



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7431/2022

ACJC/677/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 21 AVRIL 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par la 26^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 mai 2025,

et

Madame B_____ **et Monsieur C**_____, domiciliés _____ [GE], intimés, représentés par Me Andreas FABJAN, avocat, Muller & Fabjan, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 avril 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/6814/2025 du 28 mai 2025, reçu le 3 juin 2025 par les parties, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif).

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'480 fr. et compensés avec les avances de 11'240 fr. versées par A_____, ont été mis à la charge de ce dernier. L'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, a été invité à restituer 4'760 fr. à A_____, 5'000 fr. à B_____ et 80 fr. à C_____ (ch. 2). A_____ a par ailleurs été condamné à verser à B_____ et C_____ 4'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3).

- B. a.** Par acte déposé le 3 juillet 2025 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Cela fait, il a conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, à ce que la Cour ordonne la radiation totale des servitudes suivantes : la servitude intitulée "*usage de la piscine*" (ID.2015/1_____, 2_____) constituée en faveur du bien-fonds n°3_____ de la commune de D_____ à la charge du bien-fonds n° 4_____ de la même commune, ainsi qu'en faveur de l'unité d'étage immatriculée au Feuillet n° 4_____ de la commune de D_____, grevant les biens-fonds n° 4_____ et n° 3_____ de ladite commune; la servitude intitulée "*usage du deck*" (ID.2015/5_____, 6_____) constituée en faveur de l'unité d'étages immatriculée au Feuillet n° 4_____ de la commune de D_____ à la charge du bien-fonds n° 3_____ de la même commune, étant précisé que l'immeuble servant bénéficie également de l'usage du deck ; la servitude intitulée "*usage d'énergie*" (usage local technique) (ID.2015/7_____, 8_____) constituée en faveur du bien-fonds n° 3_____ de la commune de D_____ à la charge du bien-fonds n° 4_____ de la même commune, ainsi qu'en faveur du bien-fonds n° 4_____ de la commune de D_____, grevant le bien-fonds n°3_____ de la même commune ; la servitude intitulée "*passage à pied*" (accès local technique piscine) (ID.2015/9_____, 10_____) constituée en faveur du bien-fonds n° 3_____ grevant le bien-fonds n° 4_____, étant précisé que le fonds servant est également autorisé à utiliser ce passage pour accéder audit local technique, et invite le Conservateur du registre foncier à procéder aux inscriptions nécessaires.
- b.** Dans leur réponse du 9 octobre 2025, B_____ et C_____ ont conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais judiciaires et dépens.
- c.** Les parties ont encore répliqué et dupliqué les 11 novembre et 15 décembre 2025, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Par pli du greffe de la Cour du 19 janvier 2026, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments de faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. A_____ est propriétaire de la parcelle n° 3_____ de la commune de D_____, sise no. _____, rue 11_____, depuis 2014.

b. Les époux B_____ et C_____ (ci-après : les époux B_____/C_____) sont copropriétaires du lot de propriété par étage (ci-après : lot de PPE) de la parcelle n° 4_____, sis rue 11_____ no. _____ et inscrit au feuillet 4_____, depuis 2015.

c. Les parcelles n° 4_____ et n° 3_____ résultent du morcellement de l'ancienne parcelle n° 12_____, intervenu en mars 2014 lors de la vente de celle-ci par son ancien propriétaire aux parties. À cette occasion, la limite entre les deux nouvelles parcelles a été fixée de manière à répartir la piscine entre celles-ci. Une terrasse en bois (deck), préexistante au morcellement, est située sur la parcelle n° 3_____.

d. Diverses servitudes ont été constituées lors du morcellement, dont notamment les quatre suivantes destinées à régler l'usage de la piscine et des installations qui s'y rapportent (deck et local technique), ainsi que leur accès entre les propriétaires des deux parcelles (la pièce justificative 13_____/2014 y relative n'a pas été produite par les parties) :

- une servitude dite « usage piscine » (ID.2015/1_____, 2_____), constituée en faveur de la parcelle n° 3_____ de la commune de D_____ et grevant la parcelle n° 4_____ de ladite commune, ainsi qu'en faveur du lot de PPE inscrit au feuillet 4_____ de la commune de D_____, à la charge des parcelles n° 4_____ et n° 3_____;

- une servitude dite "usage du deck" (ID.2015/5_____, 6_____), constituée en faveur du lot de PPE inscrit au feuillet 4_____ de la commune de D_____, à la charge de la parcelle n° 3_____ de la même commune, laquelle bénéficie également de l'usage du deck;

- une servitude dite "usage d'énergie" (usage local technique piscine), (ID.2015/7_____, 8_____) constituée réciproquement entre les parcelles n° 4_____ et n° 3_____ de la commune de D_____, chacune étant à la fois fonds dominant et fonds servant;

- une servitude dite "passage à pied" (accès local technique piscine) (ID.2015/9_____, 10_____), constituée en faveur de la parcelle n° 3_____ à la charge de la parcelle n° 4_____, laquelle peut également utiliser le passage pour accéder au local technique piscine.

L'acte constitutif de servitude précise que tous les frais, quels qu'ils soient, se rapportant à ces servitudes d'usage extérieur seront répartis à parts égales entre les propriétaires desdits immeubles.

e. En raison de défauts affectant la piscine, celle-ci n'a jamais été utilisée par les parties depuis l'acquisition de leurs parcelles respectives et n'a jamais été mise en eau, son bassin étant actuellement vide.

f. En 2015, A_____ a mandaté deux sociétés pour déterminer les défauts de la piscine, les travaux nécessaires à sa mise en service ainsi que leurs coûts.

f.a Par rapport du 5 mars 2015, la société E_____ SARL a estimé le coût de réfection de la piscine et du local technique à environ 75'000 fr. L'expert a notamment indiqué que la liaison entre le bassin et la terrasse était mauvaise et que l'eau s'infiltrait dans les locaux jouxtant la piscine. Des travaux d'étanchéité devaient être réalisés.

f.b Dans son rapport du 15 septembre 2015, le F_____ a préconisé de condamner la piscine indiquant qu'elle présentait des défauts de conception et de réalisation. Il serait difficile de procéder à une remise en l'état et d'obtenir un fonctionnement normal. Le coût pour condamner la piscine/poser une clôture fermant la zone s'élevait entre 10'000 fr. et 25'000 fr.

g. Une expertise judiciaire a, en outre, été réalisée en 2019 dans le cadre d'une procédure en diminution du prix intentée par A_____ à l'encontre du vendeur de la parcelle n° 3_____ pour défauts (piscine et toiture), laquelle n'a pas abouti.

Dans son rapport d'expertise du 21 juin 2019, G_____ a conclu que pour restituer l'usage de la piscine, des travaux de rénovation devaient être mis en œuvre par un professionnel (pisciniste). Il a estimé que les installations techniques étaient bricolées et aucun professionnel ne devrait s'engager dans une remise en route en l'état « sous peine d'aller de mauvaise surprise en mauvaise surprise ». Une rénovation du local technique s'avérerait indispensable et était estimée à 21'000 fr. La remise en état de la piscine, incluant l'étanchéité et le carrelage, était quant à elle évaluée à 39'300 fr.

h. De leur côté, les époux B_____/C_____ ont sollicité, durant l'été 2022, des devis auprès de deux entreprises en vue de rechercher d'éventuelles fuites et de procéder à la mise en eau de la piscine.

i. Par acte du 5 décembre 2022, A_____ a formé devant le Tribunal de première instance une action en radiation de servitudes à l'encontre des époux B_____/C_____. Il a conclu à la radiation des quatre servitudes susmentionnées (cf. let. C. d *supra*).

À titre préalable, il a sollicité que le Tribunal procède à une inspection des parcelles n° 3_____ et n° 4_____ de la commune de D_____ aux fins de constater l'état de la piscine, du local technique et du deck, et d'acquérir une meilleure connaissance des faits de la cause. Il a en outre sollicité la mise en œuvre d'une expertise judiciaire devant porter sur l'état des installations précitées ainsi que sur les coûts d'une éventuelle réparation et remise en service de la piscine et du local technique, comprenant notamment les travaux de terrassement, de construction en béton, d'étanchéité, d'électricité, de plomberie et d'équipement.

A_____ a fait valoir que la piscine était hors d'usage depuis de nombreuses années. Sa réfection, dans l'hypothèse où elle était réalisable, était disproportionnée tant par son coût que par les risques avérés d'amplifier les dégâts d'infiltration d'eau dans les bâtiments mitoyens. Le but originaire des servitudes réciproques, soit de permettre l'usage de la piscine et du local technique, ne pouvait être atteint, de sorte qu'il n'y avait plus d'intérêt à leur maintien. La piscine, consistant en un trou béant dans lequel il existait un risque réel de glisser et tomber, devait être condamnée. Il a estimé la valeur litigieuse à 60'500 fr., soit la moitié de 121'000 fr., montant qui correspondait aux frais devant être engagés pour rénover la piscine et le local technique selon les experts.

j. Par réponse du 16 mars 2023, les époux B_____/C_____ ont conclu au rejet de l'action en radiation de servitudes.

Ils ont soutenu que depuis leur emménagement, ils voulaient utiliser la piscine et souhaitent la rénover. Ils avaient proposé à A_____ de la réparer et de supporter les frais par moitié, mais celui-ci s'y était opposé en raison de la procédure en réduction du prix de vente qu'il avait engagée contre le vendeur, notamment à cause des défauts affectant la piscine. Les servitudes n'avaient pas perdu leur utilité, dès lors qu'une remise en état de la piscine demeurerait possible. Les coûts de réfection, estimés entre 60'000 fr. et 85'000 fr. (soit entre 30'000 fr. et 42'500 fr. par parcelle), n'étaient pas excessifs. Ils avaient ainsi l'intention de réaliser les travaux nécessaires afin de pouvoir en profiter. Les servitudes portaient aussi sur le deck, dont ils faisaient usage et depuis lequel ils bénéficiaient d'une vue imprenable sur le lac.

k. A la suite d'une ordonnance du Tribunal en ce sens, G_____ a rendu un rapport d'expertise judiciaire le 25 novembre 2024, duquel il ressort qu'il est possible de remettre la piscine en état de fonctionnement moyennant d'importants travaux, incluant la réfection de la partie hydraulique, du local technique (hydraulique, machinerie et électricité), ainsi que la reprise de la structure et de l'étanchéité. L'expert a estimé le coût de ces réparations à un montant global d'environ 85'000 fr., pouvant atteindre 100'000 fr. en tenant compte des divers et imprévus. Cela étant, l'expert estimait qu'aucune « entreprise sérieuse »

n'accepterait de rénover l'existant notamment en raison de son mauvais état général, de l'obsolescence du panneau de commande électrique et des installations de filtrage hors service depuis plus de 10 ans. De plus, les travaux de rénovation ne seraient assortis d'aucune garantie.

L'expert a ainsi suggéré, que la piscine actuelle soit, « pour des raisons économiques évidentes », démolie et éventuellement reconstruite pour moitié (sous réserve d'un accord des parties), en respectant la limite de propriété, et en supprimant la partie du bassin sise sur la parcelle n° 3_____. Il en allait de même pour le local technique, qui devait impérativement être repensé et complètement rééquipé. Les coûts d'une réfection complète devraient être légèrement inférieurs à ceux d'une rénovation, sans toutefois s'en écarter significativement. En revanche, les travaux seraient garantis.

l. Les parties ont été entendues par le Tribunal lors des audiences de débats d'instruction du 28 septembre 2023, de débats d'instruction, débats principaux et premières plaidoiries du 25 avril 2024, ainsi que de débats principaux et de plaidoiries finales du 15 mai 2025. À l'issue de cette dernière audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

m. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les servitudes conservaient leur utilité pour les époux B_____/C_____. Elles avaient été constituées pour permettre l'usage de la piscine, du deck et du local technique, et les précités manifestaient toujours l'intention de les utiliser et de rénover ces installations. Bien que les travaux soient complexes et coûteux, une remise en état restait possible à teneur des expertises. Il existait donc un intérêt conforme au but initial ainsi qu'une probabilité concrète d'usage futur des servitudes, les parties ayant choisi d'acheter des biens-fonds avec une piscine et les époux B_____/C_____ ayant indiqué avoir toujours eu l'intention de la faire rénover et de l'utiliser. Dès lors, aucune perte définitive d'utilité ne pouvait être constatée.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Une décision statuant sur une demande de libération judiciaire d'une servitude tranche une contestation civile portant sur des droits de nature pécuniaire (ATF 130 III 554, consid. 1.2 non publié; 121 III 52, consid. 1a non publié ; arrêt du Tribunal fédéral 5C.13/2007 du 2 août 2007 consid. 2)

La valeur litigieuse d'une contestation portant sur l'existence d'une servitude correspond à l'augmentation de valeur qu'elle procurerait au fonds dominant ou, si

elle est plus élevée, la diminution de valeur qu'elle entraînerait pour le fonds servant (ATF 136 III 60 consid. 1.1.1; 136 III 269 consid. 1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_68/2024 du 13 février 2024 consid. 1.1.1.1 ; 5A_838/2020 du 15 novembre 2021 consid. 1.2.1).

En l'espèce, il peut être considéré que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. sur la base des allégués plausibles et non contestés de l'appelant (art. 91 al. 2 et 308 al. 2 CPC; ATF 136 III 60 consid. 1.1.1). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), l'appel est recevable.

1.3 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen, dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent litige (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2. L'appelant a formulé un certain nombre de griefs contre l'état de fait retenu par le Tribunal. Celui-ci a été modifié pour y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige.

Les griefs de l'appelant en lien avec l'appréciation des faits et des preuves seront, quant à eux, traités ci-après.

3. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir refusé de radier les servitudes litigieuses. Il soutient que la piscine et le local technique n'ont pas été utilisés depuis de nombreuses années, ce qui constitue un indice fort d'absence d'intérêt à leur maintien. Les intimés n'avaient pas apporté la preuve de leur intention de rénover la piscine, ni entrepris aucune mesure concrète de remise en service depuis 10 ans.

L'appelant reproche également au Tribunal d'avoir mal apprécié les conclusions de l'expertise judiciaire s'agissant de la possibilité de rénover la piscine et le local technique.

3.1

3.1.1 La servitude foncière 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).

3.1.2 Aux termes de l'art. 736 al. 1 CC, le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant. D'après la jurisprudence, celle-ci se définit par l'intérêt du propriétaire de ce fonds à exercer la servitude conformément à son objet et à son contenu. A cet égard, il faut tenir compte du principe de l'identité de la servitude qui veut que celle-ci ne

peut être maintenue dans un autre but que celui pour lequel elle a été constituée (ATF 132 III 651 consid. 8; arrêt du Tribunal fédéral 5A_162/2021 du 9 septembre 2021 consid. 5.1). Il convient ainsi de rechercher si l'usage de la servitude présente encore pour son titulaire un intérêt conforme à son but initial (ATF 130 III 554 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_162/2021 précité consid. 5.1). L'intérêt du propriétaire au maintien de la servitude s'apprécie en vertu de critères objectifs (ATF 130 III 554 consid. 2; 121 III 52 consid. 3a et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_521/2013 du 14 juillet 2014 consid. 3.1).

L'impossibilité d'exercer la servitude en fait consacre la perte de toute utilité pour le fonds dominant (ATF 121 III 52 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_360/2014 du 28 octobre 2014 consid. 4.1.1; STEINAUER, Les droit réels, tome II, 5^{ème} éd., 2020, n. 3418). L'impossibilité est objective lorsque le droit est impossible à exercer par quiconque, et non pas uniquement par son titulaire; peu importe que l'impossibilité d'exercer la servitude soit due à une action de son titulaire, à une action du propriétaire grevé, à une action d'un tiers ou à un phénomène qui n'est pas d'origine humaine (ARGUL, CR CC II, 2016, n. 6 ad art. 736 CC).

En revanche, le non-usage de la servitude ne permet pas de déduire sa perte d'utilité et d'obtenir ainsi sa radiation au sens de l'art. 736 al. 1 CC. Le Code civil ne connaît pas l'extinction des servitudes par le non-usage ou la prescription extinctive (*Versitzung*). Le propriétaire grevé ne saurait dès lors obtenir sa libération par la simple expiration du temps; il ne peut pas se prévaloir de la prescription libératoire du fonds servant (*usucapio libertatis*); l'art. 661 CC n'est pas applicable par analogie (ATF 95 II 605 consid. 2a et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5C.177/1997 du 19 novembre 1997 consid. 3a non publié aux ATF 123 III 461). Le non-usage volontaire d'une servitude foncière peut néanmoins constituer un indice de la perte d'utilité et donc de l'extinction du droit (arrêts du Tribunal fédéral 5A_379/2024 du 11 avril 2025 consid. 5.1.2; 5A_361/2017 du 1^{er} mars 2018 consid. 3.5; 5A_360/2014 précité; 5C.177/1997 précité; STEINAUER, op. cit., n. 3417).

Le non-exercice d'un droit pendant une longue période ne peut être interprété comme une renonciation et avoir ainsi une portée juridique que si les circonstances indiquent sans ambiguïté cette intention et qu'une autre interprétation doit être considérée comme exclue ou, à tout le moins, comme hautement improbable (arrêts du Tribunal fédéral 5A_898/2015 du 11 juillet 2016 consid. 3.2 non publié aux ATF 142 III 551; 5C.177/1997 du 19 novembre 1997 consid. 3a précité).

Pour que la servitude ne présente plus d'intérêt raisonnable, il faut que l'intérêt du propriétaire ait définitivement disparu. Si l'intérêt à un usage conforme au but initial de la servitude peut renaître dans un avenir prévisible, elle doit être

maintenue. Une possibilité purement théorique d'un changement futur de circonstance est cependant insuffisante pour justifier le maintien de l'inscription du droit. Pour que l'action de l'art. 736 al. 1 CC puisse être rejetée, il faut que, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, la renaissance de l'intérêt présente une certaine probabilité concrète (ATF 130 III 393 consid. 5.1; ATF 89 II 370 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 5D_63/2009 du 23 juillet 2009 consid. 3.3; ARGUL, op. cit., n. 8 ad art. 736 CC).

La question de savoir si une servitude conserve une utilité conforme à son but initial doit s'apprécier en fonction de toutes les circonstances du cas d'espèce et relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC; arrêt 5A_63/2024 du 23 janvier 2025 consid. 3.1). La charge de la preuve de la perte d'utilité de la servitude pour le fonds dominant incombe au propriétaire du fonds grevé (art. 8 CC). Les règles de la bonne foi (art. 2 CC) imposent néanmoins à la partie défenderesse de coopérer à la preuve de ce fait négatif, obligation qui ne touche cependant pas au fardeau de la preuve et n'implique nullement un renversement de celui-ci (ATF 151 III 313 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_275/2025 du 22 octobre 2025 consid. 3.4.4).

3.2 En l'espèce, les servitudes litigieuses ont été constituées lors du morcellement de la parcelle n° 12_____ en deux biens-fonds, afin de permettre aux parties, propriétaires des deux nouvelles parcelles, d'utiliser la piscine située sur leurs fonds respectifs, ainsi que le deck implanté sur la parcelle de l'appelant.

S'agissant tout d'abord de l'absence d'usage des servitudes depuis l'acquisition des parcelles, il convient de relever qu'elle peut constituer un indice de perte d'utilité lorsqu'elle procède d'une volonté délibérée. Or, en l'espèce, il n'apparaît pas que le non-usage de la piscine soit imputable aux intimés. Celui-ci résulte manifestement de l'état défectueux de l'installation ainsi que du refus de l'appelant d'entreprendre les réparations nécessaires.

Les intimés ont, en effet, exposé avoir, dès leur emménagement, manifesté leur volonté de rénover la piscine, projet auquel l'appelant s'est constamment opposé, notamment en raison de la procédure qu'il avait engagée contre le vendeur afin de préserver l'état de la parcelle pour la constatation des défauts, ce qu'il n'a pas contesté. Ce refus de collaboration explique l'absence de toute démarche concrète des intimés en vue de la remise en état de la piscine.

Dans ces conditions, aucun élément ne permet de retenir l'existence de circonstances claires et dénuées d'équivoque établissant une renonciation des intimés à la servitude, contrairement à ce que soutient l'appelant. Ce dernier ne saurait, par ailleurs, se prévaloir de sa propre opposition à la rénovation pour en déduire une perte d'utilité de la servitude, un tel raisonnement contrevenant aux règles de la bonne foi.

S'agissant ensuite de l'appréciation de l'expertise judiciaire, il convient de relever que le premier juge en a fait une correcte interprétation. L'expert a en effet expressément indiqué qu'une remise en état de la piscine demeurerait possible, moyennant d'importants travaux. S'il a déconseillé d'entreprendre une telle rénovation en raison de son coût élevé, des risques qu'elle comporte et de l'absence de garantie des travaux, il n'a en revanche pas indiqué que la rénovation était objectivement impossible. Au contraire, il a identifié les travaux nécessaires et procédé à leur chiffrage.

Le caractère onéreux des travaux ou l'absence de garanties de la part des entreprises relèvent davantage d'une appréciation d'opportunité économique que d'une impossibilité juridique ou matérielle absolue. Au demeurant, même à supposer que la rénovation de l'ouvrage existant ne soit pas réalisable comme le soutient l'appelant, la démolition de la piscine et du local technique suivie d'une reconstruction, solution envisagée par l'expert, permettrait de rétablir l'usage initialement prévu.

Dans la mesure où l'usage de la piscine demeure techniquement envisageable, l'expertise ne permet pas de retenir une impossibilité d'exercer les servitudes litigieuses, une telle impossibilité n'étant au demeurant pas clairement plaidée par l'appelant.

En outre, les coûts de rénovation, appelés à être supportés par moitié, ne rendent pas l'exercice du droit objectivement déraisonnable au point d'en supprimer tout intérêt.

Il s'ensuit que les servitudes litigieuses n'ont pas perdu leur utilité juridique, les intimés conservant tant l'intention que la possibilité technique de les exercer. Le critère de la perte totale d'utilité au sens de l'art. 736 al. 1 CC n'est dès lors pas réalisé.

Le grief doit être rejeté et le jugement querellé confirmé.

- 4.** **4.1** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 2'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC), mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et partiellement compensés avec l'avance de 1'200 fr. fournie par ce dernier, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelant sera ainsi condamné à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, un montant de 800 fr.

4.2 L'appelant sera en outre condamné à verser 2'000 fr., débours et TVA compris, aux intimés à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 20 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/6814/2025 rendu le 28 mai 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/7431/2022.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense partiellement avec l'avance de frais fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, 800 fr. au titre de solde de frais judiciaires.

Condamne A_____ à verser à B_____ et C_____ 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Sophie MARTINEZ, 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.