



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13019/2018

ACJC/1472/2018

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU JEUDI 18 OCTOBRE 2018**

Entre

A _____ SA, sise c/o B _____ [société], _____ (Liechtenstein), appelante d'un jugement rendu par la 4ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 16 juillet 2018, comparant par Me Philippe Grumbach, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) C _____ SA, sise _____ [GE], intimée, comparant par Me Christophe Gal, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) D _____ SA, sise _____ [GE], autre intimée, comparant par Me Yves de Coulon, avocat rue Jacques-Balmat 5, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

EN FAIT

- A. a.** Par ordonnance OTPI/465/2018 du 16 juillet 2018, notifiée aux parties le 18 juillet 2018, le Tribunal de première instance a rejeté la requête de mesures provisionnelles formée par A_____, tendant à ce qu'il soit fait interdiction à C_____ et D_____ d'exécuter tous travaux provoquant des immissions excessives sur l'immeuble sis rue 1_____, à Genève, entre 10h00 et 17h00 (ch. 1 du dispositif), révoqué en conséquence les ordonnances de mesures superprovisionnelles des 6 et 19 juin 2018 (ch. 2), mis les frais à la charge de A_____ (ch. 3), arrêté les frais judiciaires à 2'000 fr., compensé ces derniers avec les avances de frais fournies par A_____ et C_____, condamné A_____ à verser à C_____ la somme de 200 fr. (ch. 4), condamné A_____ à verser à C_____ la somme de 3'500 fr. à titre de dépens (ch. 5), condamné A_____ à verser à D_____ la somme de 2'500 fr. à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

Le Tribunal a retenu que C_____ et D_____ étaient au bénéfice d'une autorisation de transformation/rénovation délivrée par l'autorité compétente, dont les termes avaient été respectés dans le déroulement des travaux. Ces derniers s'inscrivaient donc dans une exploitation licite du fonds, même si cette exploitation avait pu entraîner temporairement des immissions excessives et inévitables pour A_____. L'art. 679a CC, applicable au cas d'espèce, ne conférait à la requérante aucun droit à l'interdiction des travaux, mais uniquement la possibilité d'exiger des dommages et intérêts. A_____ n'étant pas titulaire d'un droit en cessation du trouble, sa requête en mesures provisionnelles devait être rejetée.

b. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 25 juillet 2018, A_____ appelle de cette ordonnance, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'elle soit annulée, à ce que les ordonnances de mesures superprovisionnelles des 6 et 19 juin 2018 soient confirmées, à ce qu'il soit interdit à C_____ et D_____ tous travaux provoquant des immissions excessives sur l'immeuble sis rue 1_____ [à] Genève, notamment sous forme de bruits (perceuses, percussions - marteau et marteau-piqueur -, karcher et disqueuse, ainsi que tous autres outils ou travaux engendrant un niveau sonore supérieur ou égal à ces derniers), trépidations, vibrations, poussière, odeurs, entre 10h00 du matin et 17h00, à ce que cette interdiction soit prononcée sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP, à ce qu'il soit donné acte à A_____ de son engagement de fournir son consentement à la tenue des travaux pouvant causer des nuisances entre 10h00 et 17h00 si C_____ ou D_____ en formaient la demande au moins 7 jours à l'avance tout en apportant la démonstration que les travaux en question ne pouvaient être menés entre 10h00 et 17h00, à ce que A_____ soit dispensée, en tant que besoin, à fournir des sûretés et à ce qu'un délai pour le dépôt de la demande au fond lui soit imparti.

Elle produit deux pièces nouvelles, à savoir un courrier que lui a adressé la régie E_____ le 19 juin 2018 et une plainte pénale qu'elle a formée à l'encontre de ses parties adverses le 10 juillet 2018.

c. Par arrêt du 9 août 2018, la Cour a rejeté la requête de suspension de l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance rendue sur mesures provisionnelles le 16 juillet 2018 et dit qu'il serait statué sur les frais liés à ladite décision dans l'arrêt rendu au fond.

d. Dans leurs réponses du 13 août 2018, C_____ et D_____ concluent toutes deux au rejet de l'appel, avec suite de frais et de dépens.

Elles se prévalent notamment d'une pièce nouvelle, à savoir une attestation [du bureau d'architectes] F_____ du 6 août 2018.

e. Par courrier du 27 août 2018, A_____ a usé de son droit de réplique et persisté dans ses conclusions.

f. Par correspondance du 7 septembre 2018, C_____ a indiqué qu'elle aussi persistait dans ses conclusions.

g. Les parties ont été informées que la cause était gardée à juger par pli du 20 septembre 2018.

B. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. A_____ est une société sise à G_____, au Liechtenstein, qui exploite une succursale à Genève sous l'enseigne A_____, G_____, succursale de Genève (ci-après : A_____ GENEVE), laquelle est locataire de l'immeuble sis [rue] 1_____, où elle a son siège.

b. A_____ GENEVE y exploite un centre esthétique de haut standing, lequel est ouvert du lundi au vendredi de 9h00 à 19h00 et le samedi de 10h00 à 18h00.

c. C_____, sise à Genève, est propriétaire de l'immeuble situé [rue] 2_____, contigu à celui occupé par A_____ GENEVE.

d. D_____ loue une partie de l'immeuble sis [rue] 2_____, où elle exploite une boutique.

e. Des travaux de démolition destinés à la transformation de l'immeuble, sis [rue] 2_____, ont été entrepris au début du mois d'avril 2018 par C_____ et D_____.

f. Ces travaux font l'objet d'une autorisation de construire.

g. Les délais de fin de chantier étaient prévus en octobre 2018 pour C_____ et en juillet 2018 pour D_____, laquelle avait prévu la réouverture de la boutique après travaux le 12 juillet 2018.

h. Gênée par les bruits du chantier, A_____ GENEVE a pris contact avec l'architecte en charge des travaux, F_____, et plus particulièrement H_____, lequel a pris l'engagement suivant par courriel du 12 avril 2018 :

"- Travaux bruyants uniquement entre 7h00 et 10h00 et à partir de 17h00.

Nous avons transmis ces informations à nos entreprises dès ce matin (désamianteurs et démolisseurs) qui doivent les respecter. Il ne faut pas hésiter à me contacter si ce n'est pas le cas.

Pour la suite de la démolition, je vous donne les dates critiques suivantes.

- Démolition des chapes des étages 2, 3, 4 et 5: semaine du 23 avril au 4 mai, nous allons concentrer le piquage le matin et évacuer les matériaux l'après-midi.

- Sciage du mur en béton du 1er étage: du 23 au 27 avril, travaux à la charge de D_____ et non mandatée par nous mais j'ai indiqué à leurs architectes vos demandes qui devront être respectées."

i. Le 24 avril 2018, A_____ a informé H_____ que des bruits de perceuses et de percussions sur les murs avaient ce jour-là incommodé les clients du centre, entre 10h00 et 17h00, et perturbé la tenue d'une conférence de presse organisée sur les lieux.

j. Le 18 mai 2018, A_____ a informé H_____, D_____ et C_____ que des bruits de perceuses et de percussions insupportables perturbaient son activité commerciale depuis plusieurs semaines entre 10h00 et 17h00, en violation de l'engagement pris par courriel du 12 avril 2018, et les mettait en demeure de cesser immédiatement les travaux en cours tant qu'aucun accord ne serait trouvé.

Le 24 mai 2018, C_____ a répondu avoir respecté les horaires convenus et avoir enjoint D_____ à en faire de même, niant que le chantier ait pu nuire à l'activité de A_____, sauf éventuellement les 24 avril et 3 mai 2018, lorsque A_____ s'était plainte auprès de H_____ de travaux bruyants en contravention des horaires convenus.

C_____ précisait en outre qu'elle continuerait à effectuer les travaux dans le respect des horaires convenus, malgré les complications et retards de chantier que ces horaires limités impliquaient.

k. De son côté, D_____ a menacé C_____ de consigner son loyer par courrier du 24 mai 2018, dans la mesure où elle devait respecter des horaires pour

l'exécution des travaux, en raison d'un engagement auquel elle n'avait pas pris part, ce qui retardait l'ouverture de la boutique après travaux.

l. Les 25 et 28 mai 2018, deux réceptionnistes et un thérapeute de A_____ ont attesté par écrit du fait que, depuis le début du mois de mai, les bruits du chantier voisin, soit de perceuses, de coups de marteau et de karcher, dérangent les clients qui préféreraient annuler leurs soins.

Quatre autres membres du personnel de A_____ ont également confirmé par écrit, entre le 25 mai et le 5 juin 2018, que des nuisances sonores incommodaient la clientèle.

m. Par courrier du 25 mai 2018, A_____ a informé C_____ que les perturbations continuaient, les journées des 23 et 24 mai 2018 ayant été perturbées par des bruits de perceuses, de marteaux et de karcher, et que de la poussière recouvrait la terrasse de l'immeuble, la rendant ainsi inaccessible aux clients. Elle sommait dès lors C_____ de cesser immédiatement les travaux en cours tant qu'aucun accord n'était trouvé.

Pour la journée du 23 mai 2018, les doléances de A_____ ont été attestées par huissier judiciaire, qui a relevé que des bruits de chantiers étaient très présents au premier étage (karcher sableuse, coups de marteau, etc.) et perceptibles au 4^{ème} étage.

n. Le 31 mai 2018, D_____ a consigné le loyer du mois de juin 2018 d'un montant de 47'740 fr.

o. Le 6 juin 2018, A_____ a formé une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles à l'encontre de C_____ et de D_____, concluant à ce que le Tribunal, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP ainsi que d'une amende d'ordre, leur interdise tous travaux provoquant des immissions excessives sur l'immeuble sis rue 1_____ [à] Genève, notamment sous forme de bruits, trépidations, vibrations, poussière, odeurs, entre 10h00 du matin et 17h00, et donne acte à A_____ de son engagement de fournir son consentement à la tenue des travaux pouvant causer des nuisances entre 10h00 et 17h00 si C_____ ou D_____ en formait la demande au moins 7 jours à l'avance tout en apportant la démonstration que les travaux en question ne pouvaient être menés qu'entre 10h00 et 17h00.

A_____ a indiqué avoir subi une perte de chiffre d'affaire de 84% entre mai 2017 (426'976 fr.) et mai 2018 (68'489 fr.) en raison des travaux.

p. Par ordonnance du 6 juin 2018, le Tribunal a fait droit à la requête sur mesures superprovisionnelles, à l'exception des conclusions tendant à la condamnation à une amende d'ordre.

q. Selon A_____, les travaux ont continué en contravention de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles.

Divers courriers ont été échangés entre les parties à cet égard, C_____ et D_____ contestant les nuisances dont se plaignait A_____, lesquelles étaient inhérentes à tout chantier et inévitables.

r. A la demande de C_____, par ordonnance du 19 juin 2018, le Tribunal a dit que les immissions excessives sous forme de bruit visées par l'ordonnance du 6 juin 2018 étaient les bruits de perceuses, percussions (marteau et marteau-piqueur), karcher et disquuse, ainsi que de tous autres outils ou travaux engendrant un niveau sonore supérieur ou égal à ces derniers.

s. Le 20 juin 2018, C_____ a indiqué à A_____ que les entreprises engagées sur le chantier ne pouvaient exécuter leur ouvrage sans pouvoir travailler entre 10h00 et 17h00 pour des motifs internes liés aux engagements pris auprès de clients tiers.

t. Par courriel du 3 juillet 2018, H_____ a indiqué à C_____ qu'il estimait à environ trois semaines le retard pris pour le désamiantage et en partie pour la démolition. Le respect des horaires des travaux demandés par A_____, travaux de nuit notamment, avaient en outre engendré des plus-values financières. Si l'ordonnance du 6 juin 2018 devait être respectée (pas de travaux après 10h00), le retard sur le planning de base serait estimé à 5 mois. Concernant les demandes auprès de l'OCIRT, l'entreprise devait les motiver. Or, les inspecteurs de l'OCIRT n'étaient en général pas favorables à ce type de requêtes, sauf en cas d'obligation du chantier. Plusieurs de ces demandes avaient déjà été formées et il était douteux que des requêtes supplémentaires auraient été acceptées. Pour l'aménagement des horaires, l'architecte proposait de fermer le chantier entre 12h00 et 14h00 et dès 17h00 tous les jours afin de garantir le planning.

u. C_____ et D_____ ont conclu au rejet de la requête en mesures provisionnelles. D_____ a demandé, subsidiairement, la fourniture de sûretés d'un montant de 1'156'000 fr.

v. Le 9 juillet 2018, H_____ a confirmé par écrit à C_____ que les travaux bruyants visés par son courriel du 12 avril 2018 adressé à A_____ concernait uniquement les travaux de démolition et de désamiantage, notamment le piquage de la chape, dès lors que ces travaux étaient effectivement très bruyants et faisaient vibrer une partie de la structure. Il ne se serait jamais engagé à travailler uniquement 3 heures par jour et, partant, à prolonger les travaux de 5 à 6 mois, sans l'accord du maître d'ouvrage, étant rappelé que tous les travaux étaient prévus entre 7h00 et 17h00 du lundi au vendredi selon le planning fixé.

w. Lors de l'audience du 9 juillet 2018, D_____ et C_____ ont allégué que si l'ordonnance de mesures superprovisionnelles était révoquée, les travaux pourraient se terminer début septembre 2018, respectivement fin novembre 2018.

Selon A_____, l'ordonnance superprovisionnelle n'avait pas été respectée un seul jour. Son préjudice était très important dès lors qu'elle fonctionnait selon un "cash-flow system" et ne disposait que de peu de liquidités. La diminution des clients la mettait en situation de ne plus pouvoir payer le loyer. Une résiliation du bail pour demeure du locataire venait de lui être notifiée. Enfin, les propositions d'horaires d'arrêt des travaux proposés par H_____ dans son courriel du 3 juillet 2018 ne lui étaient pas favorables, ses clients venant essentiellement l'après-midi et non pas forcément à la pause déjeuner ou après les horaires de bureau.

La cause a été gardée à juger en première instance à l'issue de cette audience.

x. Le 10 juillet 2018, A_____ a déposé plainte pénale à l'encontre de D_____ et C_____ pour insoumission à l'ordonnance du Tribunal du 6 juin 2018.

y. A teneur d'une attestation établie le 6 août 2018 par F_____ et dont le contenu n'est pas remis en cause, les travaux lourds et bruyants, tels que démolitions et carottages, étaient terminés. Il en allait de même de ceux provoquant de la poussière (rénovation des façades et évacuation des déchets), seuls des travaux d'aménagement intérieur restant à accomplir (installations électriques, pose de gaines de ventilation, de conduites de sanitaires, de cloisons, de faux plafonds et de faux planchers, de revêtement au sol et pose peinture).

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles; 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; ATF 139 III 86 consid. 1.1.1; STUCKI/PAHUD, Le régime des décisions superprovisionnelles et provisionnelles du code procédure civile, in SJ 2015 II 1, p. 22).

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. 3 CPC).

En matière d'action en cessation de trouble, la valeur litigieuse se détermine selon l'intérêt du demandeur à l'admission de ses conclusions, voire, s'il est plus élevé, selon l'intérêt du défendeur au rejet des conclusions de la demande (arrêt du Tribunal fédéral 5A_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 1 et les réf. citées).

1.2 En l'espèce, l'ordonnance querellée a été rendue sur mesures provisionnelles. L'action est pécuniaire, même si les prétentions de l'appelante ne portent pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, celles-ci étant fondées sur les art. 679 et ss CC. Les parties n'ont pas précisé de valeur litigieuse; cette dernière est en

tout état de cause supérieure à 10'000 fr., au vu du loyer mensuel de 47'740 fr. consigné pour une partie des locaux en travaux et, partant, de l'intérêt de C_____ à achever ceux-ci dans les meilleurs délais. La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

Déposé dans les formes et le délai prescrits par la loi (art. 130, 131 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

2. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

Les mesures provisionnelles étant soumises à la procédure sommaire (art. 271 lit. a CPC), avec administration restreinte des moyens de preuve (la preuve étant généralement apportée par titre, art. 254 CPC), la cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; ATF 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5.1).

3. **3.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : ils sont invoqués ou produits sans retard (lit. a) et ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (lit. b).

3.2 En l'espèce, l'attestation de F_____ du 6 août 2018 sera admise à la procédure, puisqu'elle fait état des travaux restant à réaliser après le 9 juillet 2018, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal. Il en va de même du dépôt de la plainte pénale formée par l'appelante à l'encontre des intimées le 10 juillet 2018.

En revanche, le courrier adressé à l'appelante le 19 juin 2018 par la régie en charge des locaux occupés par celle-ci sera écarté, dès lors qu'il aurait pu et dû être produit en première instance déjà. Il ne sera donc pas tenu compte de ce document, ni des faits nouveaux qu'il comporte.

4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir nié qu'elle était légitimée à requérir l'interdiction des travaux litigieux; les immissions excessives dont elle se plaignait étaient évitables, de sorte qu'elles tombaient sous le coup de l'art. 679 CC, prévoyant la possibilité de requérir la cessation du trouble.

4.1.1 Celui qui requiert des mesures provisionnelles doit rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte - ou risque de l'être -, et qu'il s'expose de ce fait à un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). Il s'agit là de conditions cumulatives (BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 3 ad art. 261).

Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il est titulaire d'un droit matériel existant contre la partie citée et que le procès au fond a des chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5P_422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2; STUCKI/PAHUD, op. cit., pp. 2 s.).

4.1.2 Selon l'art. 684 CC, le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin (al. 1). Sont interdits en particulier la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles (al. 2).

Celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit peut agir en cessation ou prévention du trouble ainsi qu'en réparation du dommage (art. 679 al. 1 CC).

L'art. 679a CC prévoit que, lorsque par l'exploitation licite de son fonds, notamment par des travaux de construction, un propriétaire cause temporairement à un voisin des nuisances inévitables et excessives entraînant un dommage, le voisin ne peut exiger du propriétaire du fonds que le versement de dommages-intérêts. Cette disposition, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012, comble une lacune de la loi et codifie la jurisprudence du Tribunal fédéral, en ce sens que les immissions inévitables découlant de l'exercice parfaitement conforme à la loi du droit de propriété ne peuvent en principe pas être interdites, mais que le propriétaire concerné a l'obligation d'indemniser équitablement le voisin qui subit de ce fait un dommage important (ATF 121 II 317 consid. 4c; 117 Ib 15 consid. 2a; 114 II 230 consid. 5a et les références citées; 91 II 100 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5C_117/2005 du 16 août 2005 consid. 2.1, in SJ 2006 I p. 237).

En énonçant cette disposition, le législateur a toutefois renoncé à réduire l'indemnisation à une indemnité équitable. Cette indemnisation couvre la perte entière subie par le voisin (BOVEY, La propriété foncière, in La réforme des droits réels immobiliers – Les modifications du Code civil entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2012, Foëx [éd.], Genève 2012, p. 26).

Pour juger du caractère excessif d'une immission, l'intensité de l'effet est déterminante. Cette intensité doit être appréciée selon des critères objectifs. Le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant comme échelle la sensibilité moyenne d'une personne qui se trouverait dans la même situation. Dans la décision qu'il doit prendre en droit et en équité, le juge ne doit pas seulement examiner la situation et la nature des immeubles, mais aussi l'usage local. Le juge doit évaluer l'intérêt concret et individuel du propriétaire ainsi que

la pertinence de tous les éléments du cas d'espèce en gardant à l'esprit que l'art. 684 CC tend en premier lieu à l'équilibre des intérêts des voisins. Pour déterminer si les immissions sont excessives, le juge dispose d'un certain pouvoir d'appréciation (ATF 132 III 49 consid. 2.1, JdT 2006 I 99, ATF 126 III 223 consid. 4a, JdT 2001 I 58; arrêt du Tribunal fédéral du 5C_117/2005 du 16 août 2005 consid. 2.1, SJ 2006 I 237).

En plus d'être excessives et temporaires, les immissions doivent encore apparaître inévitables, en ce sens qu'elles ne peuvent être réduites ni par le mode de construction ni par son exécution, ou que leur interdiction serait hors de proportion avec l'intérêt qu'en retirerait le voisin (BOVEY, Commentaire romand – Code civil II, n. 9 ad art. 679a CC).

Il faut savoir si l'on peut raisonnablement exiger du propriétaire qu'il choisisse une autre méthode. Dans l'affirmative, on admettra que la nuisance est excessive et que les voisins ont donc le droit de la faire cesser, conformément à l'art. 679 CC. Une nuisance n'est évitable que si le propriétaire dispose effectivement des moyens permettant de construire dans des conditions moins dommageables. Il va de soi qu'il est tenu de se conformer aux prescriptions administratives en la matière, ce qui ne signifie pas encore qu'il pourra s'en contenter. La limite est en définitive moins technique que financière, puisque tout (ou presque) est possible si l'on y met le prix. Celui-ci doit cependant rester dans une proportion qui correspond à l'intérêt du maître à l'exploitation de son fonds (TERCIER, La protection contre les nuisances liées à des travaux de construction Arrêt rendu le 14 novembre 1986 par la IIème Cour civile du Tribunal fédéral, en la cause Société Parking de la place Cornavin SA contre Devillon & Cie SNC et Dame Devillon: SJ 1987, 145-154, in DC 1987 p. 83).

4.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que les intimées sont au bénéfice d'une autorisation de construire pour effectuer les travaux litigieux, dont elles ont respecté les termes. Partant, les travaux en question s'inscrivent dans l'exploitation licite du fonds par les intimées.

L'appelante a rendu vraisemblable avoir été fortement perturbée dans l'exploitation de son commerce par les travaux effectués par les intimées au mois de mai 2018. Sept membres de son personnel ont attesté par écrit de ce que la clientèle était, à cette période, incommodée en raison des nuisances sonores, certains clients ayant même annulé leurs soins en raison du bruit. Le constat d'huissier du 23 mai 2018 confirme également l'existence d'immissions excessives au mois de mai 2018.

Il ressort des courriels des 12 avril et 9 juillet 2018 de l'architecte de C_____ que les travaux qui étaient alors susceptibles de créer de forte nuisances étaient ceux de démolition et de désamiantage, dans la mesure où ils étaient très bruyants et

faisaient vibrer une partie de la structure. A cet égard, l'appelante et ses employés ont effectivement fait état de percussions insupportables, du bruit de perceuses et de karcher, et de la présence de poussière recouvrant la terrasse de l'immeuble. Dans sa requête, l'appelante a en outre précisé visé les nuisances sous forme non seulement de bruit, mais également de trépidations, de vibrations et de poussière. Ces éléments plaident en faveur d'immissions excessives provoquées essentiellement, voire exclusivement, par les travaux de démolition et de désamiantage.

Or, à teneur de l'attestation de l'architecte en charge des travaux du 6 août 2018, dont le contenu n'est pas contesté, les travaux lourds et bruyants, tels que précisément ceux de démolition ou de carottages, ainsi que ceux provoquant de la poussière, sont actuellement terminés. Au 6 août 2018, seuls restaient à réaliser des travaux d'aménagement intérieur, soit des installations électriques, la pose de gaines de ventilation, de conduites de sanitaires, de cloisons, de faux plafonds et de faux planchers, ainsi que de revêtement au sol, et la pose de peinture. Si ces derniers sont certes susceptibles d'occasionner des nuisances sonores, les éléments au dossier ne permettent pas de retenir, même sous l'angle de la vraisemblance, que celles-ci constitueraient des immissions excessives, soit des nuisances atteignant un degré d'intensité intolérable pour une personne raisonnable et moyennement sensible qui serait dans la même situation que l'appelante. Au vu de la situation de l'immeuble, qui se trouve au centre-ville, l'appelante doit s'attendre, dans le cadre de son exploitation, à subir d'éventuels bruits de travaux de construction.

On ne saurait au demeurant suivre l'appelante lorsqu'elle soutient que les prétendues immissions seraient évitables. En effet, la solution qu'elle envisage reviendrait à faire exécuter les travaux restants de 7h00 à 10h00 et après 17h00, ce qui supposerait notamment l'accord de la direction de l'inspectorat de la construction pour pouvoir continuer les travaux au-delà de 20h00 (art. 30D al. 3 RChant) et la disponibilité des entreprises œuvrant sur le chantier. Au vu des conséquences déjà subies par les intimées en raison des horaires limités du chantier depuis le début de la procédure (cf. courriel du 3 juillet 2018 de l'architecte en charge des travaux), il y aurait lieu de craindre, dans une telle hypothèse, un retard non négligeable dans l'avancement des travaux. Les intimées subiraient en sus un dommage considérable en raison des plus-values financières occasionnées et de l'impossibilité de D_____ d'exploiter son commerce, cette dernière ayant à cet égard déjà entamé une procédure de consignation du loyer. Il est partant douteux que ces inconvénients resteraient dans une proportion qui corresponde encore à l'intérêt des intimées à l'exploitation du fonds.

Enfin, l'appelante n'a pas rendu vraisemblable le lien de causalité entre l'important problème de liquidités qu'elle allègue connaître et les prétendues nuisances qu'elle dit encore subir.

Au vu de ce qui précède, l'appelante n'a rendu vraisemblable ni qu'elle subirait des immissions excessives, ni qu'elle serait, même dans un tel cas, titulaire d'un droit en cessation du trouble.

Partant, l'ordonnance entreprise sera confirmée.

5. L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais d'appel, qui seront arrêtés à 2'000 fr. (art. 95, 96 et 105 CPC; art. 26 et 37 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile [RTFMC] E 1 05.10) et partiellement compensés avec l'avance de 1'800 fr. fournie par elle, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Elle sera en conséquence condamnée à verser 200 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

L'appelante sera également condamnée à s'acquitter des dépens d'appel des intimées, lesquels seront arrêtés à 1'500 fr. chacune, débours et TVA inclus (art. 84, 85 al. 2, 88 et 90 RTFMC et art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 25 juillet 2018 par A_____ contre l'ordonnance OTPI/465/2018 rendue le 16 juillet 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13019/2018-4 SP.

Au fond :

Confirme cette ordonnance.

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 dit qu'ils sont partiellement compensés avec l'avance de frais versée par cette dernière, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 200 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Condamne A_____ à verser la somme de 1'500 fr. à C_____ à titre de dépens d'appel.

Condamne A_____ à verser la somme de 1'500 fr. à D_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

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.