure soumise à la même forme (art. 712b al. 3 CC; WERMELINGER, La propriété par étages, 3^{ème} éd., 2015, n. 19ss et 92ss ad art. 712a CC et n. 137ss ad art. 712b CC).

Le système légal soumet les parties exclusives au régime de l'art. 712a CC et les parties communes au régime de la copropriété ordinaire (art. 647 ss CC) quant à leur administration, aux travaux de construction et à leur usage. À ce renvoi général à la copropriété il faut cependant apporter certaines réserves. Ainsi, l'art. 712m CC définit les compétences de l'assemblée des copropriétaires, compétences qui concernent aussi l'administration des parties communes. L'art. 712s définit les attributions de l'administrateur. Ces attributions ont aussi une importance prépondérante dans l'exercice du droit commun par le propriétaire d'étage (WERMELINGER, *op. cit.*, n. 95 s. ad art. 712a CC).

Conformément à l'art. 647 al. 1 CC, les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales. L'alinéa 2 précise que le règlement ne peut supprimer ou limiter le droit de chaque copropriétaire de demander que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge (ch. 1), ni celui de prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant (ch. 2). Il faut préciser que, pour les cas d'urgence, les propriétaires d'étages ne peuvent se prévaloir de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC que dans la mesure où l'administrateur ne veut ou ne peut pas intervenir.

Leurs facultés sont donc subsidiaires à celles de l'administrateur (WERMELINGER, *op. cit.*, n. 99 ad art. 712a CC et réf. citées).

Lorsque le propriétaire d'étage prend des mesures urgentes pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant en application de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC, il agit comme représentant de la communauté (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, précité, n. 1248).

Constituent des mesures urgentes le fait de faire opposition à un commandement de payer notifié une semaine plus tôt à l'administrateur accidenté ou alors l'interruption d'un délai de prescription (WERMELINGER, *op. cit.*, n. 105 ad art. 712a CC et réf. citée).

7.1.4 Les copropriétaires d'étages forment une communauté juridique, qui est appelée à la gestion commune de la PPE (cf. art. 712l al. 1 CC). Cette communauté n'a pas la personnalité juridique. Dans le cadre de son activité d'administration toutefois, elle a une certaine indépendance, dès lors que dans ce domaine elle a la capacité d'accomplir des actes de droit civil et qu'en procédure comme en droit des poursuites, elle peut agir, poursuivre, être actionnée et être poursuivie en son nom (art. 712l al. 2 CC) (ATF 142 III 551 consid. 2.2).

Dans le domaine de l'administration communautaire, la communauté des propriétaires d'étages dispose de la légitimation active, c'est-à-dire de la titularité juridique sur l'objet du litige en question. Relèvent d'ordinaire de l'administration de la communauté tous les actes, de nature factuelle ou juridique, qui sont destinés à conserver ou accroître le bien en cause, ou à assurer qu'il soit utilisé conformément à son but. L'administration de la communauté au sens des art. 712g ss CC se différencie de l'administration ou de l'utilisation par les copropriétaires individuellement au sens de l'art. 712a CC, par le fait qu'elle a lieu dans l'intérêt de tous les copropriétaires (*idem*).

Le propriétaire d'étage a certes qualité pour agir seul contre des tiers et contre d'autres copropriétaires d'étages qui troublent son droit d'utilisation de ses parties exclusives. Pour les parties communes, comme par exemple le toit, les actions tirées de la propriété ainsi que du droit de voisinage appartiennent en revanche à la communauté des propriétaires d'étages, le propriétaire d'étage ne pouvant agir seul que dans la mesure où les art. 647 ss CC l'y autorisent, à savoir principalement en cas d'urgence (arrêt du Tribunal fédéral 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 6.1.2).

7.1.5 Un immeuble peut être rattaché à un autre immeuble de telle manière que le propriétaire de l'immeuble principal soit également propriétaire de l'immeuble qui lui est lié (art. 655a al. 1 CC).

7.1.6 Les servitudes personnelles (art. 745 à 781 CC) sont constituées en faveur d'une personne déterminée. On parle de servitudes personnelles irrégulières, lorsque, telle pour une servitude personnelle de place de parc, elles peuvent être cessibles et transmissibles (arrêts du Tribunal fédéral 4A_364/2007 du 14 mars 2007 consid. 5; 5C.165/2006 du 8 mars 2007 consid. 3.2.2; STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 4^{ème} éd., 2012, n. 2573).

7.2.1 En l'espèce, il convient en premier lieu d'examiner si, vis-à-vis des propriétaires des fonds 5_____ et 7_____, les appelants disposent de la légitimation active pour intenter la présente action.

En effet, le fonds 8_____ est une dépendance des fonds 5_____, 6_____ et 7_____ (art. 655a al.1 CC), de sorte que les propriétaires de ces derniers sont également copropriétaires ordinaires du fonds 8_____ au sens de l'art. 646 al. 1 CC, chacun détenant une quote-part d'un tiers de celui-ci.

Or, les appelants ne démontrent pas avoir pris contact avec les propriétaires des fonds 5_____ et 7_____ avant d'introduire la présente action et on ignore la position de ces derniers à ce sujet. Au vu du *caveat* exprimé par la doctrine quant à la possibilité pour un copropriétaire d'agir seul en justice sans former une consorciété active nécessaire (cf. *supra* consid. 7.1.2), on peut douter que les appelants soient légitimés à agir dans la présente procédure.

Cette question n'a toutefois pas besoin d'être tranchée, la légitimation active des appelants devant de toute façon être rejetée pour les raisons qui suivent.

7.2.2 L'immeuble érigé sur le fonds 6_____ est soumis au régime de la propriété par étages (cf. art. 712a ss CC) et appartient aux propriétaires d'étages composant la recourante. Les appelants détiennent des parts d'étages à raison de 290 millièmes, à l'exception de l'appelant G_____, qui a fait don de sa part à sa fille en 2011.

Dans la mesure où il n'était plus propriétaire d'étage lors de l'introduction de l'instance, il ne disposait pas de la légitimation active.

Partant, G_____ sera débouté de toutes ses conclusions.

Le cahier de répartition des locaux de la recourante mentionne que la copropriété pour un tiers du fonds 8_____ dépend du fonds 6_____, mais ne précise pas s'il s'agit d'une partie commune ou d'une partie exclusive. Cependant, selon l'art. 4 du règlement d'administration et d'utilisation de la recourante, les parties communes comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas réservées à l'usage exclusif des parts de copropriété. Compte tenu de la formulation large de cette disposition, la part de copropriété d'un tiers du fonds 8_____ est, quoi qu'en disent les appelants, une partie commune de la propriété par étages.

Les appelants admettent que la gestion d'une partie commune ressort du domaine de l'administration de la communauté, relevant ainsi de la compétence de l'administrateur. Au vu des principes jurisprudentiels rappelés ci-dessus (cf. *supra* consid. 7.1.4), celui-ci était ainsi le seul à pouvoir agir en justice pour le compte des copropriétaires conformément à l'art. 34 par. 2 let. f du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étage. En particulier, il était le seul à pouvoir introduire la présente action judiciaire.

Par ailleurs, aucune des exceptions prévue par la loi et la jurisprudence et qui auraient permis aux appelants d'agir seuls dans la présente procédure n'est réalisée.

Les appelants n'ont pas démontré que l'administrateur ne pouvait pas ou ne voulait pas introduire la présente procédure. Le seul fait que l'assemblée ordinaire de la recourante ait mis fin au mandat de S_____ le 17 mai 2017 est insuffisant pour démontrer que tel aurait été le cas.

Par ailleurs, même si, en tant que tel, l'interruption de la prescription peut être considérée comme une mesure urgente au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC, les appelants ne sont pas fondés à se prévaloir de cette disposition. En effet, en mai 2013 déjà, ils contestaient la validité du titre légal en vertu duquel les intimés H_____ et I_____ exploitaient les places de parking sises sur le fonds 8_____. Ils ont ainsi adressé auxdits intimés trois courriers datés des 17 mai 2013, 14 juin 2013 et 12 octobre 2014. Or, entre le premier courrier et l'introduction de la présente procédure le 19 mars 2015, il s'est écoulé un an et neuf mois. Les appelants disposaient donc de suffisamment de temps pour clarifier la situation du point de vue juridique et factuel, et obtenir une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages instruisant l'administrateur d'agir en justice ou nommant un autre représentant de la communauté des propriétaires d'étages pour agir en ce sens. Par conséquent, l'introduction de la présente action ne saurait être considérée comme une mesure d'urgence.

Enfin, pour les motifs exposés ci-dessous (cf. *infra* consid. 8.2), l'intervention de la recourante ne permettait pas de remédier au défaut de légitimation active des appelants.

Par conséquent, les appelants ne disposent pas de la légitimation active pour mener la présente action.

Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner les arguments présentés par les appelants afin de démontrer la nullité des servitudes litigieuses.

Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a débouté les appelants de toutes leurs conclusions.

Partant, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

8. La recourante fait grief au Tribunal d'avoir "écarté" son intervention accessoire et de ne pas avoir entendu les parties sur la question de son intervention.

8.1.1 Aux termes de l'art. 74 CPC, qui règle l'intervention accessoire (*Nebenintervention*), quiconque rend vraisemblable un intérêt juridique à ce qu'un litige pendant soit jugé en faveur de l'une des parties peut en tout temps intervenir à titre accessoire et présenter au tribunal une requête d'intervention à cet effet.

L'intervenant peut requérir sa participation et se joindre à la procédure en tout état de cause, tant que celle-ci est pendante (ATF 143 III 140 consid. 4.1.1).

Par définition, l'intervenant accessoire ne fait pas valoir des prétentions propres, mais soutient les conclusions d'une des parties principales, qu'il a intérêt à voir triompher. Il doit rendre vraisemblable un intérêt juridique à ce que la partie aux côtés de laquelle il veut intervenir ait gain de cause. Une preuve stricte n'est pas exigée. La requête d'intervention accessoire doit toutefois comprendre un exposé du motif de l'intervention (*Interventionsgrund*; art. 75 al. 1 CPC). Singulièrement, les faits fondant l'intérêt juridique à intervenir doivent être allégués, le cas échéant preuves à l'appui. Hormis la capacité d'être partie (*Parteifähigkeit*) et d'ester en justice (*Prozessfähigkeit*), la condition essentielle requise pour intervenir est ainsi celle de rendre vraisemblable un intérêt juridique (*rechtliches Interesse*) à ce que le litige pendant soit jugé en faveur de l'une des parties. Un intérêt purement factuel ou économique ne suffit pas. L'intervenant a un intérêt juridique lorsqu'en cas de perte du procès, ses propres droits peuvent être lésés ou compromis; le jugement à intervenir doit donc influencer sur les droits et obligations de l'intervenant (ATF 143 III 140 consid. 4.1.2).

Si la partie principale n'a pas la légitimation active ou passive, ce défaut ne peut pas être corrigé par une intervention accessoire de la personne légitimée; dans ce cas, seul un changement de partie, dans la mesure où cela serait permis par l'art. 83 CPC, permettrait de remédier à la situation (GRABER, in Basler Kommentar, ZPO, 3^{ème} éd., 2017, n. 17 ad art. 76 CPC; GÖSKU, in ZPO Kommentar, 2^{ème} éd., 2016, n. 18 ad art. 76 CPC).

8.1.2 Le tribunal statue sur la requête d'intervention après avoir entendu les parties (art. 75 al. 1 CPC).

La violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). La réparation de la violation du droit d'être entendu doit toutefois rester l'exception et n'est admissible que dans l'hypothèse d'une atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée qui n'est pas

particulièrement grave. Si par contre l'atteinte est importante, il n'est en règle générale pas possible de remédier à la violation. Cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 137 I 195 consid. 2.2 et 2.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3.3.2 n.p. in ATF 142 III 195).

8.1.3 La substitution de partie vise un changement de partie en cours d'instance, en particulier en cas d'aliénation de l'objet du litige (ou de cession de créance) durant le procès (art. 83 al. 1 CPC) ou en vertu de dispositions spéciales prévoyant une succession légale (art. 83 al. 4 2^{ème} phr. CPC); en dehors de ces hypothèses, le changement de partie est subordonné au consentement de la partie adverse (art. 83 al. 4 1^{ère} phr. CPC). La substitution de partie, sous réserve de ce dernier cas, n'est donc pas un moyen pour le demandeur pour corriger ses erreurs de procédure dans la désignation de celui qui a qualité pour agir ou pour défendre (ATF 142 III 782 consid. 3.2 et les réf. citées).

8.2.1 En l'espèce, le Tribunal n'a pas appointé d'audience pour entendre les parties sur la requête d'intervention accessoire déposée par la recourante le 28 avril 2017. Il n'a pas non plus adressé de convocation à l'audience de plaidoiries finales du 5 mai 2017 à la recourante.

Cela étant, cette dernière est représentée dans la procédure par l'appelant B_____, lequel agit également à titre personnel. Or, celui-ci a participé aux audiences du Tribunal des 7 février et 5 mai 2017. Devant la Cour, il ne prétend pas avoir ignoré que le Tribunal estimait que la cause était en état d'être jugée au terme de l'audience du 7 février 2017. Il ne prétend pas non plus que lors de l'audience du 5 mai 2017, il aurait invoqué devant le Tribunal une quelconque violation du droit d'être entendue de la recourante. Enfin, il ne précise pas non plus quels arguments il aurait été empêché de faire valoir en faveur de l'intervention accessoire de la recourante ou des conclusions des demandeurs.

Par conséquent, même à retenir une violation du droit d'être entendue de la recourante, cette dernière avait l'opportunité de faire valoir ses moyens en appel, de sorte que sa situation procédurale n'a pas été péjorée.

8.2.2 Pour les motifs exposés ci-dessus (cf. *supra* consid. 7.1.4), la recourante, qui est une communauté des propriétaires par étages et n'a donc pas la personnalité juridique, dispose néanmoins de la capacité d'être partie et d'ester en justice pour faire valoir ses droits en procédure, lorsque ceux-ci concernent de l'administration de la communauté.

Les copropriétaires d'étages de la recourante sont copropriétaires d'un tiers du fonds 8_____. Au stade de la vraisemblance, la recourante dispose d'un intérêt juridique à voir les conclusions des appelants triompher dans la présente procédure, afin notamment d'interrompre le délai de prescription acquisitive dont les intimés H_____ et I_____ pourraient se prévaloir.

Par conséquent, la recourante disposait d'un intérêt juridique, de sorte que c'est à tort que le Tribunal n'a pas admis l'intervention accessoire de la recourante.

Cela étant, ladite intervention pouvait uniquement permettre à la recourante d'appuyer les conclusions des appelants. Compte tenu des principes doctrinaux exposés ci-dessus (cf. *supra* consid. 8.1.2), elle ne pouvait donc pas avoir pour effet de conférer la légitimation active aux appelants, celle-ci leur ayant été niée pour les motifs exposés ci-dessus (cf. *supra* consid. 7).

En effet, dans un tel cas, seule une substitution de parties (art. 83 CPC) était envisageable. Toutefois, ni les appelants ni la recourante ne l'ont requise. De plus, les conditions de l'art. 83 CPC ne sont en l'occurrence pas remplies, en particulier parce que les parties défenderesses et intimées n'ont pas consenti à ce que la recourante se substitue aux appelants.

Partant, le recours sera admis et la requête en intervention accessoire de la recourante admise.

Pour le surplus, l'argumentation invoquée par la recourante en soutien des conclusions prises par les appelants a déjà été examinée sous consid. 6 et 7.

- 9. 9.1** Compte tenu de la valeur litigieuse de 436'800 fr. (cf. *supra* consid. 2.3.1) et de la pluralité des parties demanderesses et défenderesses, les frais judiciaires d'appel seront fixés à 10'000 fr. (art. 95 al. 1 let. a et al. 2, 104 al. 1 et 105 al. 1 CPC; art. 5, 13, 17 et 35 RTFMC), mis à la charge des appelants et de la recourante, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC), et compensés à due concurrence avec l'avance de frais de 3'600 fr. effectuée par l'appelant B_____, qui reste acquise à l'État (art. 111 al. 1 CPC).

Par conséquent, les appelants et la recourante seront condamnés, conjointement et solidairement, à verser 6'400 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire à titre de complément de frais judiciaires d'appel.

Les appelants et la recourante seront en outre condamnés, conjointement et solidairement, à verser à l'intimé K_____ un montant arrondi de 3'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel. Ce montant se justifie par la valeur litigieuse et par le fait que le conseil de l'intimé n'a déployé qu'une modeste activité consistant en la rédaction de la réponse du 22 janvier 2018 (cinq pages) (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1, 25 et 26 LaCC).

Ils seront également condamnés, conjointement et solidairement, à verser à l'intimé J_____ un montant arrondi de 500 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel. Ce montant se justifie par le fait que le conseil de l'intimé n'a déployé qu'une très modeste activité consistant en la rédaction du courrier du 22 janvier 2018 (une page), dont le contenu est quasi identique au courrier [du] 3 janvier 2018 déposé dans le cadre de la procédure de recours (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1, 25 et 26 LaCC).

En revanche, il ne se justifie pas d'allouer des dépens d'appel aux intimés H_____ et I_____, ceux-ci n'ayant pas conclu à leur versement en appel.

9.2 Les frais judiciaires de recours seront fixés à 3'600 fr. (art. 95 al. 1 let. a et al. 2, 104 al. 1 et 105 al. 1 CPC; art. 5 et 41 RTFMC), mis à la charge des intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), et compensés avec l'avance de frais de même montant versée par la recourante, qui reste acquise à l'État de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Par conséquent, les intimés seront condamnés, conjointement et solidairement, à verser 3'600 fr. à la recourante à titre de frais judiciaires de recours.

Il ne se justifie pas d'allouer des dépens de recours à la recourante, celle-ci plaidant en personne et n'ayant pas conclu à leur versement.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 9 octobre 2017 par A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____ contre le jugement JTPI/10567/2017 rendu le 25 août 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5976/2015-7.

Déclare recevable le recours interjeté le 9 octobre 2017 par la PPE RUE 1_____, représentée par B_____, contre le jugement précité, en tant que cette décision "écarte" sa requête d'intervention accessoire du 28 avril 2017.

Au fond :

Admet le recours.

Admet la requête d'intervention accessoire introduite le 28 avril 2017 par la PPE RUE 1_____, représentée par B_____.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 10'000 fr., les met à la charge de A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____ et la PPE RUE 1_____, représentée par B_____, pris conjointement et solidairement, et les compense avec l'avance de frais, laquelle reste acquise à l'État.

Condamne A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____ et la PPE RUE 1_____, représentée par B_____, pris conjointement et solidairement, à verser 6'400 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire à titre de complément de frais judiciaires d'appel.

Condamne A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____ et la PPE RUE 1_____, représentée par B_____, pris conjointement et solidairement, à verser 3'000 fr. à K_____ à titre de dépens d'appel.

Condamne A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____ et la PPE RUE 1_____, représentée par B_____, pris conjointement et solidairement, à verser 500 fr. à J_____ à titre de dépens d'appel.

Arrête les frais judiciaires de recours à 3'600 fr., les met à la charge de H_____, I_____, K_____ et J_____ et les compense avec l'avance de frais de même montant, laquelle reste acquise à l'État.

Condamne H_____, I_____, K_____ et J_____, pris conjointement et solidairement, à verser 3'600 fr. à la PPE RUE 1_____, représentée par B_____, à titre de frais judiciaires de recours.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Anne-Lise JAQUIER

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.