REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12917/2006 **ACJC/1162/2006**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

1ère Section

AUDIENCE DU JEUDI 19 OCTOBRE 2006

Entre

Madame A._____, recourante contre une ordonnance du Président du Tribunal de première instance de ce canton le 23 juin 2006, comparant par Me Jean-Pierre Carera, avocat, avenue de Champel 24, case postale 123, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur et Madame B._____, intimés, comparant tous deux par Me Marc Lironi, avocat, boulevard Georges-Favon 19, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.10.2006.

EN FAIT

A. A la suite d'une mutation parcellaire intervenue conformément aux plans dressés par X, géomètre officiel, et, selon acte authentique du 26 janvier 2001, instrumenté à la demande de Y, ancien propriétaire, il a été édifié trois villas jumelles sur l'ancienne parcelle no 3171 présentant une surface totale de 1'126 m2 et sise à V_____.

Il en est résulté une division parcellaire, en ce sens que la villa A, propriété de A_____, a été édifiée sur la nouvelle parcelle no 6085 (anciennement 3171A) d'une surface de 403 m2, que la villa B, appartenant aux époux B_____, l'a été sur la parcelle no 6086 (anciennement 3171B) représentant 249 m2, bien-fonds qu'ils ont acquis par acte du 26 janvier 2001, et que la villa C a été construite sur la parcelle no 6087 (anciennement 3171C) de 379 m2.

Ces trois nouvelles parcelles ont été en particulier grevées chacune d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules conformément aux plans établis par ce géomètre.

Ainsi, par acte authentique du 26 janvier 2001, Y_____ a en particulier vendu aux époux B_____ la parcelle no 6086 d'une surface de 249 m2 et, à teneur du ch. 2 des conditions de ce contrat, les époux B_____ prenaient l'immeuble tel qu'il existait alors, déclarant bien le connaître et renoncer à tout recours contre le vendeur pour erreur de désignation, défaut de contenance, dégradation et détérioration.

B. D'après un plan d'aménagement établi le 9 décembre 1999 par L_____, architecte, l'ancienne parcelle no 3171 se présente comme un rectangle; les villas A et C se trouvent aux extrémités de celui-ci et la villa B au milieu; le chemin d'accès aux parcelles longe celle qui porte le no 6087 (villa C) et les devants des trois constructions sont perpendiculaires audit chemin; les villas sont contiguës par la présence d'un réduit qui les sépare les unes des autres; les réduits des villas C et B sont contigus et font donc office de séparation entre elles.

Sur chacune des trois nouvelles parcelles, il était prévu la création de deux places de stationnement; pour les villas C et B, elles se situaient en face de l'entrée de chacune d'elles du fait de l'étroitesse des parcelles nos 6087 et 6086, s'agissant des emplacements 1 à 4, alors qu'en ce qui concerne la villa A, elles se trouvaient, sous nos 5 et 6, à côté de celle-ci, la largeur de la parcelle no 6085 le permettant. Le chemin d'accès aux trois parcelles se situait entre les devants des constructions et les emplacements de parking nos 1 à 4.

Ainsi, les époux B_____ se sont vu attribuer les places nos 3 et 4 et, relativement à celles-ci, la parcelle no 6086 présentait un décrochement de 3,5 m2 qui

empiétait d'autant sur la parcelle no 6085 et qui ne figure pas sur les plans confectionnés par le géomètre officiel à l'occasion de la division parcellaire.

Par courriers des 25 juin 2003 et 27 juin 2005, la société M_____ SA, qui s'était chargée de la construction des villas A et B selon contrats des 18 et 25 janvier 2000, a reconnu la réalité de cette situation créée au détriment des époux B_____.

Ceux-ci sont en litige avec A_____ depuis le 5 juillet 2002.

C. Du fait de cet état de choses, les époux B_____ ont intenté, par devant le Tribunal de première instance de Genève, en date du 15 décembre 2005 et à l'encontre de A_____, une action en revendication fondée sur l'art. 641 al. 2 CC et en modification des limites cadastrales figurant dans le Registre foncier selon l'art. 2 al. 4 ORF, concluant, sous suite de dépens, à la restitution d'une surface de 3,5 m2 au profit de leur parcelle et au détriment de celle de la défenderesse, ainsi qu'à la mise en oeuvre d'un géomètre officiel en vue de la confection d'un plan corrigé des trois parcelles et à la rectification en conséquence du Registre foncier.

Cette procédure est toujours en cours.

D. Le 17 octobre 2005, A_____ a obtenu, sous no DD_____, une autorisation définitive de construire un couvert à voiture et un muret.

D'après les époux B_____, le couvert à voiture empiétait sur le passage conféré par les servitudes mentionnées ci-dessus et le muret sur l'emplacement de la place de stationnement no 4, de sorte qu'ils ont fait recours auprès de la Commission cantonale de recours en matière de constructions.

Par ses observations du 21 décembre 2005, A_____ a contesté la réalité d'une telle situation, relevant que le muret respectait les limites de propriétés dûment établies selon le plan cadastral qui faisait foi et que le couvert à voiture n'empiétait nullement sur la servitude de passage.

Le 22 mars 2006, la Commission a rejeté le recours pour le motif que les arguments des époux B_____ étaient de nature exclusivement civile, aspect des choses qui échappait à la cognition des autorités administratives.

E. Dans ce contexte, les époux B_____ ont saisi, le 29 mai 2006, le Tribunal de première instance d'une requête de mesures provisionnelles tendant à ce que la suspension des travaux faisant l'objet de l'autorisation de construire no DD_____ accordée à A_____ soit ordonnée sous la menace des peines prévues par l'art. 292 CP, dépens et frais d'exécution à la charge de la citée.

Ils ont fait en particulier valoir que les divers plans qu'ils avaient produits démontraient clairement que la limite de propriété au niveau de la place de parking no 4 avait été modifiée de manière indue et qu'il se justifiait de rectifier le Registre foncier en conséquence, ce qui rendait illicites les constructions projetées par leur voisine.

Lors de l'audience de comparution personnelle du 15 juin 2006, A_____, par le ministère de son conseil, s'est opposée à la requête selon les notes de plaidoiries déposées le jour même devant le Tribunal. Elle a donc conclu au déboutement des requérants, dépens à leur charge, la citée faisant valoir que le plan d'aménagement du 9 décembre 1999 avait été abandonné, ce qu'attestaient les plans de mutation parcellaire et de construction des trois villas.

Selon ordonnance du 23 juin 2006, communiquée pour notification aux parties par le greffe le 26 juin 2006, le Tribunal de première instance a :

- ordonné, aux risques et périls des époux B_____, la suspension de l'exécution des travaux faisant l'objet de l'autorisation de construire no DD_____ délivrée à A_____ (ch. 1 du dispositif),

- prescrit que cette décision était signifiée sous la menace des peines d'arrêts ou d'amende prévues par l'art. 292 CP pour insoumission à une décision de l'autorité (ch. 2),

- condamné A_____ en tous les dépens et frais d'exécution de cette mesure, lesdits dépens englobant une indemnité de procédure de 1'000 fr. (ch. 3),

- prescrit que cette ordonnance déploierait ses effets jusqu'à droit jugé sur le fond ou accord entre les parties (ch. 4), celles-ci étant déboutées de toutes autres conclusions (ch. 6).

En substance, le premier juge a retenu que les requérants avaient rendu vraisemblables leurs allégués sur le vu du plan d'aménagement du 9 décembre 1999, de l'extrait du Registre foncier, du plan de servitude et des deux courriers émanant de la société M_____ SA et attestant l'existence d'une erreur (voir ci-dessus lettre B).

F. Le 5 juillet 2006, A_____ a recouru contre cette ordonnance qu'elle a reçue le 27 juin 2006, concluant, sous suite de dépens, à son annulation et à la révocation de la mesure décidée à son encontre.

Par leur mémoire du 17 juillet 2006, les époux B_____ ont prétendu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation de l'ordonnance attaquée, dépens à la charge de la recourante.

Lors de l'audience du 10 août 2006, les conseils des parties ont persisté dans les conclusions qui précèdent et la cause a été retenue à juger.

EN DROIT

1. Le recours a été interjeté dans le délai prescrit et la forme requise par l'art. 331 al. 2 LPC.

2. Les mesures provisionnelles sont prises dans le cadre d'une procédure rapide et sommaire, selon la vraisemblance des faits, afin de protéger les droits d'une ou des parties ou de régler la situation entre elles jusqu'à décision définitive; elles supposent en particulier l'existence du droit qu'elles préfigurent (SJ 2001 I 4 consid. 3 p. 6).

En matière de mesures provisionnelles, il faut ainsi seulement se demander, sur la base d'un examen sommaire de la question fondé sur la vraisemblance, si les prétentions de la partie requérante n'apparaissent pas vouées à l'échec (ATF 108 II 69 = JdT 1982 I 528, not. 529 consid. 2a), et cela sur la base des moyens de preuve immédiatement disponibles et d'une pesée des intérêts respectifs des parties (SJ 2005 I 517 consid. 2.3 p. 520).

A cet égard, il y a donc lieu de se fonder sur le critère de la vraisemblance, lequel concerne tant les faits que le droit (cf. ATF 120 II 393 = JdT 1995 I 571, not. 574 et 575 consid. 4c) et vaut pour les deux parties (BERTOSSA/GAILLARD/ GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 11 ad art. 320 LPC).

En résumé, le prononcé de mesures provisionnelles, outre la preuve de la vraisemblance d'un dommage difficile à réparer et de l'urgence, requiert la vraisemblance du bien-fondé de la prétention matérielle. Dans cette perspective, le juge doit évaluer les chances de succès de la demande au fond et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence. Le juge n'a donc pas à être persuadé, sur la base de la simple vraisemblance, des allégations de la partie requérante, en ce sens qu'il suffit qu'en présence d'éléments objectifs, il acquière l'impression que les faits pertinents se sont produits, sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se seraient déroulés autrement et, du point de vue des questions de droit, il peut se livrer à un examen sommaire (SJ 2006 I 371 consid. 3.2).

3. **3.1** En vertu de la présomption d'exactitude des registres publics selon l'art. 9 CC, l'art. 937 al. 1 CC établit la présomption que le droit inscrit dans le Registre foncier existe et qu'il a le titulaire et le contenu qui résultent de l'inscription (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 3e éd., n. 883).

Cette disposition légitime également la personne inscrite à faire valoir n'importe quelle prétention déduite de son droit sur l'immeuble. A cette fin, elle bénéficie de l'action tirée de l'inscription, élément offensif de la protection judiciaire ainsi conférée, et de l'exception correspondante, élément défensif (STEINAUER, op. cit., Tome I, n. 887).

Ainsi, A_____ en particulier est habilitée à se prévaloir de l'exactitude de l'inscription faite dans le Registre foncier lorsqu'elle a acquis la parcelle no 6085, notamment du point de vue de la surface de ce bien-fonds telle que protocolée dans l'acte de vente et sur les plans, dont celui de servitude, dressés lors de la division parcellaire.

Par rapport à cette problématique et sur la base d'un examen prima facie, il faut donc se demander quelle procédure au fond les intimés seraient en mesure d'intenter.

3.2 En premier lieu, la rectification de surface des parcelles nos 6085 et 6086 que voudraient voir opérée les requérants ne tombe pas sous le coup des restrictions directes du droit d'usage et de jouissance pouvant frapper le propriétaire visé, s'agissant de l'obligation de prêter son concours au bornage, de l'interdiction d'immissions excessives dues à l'exploitation du fonds, des limitations relatives aux fouilles et aux constructions, des limitations relatives aux plantes, de l'obligation de tolérer l'écoulement naturel des eaux et les eaux de drainage, des droits de passage prévus par le droit cantonal, des obligations liées aux clôtures, des frais d'entretien des ouvrages liés aux droits de voisinage, des droits d'accès sur le fonds d'autrui et des restrictions concernant les sources (voir STEINAUER, op. cit., Tome II, 3e éd., n. 1769).

D'une part, les limitations aux fouilles et constructions requièrent, à teneur de l'art. 685 CC, un excès dans l'utilisation du fonds de nature à entraîner pour les voisins une gêne intolérable, ce dont doit s'abstenir tout propriétaire (cf. ATF 119 Ib 334 consid. 3b p. 341). Or, prima facie, il n'en est pas ainsi en l'espèce, en ce sens que les requérants font seulement valoir qu'ils seraient en droit de prétendre à un empiètement de 3,5 m2 sur la parcelle de la recourante pour que soit constitué, avec une surface suffisante, leur second emplacement de parking, les travaux litigieux ne tenant pas compte de cette prétention.

D'autre part, l'art. 695 CC autorise certes les cantons à prévoir d'autres passages destinés, en règle générale, à faciliter l'exploitation agricole des fonds ou à permettre de réaliser des travaux de construction, mais ces droits de passage ne peuvent être exercés qu'occasionnellement. Ils consistent dans des droits de passage proprement dits ou des droits d'accès sur le fonds voisin (STEINAUER, op. cit., Tome II, n. 1869 à 1871), auxquels les intimés ne sont pas à même de prétendre, dans la mesure où ils entendent obtenir un droit permanent d'accès par

la création d'un décrochement de 3,5 m2 opéré au détriment de la parcelle no 6085.

Les requérants ne peuvent pas se prévaloir non plus des restrictions indirectes pouvant être mises à la charge du propriétaire grevé et telles qu'une servitude d'empiétement, une servitude de conduite nécessaire, une servitude de passage nécessaire ou une servitude de fontaine nécessaire (STEINAUER, op. cit., Tome II, n. 1770).

En particulier, la création d'un emplacement de parking ne se rapporte pas à l'exercice d'un droit de passage.

De même, une servitude d'empiètement ne peut, en vertu de l'art. 674 CC, que se rapporter à des constructions ou autres ouvrages qui empiètent sur le fonds voisin, ce qui n'est manifestement pas le cas d'une modification par 3,5 m2 de la surface de deux parcelles devant permettre la création d'un emplacement de parking. En effet, les installations qui consistent dans une simple transformation du sol ne sont pas comprises dans la notion d'ouvrage au sens de cette disposition légale et il en est en particulier ainsi des routes, à moins qu'elles ne consistent en des ouvrages d'art tels que les ponts, les virages sur viaducs, les viaducs d'accès et autres constructions de même nature (ATF 98 II 191 = JdT 1973 I 370 consid. 2 p. 373 et 374).

De surcroît, un droit d'empiètement réclamé par voie judiciaire n'existe que dès l'entrée en force du jugement qui est formateur, seule l'inscription postérieure de ce droit n'ayant qu'un effet déclaratif (ATF 108 II 35 consid. 2b in fine p. 39). Ainsi, l'on devrait se demander de toute façon s'il y aurait place pour des mesures provisionnelles, la partie requérante ne pouvant se prévaloir de la vraisemblance d'un droit qui n'existe que s'il est constaté par un jugement en force, étant peut-être réservée l'hypothèse d'un empiètement fondé sur une décision judiciaire n'étant pas encore définitive pour être sujette à recours.

Quoi qu'il en soit, les intimés ne paraissent être en mesure d'obtenir la constitution d'une servitude d'empiétement, un emplacement de parking n'étant pas un ouvrage ou une construction au sens de l'art. 674 CC.

En conséquence, du point de vue du fond de l'affaire, seule une action en redressement du Registre foncier semble être envisageable.

3.3 Une action en redressement du Registre foncier prévue par l'art. 975 al. 1 CC, autre hypothèse à envisager, est notamment possible si une inscription a été faite sans cause légitime et, dans cette perspective, cette situation peut se présenter si l'inscription est illégitime dès le début.

Du point de vue de l'absence initiale d'une cause légitime, il doit s'agir d'une opération effectuée indûment en vue d'une inscription dans le Registre foncier et tel peut être le cas si le titre d'acquisition ou la réquisition d'inscription ne sont pas valables. Il peut être question de la nullité du titre d'acquisition, hypothèse possible en cas de vente simulée, ou d'une absence de validité de la réquisition par le fait que le requérant n'avait pas le pouvoir de disposer (STEINAUER, op. cit., Tome I, n. 951 à 954a).

Par rapport à ces principes, on ne voit guère comment il serait possible de concevoir, en présence de deux ventes en bonne et due forme consenties à chacune des parties par le précédent propriétaire des parcelles nos 6085 et 6086, un redressement du Registre foncier au détriment de la citée qui n'a fait qu'acheter une parcelle d'une certaine contenance en vertu de la même division parcellaire qui a permis aux intimés d'acquérir leur parcelle telle qu'elle se présentait alors en conformité avec les plans dressés par un géomètre officiel, les intimés s'étant de surcroît déclarés d'accord avec la contenance de leur parcelle pour avoir renoncé à tout recours contre le vendeur.

A ce propos, il n'est pas inutile de rappeler le principe de la relativité des obligations contractuelles qui ne sont opposables qu'aux parties concernées par l'acte juridique considéré (cf. ATF du 25 janvier 2005 dans la cause 4C.382/2004 publié in SJ 2005 I 437 consid. 4.2 in fine p. 441; ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 18 et 19).

Dès lors, en présence de deux contrats de vente immobilière distincts ne comportant aucune relation entre eux, on ne voit pas sur la base d'un examen prima facie comment les requérants pourraient faire valoir l'existence d'un engagement de nature contractuelle susceptible d'être mis à la charge de la citée.

Dans ces conditions, il ne semble pas que les requérants puissent se prévaloir de l'art. 975 al. 1 CC et obtenir en leur faveur un redressement du Registre foncier selon cette disposition légale.

3.4 Cela étant, si le plan d'aménagement confectionné le 9 décembre 1999 par L_____, architecte, n'implique pas en soi l'existence d'un engagement de nature contractuelle pouvant être mis à la charge de la recourante, il n'en demeure pas moins que ce document doit être mis en relation avec les lettres émanant de la société qui a construit les villas et qui sont datées des 25 juin 2003 et 27 juin 2005.

Il en découle que, lors de la division parcellaire du 26 janvier 2001, il a été fait abstraction des surfaces réduites des parcelles et du fait que, pour que ses futurs propriétaires bénéficient de deux emplacements de parking, il fallait que la parcelle no 6086 puisse bénéficier d'un décrochement empiétant sur la parcelle

no 6095 sur une surface de 3,5 m2. Ainsi, la limite séparant les parcelles nos 6085 et 6086 a été tracée de manière rectiligne sans comporter ce décrochement en faveur de cette dernière parcelle.

Dans ces conditions il faut retenir que, sur le plan des faits, il a été rendu vraisemblable l'existence d'une omission commise lors de la division parcellaire et que les plans établis à cette occasion par le géomètre officiel ne correspondent pas à la réalité telle qu'elle avait été conçue en vue de cette division parcellaire, dans la logique de laquelle il s'agissait de permettre aux futurs acquéreurs des trois parcelles de bénéficier de deux emplacements de parking sur chacune d'elles.

Selon l'art. 668 al. 1 CC, les limites des immeubles sont déterminées en fonction du plan de ceux-ci et de la démarcation faite sur le terrain, le plan considéré étant l'un des documents constitutifs du Registre foncier et tel qu'il a été dressé en l'espèce par un géomètre officiel en vue de la division parcellaire du 26 janvier 2001 (voir STEINAUER, op. cit., Tome II, n. 1601 et 1602).

Un tel plan est constitutif d'un titre public selon l'art. 9 CC et son exactitude est présumée (STEINAUER, op. cit., Tome I, n. 569), cette présomption n'étant cependant pas irréfragable et pouvant donc être renversée (ATF 127 III 248 consid. 3c in fine p. 254).

S'il y a contradiction entre la démarcation sur le terrain et les limites figurant sur le plan, l'art. 668 al. 2 CC présume que celui-ci est exact et cette exactitude du plan, partie constitutive du Registre foncier, est élevée au rang de fiction à l'égard du tiers acquéreur de bonne foi. Si une telle acquisition a eu lieu, le propriétaire voisin ne peut plus contester le plan et il perd en conséquence la partie du fonds qui, en réalité, lui appartenait. Cependant, le plan ne fait foi qu'en ce qui concerne les limites du fonds et non quant à sa surface ou aux indications de pur fait qui peuvent y figurer (STEINAUER, op. cit., Tome II, n. 1604 et 1605).

Toutefois, l'art. 668 al. 1 CC, qu'il s'agisse du plan ou de la démarcation du terrain, n'institue qu'une présomption d'exactitude, ce qui, du point de vue des plans est en conformité avec l'art. 9 CC. Le propriétaire lésé peut dès lors en tout temps établir que son droit de propriété s'étend au-delà de la limite marquée sur le terrain et/ou dessinée sur le plan et, à cette fin, il lui est loisible d'intenter une action en revendication, une action négatoire, voire une action en constatation de propriété (STEINAUER, op. cit., Tome II, n. 1603).

Il en résulte que, même si la citée est en mesure de se prévaloir du principe de la bonne foi, pour s'être fiée à la situation révélée par le Registre foncier dont le contenu est censé exact et bénéficie de la foi publique (cf. STEINAUER, op. cit., Tome I, n. 916 à 945), les requérants, ainsi que le leur permet l'art. 9 CC, peuvent

néanmoins être fondés à agir en revendication, ainsi qu'ils l'ont fait en date du 15 décembre 2005.

3.5 Ainsi, les requérants ont rendu vraisemblable leur prétention sur le plan du droit.

4. Enfin, l'octroi de mesures provisionnelles suppose l'évidente nécessité d'une intervention rapide et expéditive des autorités judiciaires; cette réalité est résumée par la notion d'urgence, terme en réalité impropre pour évoquer une idée de proximité temporelle qui n'est en définitive pas centrale. L'urgence ne relève pas ainsi d'une immédiateté temporelle, mais de la considération que seules des mesures provisionnelles peuvent prévenir un dommage menaçant celui qui les requiert. Il faut donc partir de l'idée que, sans le prononcé de mesures provisionnelles, le requérant risquerait de subir un dommage difficile à réparer au point que l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire en serait compromise (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 14 ad art. 320 LPC).

Dans cette perspective, le dommage difficilement réparable peut aussi résulter du seul écoulement du temps (FABIENNE HOHL, Procédure civile, Tome II, n. 2803) ou du fait que le retard apporté à une solution provisoire et ne préjugeant en rien le fond met en péril les intérêts d'une des parties (SJ 1986 p. 367; HOHL, op. cit., Tome II, n. 2811).

Dans le cas particulier, on peut admettre l'existence d'un dommage difficilement réparable au cas où il n'y aurait pas suspension provisoire des travaux.

En effet, d'une part, les nuisances que devraient supporter les requérants au cas où les travaux seraient exécutés pendant la procédure au fond déjà pendante et la gêne qui en découlerait seraient multipliées par deux du fait de la démolition des ouvrages ainsi entrepris, s'ils obtenaient gain de cause sur le fond, et, d'autre part, cet état de choses entraînerait des frais supplémentaires pour les deux parties, alors que, si elles sont ordonnées présentement, les mesures provisionnelles pourront être validées dans le cadre de la procédure au fond déjà pendante en présence d'une situation constitutive de faits nouveaux qui sont en relation avec la demande déjà introduite (cf. BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. 5 LPC).

L'existence d'un préjudice difficilement réparable est donc rendue vraisemblable à ce stade de l'affaire.

5. Dans ces conditions, le premier juge a admis à juste titre, du point de vue de la vraisemblance, que les mesures provisionnelles requises pouvaient être accordées.

6. En conclusion, la solution retenue par le premier juge doit être entérinée.

La recourante qui succombe prendra à sa charge les dépens sur recours. Ceux-ci comprendront une indemnité de procédure de 1'000 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre l'ordonnance OTPI/368/2006 rendue le 23 juin 2006 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12917/2006-13.

Au fond :

Rejette le recours et confirme la décision attaquée.

Condamne A_____ aux dépens de la procédure de recours, dépens qui englobent une indemnité de procédure de 1'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat des époux B_____.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

M. Jean RUFFIEUX, président; M. Pierre CURTIN, juge; M. Jean-Pierre PAGAN, juge suppléant; Mme Fatina SCHAERER, greffier.