



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17826/2023

ACJC/485/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 16 AVRIL 2024

Entre

Madame A _____, domiciliée _____ [GE], appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal de première instance de ce canton le 17 octobre 2023, représentée par Me Sidonie MORVAN, avocate, CMS von Erlach Partners SA, esplanade de Pont-Rouge 9, case postale 1875, 1211 Genève 26,

et

1) **Madame B** _____, domiciliée _____ [TI], intimée, représentée par Me Yves JEANRENAUD, avocat, Schellenberg Wittmer SA, rue des Alpes 15bis, case postale 2088, 1211 Genève 1,

2) **Monsieur C** _____, domicilié _____ [TI], intimé, représenté par Me Yves JEANRENAUD, avocat, Schellenberg Wittmer SA, rue des Alpes 15bis, case postale 2088, 1211 Genève 1,

3) **D** _____ / **1** _____ SA, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Mark MULLER, avocat, Muller & Fabjan, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève,

4) **D** _____ / **2** _____ SA, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Mark MULLER, avocat, Muller & Fabjan, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 avril 2024.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTPI/645/2023 du 17 octobre 2023, notifiée à A_____ le lendemain, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée par celle-ci le 31 août 2023 (chiffre 1 du dispositif), donné acte à B_____, C_____, D_____/2_____ SA et D_____/E_____ [recte : D_____/1_____ SA] de leur engagement à ne pas entreprendre les travaux faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire complémentaire n° DD 3_____/2 tant que ladite autorisation n'aura pas été délivrée et ne sera pas entrée en force, les y condamnant en tant que de besoin (ch. 2), mis les frais judiciaires – arrêtés à 1'800 fr. – à la charge de A_____, les compensant avec l'avance de frais fournie par celle-ci (ch. 3), condamné A_____ à verser 800 fr. à B_____ et C_____ à titre de dépens (ch. 4), condamné A_____ à verser 800 fr. à D_____/2_____ SA et D_____/E_____ [recte : D_____/1_____ SA] à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).
- B. a.** Par acte expédié le 30 octobre 2023 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ appelle de cette ordonnance dont elle sollicite l'annulation, avec suite de frais judiciaires et dépens de première et deuxième instance.

Cela fait, elle conclut à ce que la Cour ordonne à B_____, C_____, D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA de cesser immédiatement les travaux de construction d'une piscine sur la terrasse sur laquelle B_____ et C_____ détiennent une servitude d'usage, ID.2022/4_____, 5_____, inscrite au Registre foncier le _____ 2021, en lien avec le feuillet 6_____/7_____ dont ils sont propriétaires, fond de base n° 6_____ de la commune de F_____ [GE], les travaux de prolongement de la terrasse sur laquelle B_____ et C_____ détiennent une servitude d'usage, ID.2022/4_____ [recte: ID.2022/8_____], 5_____ [recte: 9_____], inscrite au Registre foncier le _____ 2021, en lien avec le feuillet 6_____/7_____ dont ils sont propriétaires, fond de base n° 6_____ de la commune de F_____, et les travaux de démolition d'une partie de la dalle de couverture, fond de base n° 6_____ de la commune de F_____, ce jusqu'à droit connu sur le fond du litige.

Elle conclut également à ce que la Cour fasse interdiction à B_____, C_____, D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA d'entreprendre tout travaux de construction d'une piscine sur les terrasses de l'attique en lien avec le feuillet 6_____/7_____ dont B_____ et C_____ sont propriétaires, fond de base n° 6_____ de la commune de F_____, d'entreprendre les travaux de prolongement de la terrasse sur laquelle B_____ et C_____ détiennent une servitude d'usage, ID.2022/4_____ [recte: ID.2022/8_____], 5_____ [recte: 9_____], inscrite au Registre foncier le _____ 2021, en lien avec le

feuillet 6_____/7_____ dont ils sont propriétaires, fond de base n° 6_____ de la commune de F_____ et les travaux de démolition d'une partie de la dalle de couverture, fond de base n° 6_____ de la commune de F_____, ce jusqu'à droit connu sur le fond du litige.

Elle conclut encore à ce que la Cour assortisse les conclusions précitées de la menace de l'amende prévue à l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité et lui impartisse un délai pour le dépôt de la demande au fond.

Elle conclut enfin à ce que la Cour prenne les mesures précitées sur mesures superprovisionnelles et, après audition des parties, sur mesures provisionnelles.

Elle a produit de nouvelles pièces, à savoir un courrier de l'Office des autorisations de construire du 26 octobre 2023 (pièce n° 2), deux photographies non datées (pièces n° 3 et 4) et un courrier de son conseil à l'Office des autorisations de construire du 30 octobre 2023 (pièce n° 5).

b. Par arrêt ACJC/1444/2023 du 31 octobre 2023, la Cour a notamment rejeté la requête de mesures superprovisionnelles formée le 31 octobre 2023 par A_____ à l'encontre de B_____, C_____, D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA et dit qu'il serait statué sur les frais liés à la décision dans l'arrêt rendu sur le fond.

c. Dans leur réponse du 13 novembre 2023, B_____ et C_____ ont conclu à ce que la Cour rejette la requête de mesures provisionnelles et l'appel formés par A_____ le 30 octobre 2023 et confirme l'ordonnance querellée, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Ils ont produit de nouvelles pièces, à savoir un courriel de G_____ du 20 novembre 2022 (pièce n° 28) et des photographies non datées du chantier (pièce n° 29). Bien que la page de garde du chargé de pièces complémentaires indique une pièce n° 30, à savoir un courriel du 9 novembre 2023 de H_____, pour D_____/10_____ SA, à l'ensemble de copropriétaires, ladite pièce n'a été transmise à la Cour que le lendemain.

d. Dans leur réponse du 13 novembre 2023, D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA ont conclu, préalablement, à ce que la Cour déclare irrecevables la requête de mesures provisionnelles du 30 octobre 2023 formée par A_____ ainsi que les faits et moyens de preuve nouveaux présentés par celle-ci dans son mémoire du 30 novembre [recte : octobre] 2023. Au fond, elles ont conclu à ce que la Cour rejette la requête de mesures provisionnelles du 30 octobre 2023 formée par A_____, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Elles ont produit de nouvelles pièces, à savoir des photographies du chantier prises lors de l'hiver 2022-2023 (pièce A) et un courriel du 9 novembre 2023 de H_____, pour D_____/10_____ SA, à l'ensemble des copropriétaires (pièce B).

e. Dans leur réponse du 20 novembre 2023, D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA ont conclu à la confirmation de l'ordonnance querellée, avec suite de frais judiciaires et dépens.

f. Le 27 novembre 2023, A_____ a répliqué, persistant dans ses conclusions. Elle a également conclu à ce que la Cour condamne ses parties adverses au paiement d'une amende disciplinaire en raison du fait qu'elles auraient donné à la Cour des indications fallacieuses. Elle a allégué des faits nouveaux et produit de nouvelles pièces, à savoir un courriel du 22 novembre 2023 de son conseil au conseil de D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA (pièce n° 6), un constat du 6 novembre 2023 de l'Inspection de la construction et des chantiers (pièce n° 7), des photographies non datées (pièce n° 8) et un courrier de son conseil à l'Office des autorisations de construire du 27 novembre 2023 (pièce n° 9).

g. Les 27 novembre et 8 décembre 2023, D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA ont dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

h. Le 11 décembre 2023, B_____ et C_____ ont dupliqué, persistant dans leurs conclusions. Ils ont produit de nouvelles pièces, à savoir une demande d'autorisation de construire révisée du 4 décembre 2023 dans la procédure n° DD 3_____/2 (pièce n° 31), un extrait au 8 décembre 2023 de la plateforme de suivi des dossiers en lien avec la procédure n° DD 3_____/2 (pièce n° 32) et une convocation du 11 décembre 2023 à une assemblée générale des copropriétaires (pièce n° 33).

i. Les parties se sont encore déterminées spontanément les 20 décembre 2023, 8 et 11 janvier 2024.

j. Elles ont été informées par plis du greffe de la Cour du 8 février 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

k. Le 16 février 2024, D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA ont chiffré leur conclusion s'agissant des dépens d'appel qu'elles réclamaient. Elles ont produit une note d'honoraires de leur conseil.

l. Par écriture spontanée du 23 février 2024, B_____ et C_____ ont allégué des faits nouveaux et produit une nouvelle pièce.

m. A_____ s'est déterminée les 26 et 28 février 2024 sur les deux courriers précités et a produit une nouvelle pièce.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. D_____/10_____ SA est une société anonyme ayant son siège à I_____[GE], active notamment dans l'achat, la vente, la conception, le développement, la réalisation architecturale, le courtage, le conseil lié au secteur immobilier et la mise en valeur de terrains.

b. D_____/2_____ SA, qui a également son siège à I_____, a pour but l'étude et l'exécution de travaux de construction ainsi que la participation en tant qu'entrepreneur général.

c. D_____/1_____ SA, qui a également son siège à I_____, a pour but l'exploitation d'un bureau d'architectes.

d. E_____ est administrateur président, avec signature collective à deux, de ces trois sociétés.

Il exerce également son activité d'architecte sous la raison individuelle D_____/E_____.

e. A_____ est neurologue et spécialiste en médecine intensive à Genève.

f. Par contrat de vente avant construction du 15 décembre 2021, A_____ a acquis le feuillet 6_____/11_____ (lot n° 12_____), représentant au total 134.6 millièmes, correspondant à un appartement à construire de 5 pièces avec balcon au 1^{er} étage d'un immeuble de deux étages ainsi qu'une cave, à F_____.

L'acte de vente donnait à D_____/2_____ SA et D_____/10_____ SA tous pouvoirs pour signer, si besoin, toute requête auprès du Département du territoire au nom de A_____ et celle-ci s'engageait à ne pas y faire opposition.

Le prix de vente, construction et mise en valeur de l'appartement s'est élevé au total à 1'755'000 fr.

g. Préalablement à cette acquisition, l'autorisation de construire n° DD 3_____ avait été délivrée le 17 février 2021 à D_____/10_____ SA, agissant par son mandataire, "D_____/E_____, M. E_____".

h. Par acte du 5 mai 2022, B_____ et C_____ ont acquis les lots n° 13_____ et 14_____ inscrits au feuillet 6_____/7_____, représentant 272.1 millièmes, correspondant à un appartement de 6 pièces, au 2^{ème} étage, ainsi qu'une cave.

Cet appartement est situé en partie au-dessus de l'appartement de A_____.

i. Les époux B_____/C_____ sont au bénéfice d'une servitude d'usage de terrasse, ID.2022/4_____, 5_____, inscrite au Registre foncier le _____ 2021,

concernant la terrasse de leur appartement donnant sur la route 16_____, au-dessus de l'appartement de A_____ (ci-après également : terrasse n° 1).

Ils sont également au bénéfice d'une servitude d'usage de terrasse, ID.2022/8_____, 9_____, inscrite au Registre foncier le _____ 2021, concernant la terrasse de leur appartement donnant sur le chemin 15_____, au-dessus de l'appartement d'un autre voisin (ci-après également : terrasse n° 2).

j. Les travaux de construction du projet immobilier ont débuté le 15 mars 2022 et sont toujours en cours.

k.a A teneur du règlement d'administration de la propriété par étages, sont notamment des parties communes "*tous les éléments de l'immeuble ainsi que les installations et les accessoires qui les équipent qui ne sont pas grevés d'un droit exclusif, et en règle générale, le gros-œuvre du bâtiment (soit notamment les balcons et terrasses, dalles et toitures etc.) ainsi que son étanchéité et son isolation*" (art. 5 let. b RAU).

k.b Ledit règlement prévoit également que chaque propriétaire d'étages est libre d'utiliser comme il l'entend les locaux sur lesquels il détient un droit exclusif mais dans la mesure seulement où il ne porte atteinte ni aux droits identiques des autres propriétaires d'étages, ni aux intérêts de la communauté des propriétaires d'étages (art. 6 paragraphe 1 RAU).

k.c Ce règlement précise encore qu'en particulier, le propriétaire ne doit pas changer l'utilisation et la destination des locaux sur lesquels il détient un droit exclusif, sans l'assentiment de l'Assemblée générale des propriétaires d'étages pris à la double majorité et, s'agissant des propriétaires de droits exclusifs en attique, entreprendre de travaux ou procéder à des installations qui peuvent porter préjudice à l'étanchéité de la dalle ou surcharger celle-ci (art. 6 paragraphe 2 let. a et h RAU).

k.d Le règlement précité prévoit aussi que "*tout aménagement ou modification de l'aspect des parties communes de l'immeuble ou des parties privées visibles de l'extérieur (y compris celui induit par un changement des fenêtres, volets, toiles de tentes et portes palières) doit préalablement être approuvé par une décision de l'Assemblée des propriétaires d'étages prise à la majorité double. Des aménagements ou modifications mineurs peuvent être entrepris avec l'accord de l'Administrateur*" (art. 7 paragraphe 6 RAU).

k.e Le règlement précité stipule également que le consentement de tous les propriétaires d'étages présents, représentés ou absents, est nécessaire pour décider de l'exécution de travaux de construction ou d'aménagement destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (art. 38 paragraphe 1 let. a RAU).

k.f L'art. 57 paragraphe 2 let. a et e RAU dispose que les bénéficiaires des terrasses doivent notamment s'abstenir d'entreprendre des travaux ou de procéder à des installations susceptibles de porter préjudice à l'étanchéité de la dalle de toiture ou de surcharger celle-ci, de façon à ne pas compromettre la solidité des terrasses ou celle des murs, ni lézarder les plafonds ainsi qu'exercer sur ces terrasses toute activité entraînant des nuisances importantes pour les autres propriétaires d'étages.

l. Par courriel du 15 août 2022, après avoir été interpellée par E_____, A_____ a indiqué à ce dernier s'opposer au projet des époux B_____/C_____ de construction d'une piscine sur la terrasse située au-dessus de chez elle (terrasse n° 1; du côté de la route 16_____).

m. Par courriel du 19 octobre 2022, suite à une entrevue avec E_____, A_____ lui a confirmé son opposition audit projet.

n. Les parties ont ensuite envisagé la construction de ladite piscine sur l'autre terrasse des époux B_____/C_____ (la terrasse n° 2; du côté du chemin 15_____), afin de réduire les nuisances potentielles que A_____ pourrait subir.

o. Par courriel du 9 novembre 2022, D_____/10_____ SA a indiqué à A_____ qu'un tel projet ne serait pas réalisable en raison de contraintes statiques du bâtiment et a proposé le maintien du projet de piscine sur la terrasse n° 1 et la pose, sur celle-ci, d'une paroi antibruit en verre, permettant d'atténuer les nuisances sonores.

p. A réitérées reprises, A_____ a confirmé son opposition totale à ce projet des époux B_____/C_____ de construction d'une piscine.

q. Par courrier du 19 décembre 2022, A_____ a révoqué les procurations conférées à D_____/10_____ SA et à D_____/2_____ SA dans l'acte de vente du 15 décembre 2021.

r. Selon un extrait du rapport d'expertise en valeur vénale du 27 juin 2023 (seules les p. 15 et 16 étant produites par A_____), la valeur vénale de l'appartement de celle-ci serait réduite de 2'050'000 fr. à 1'845'000 fr., ce qui correspond à une réduction de 10% (205'000 fr.), en cas de construction de la piscine sur la terrasse n° 1 des époux B_____/C_____. Cette construction pourrait en effet "*générer des nuisances notables pour les occupants du logement situé au-dessous notamment par les bruits générés des utilisateurs, soit des bruits aériens et solidiens émanant des vibrations acoustiques*".

s.a Le 18 juillet 2023, E_____, sous la raison sociale D_____/E_____, a déposé, au nom de B_____ et C_____, une demande d'autorisation de construire complémentaire, n° DD 3_____/2, pour des travaux de "*création d'une*

piscine sur la terrasse de l'appartement en attique", à laquelle était annexée notamment la liste des signatures des propriétaires, à l'exception de celle de A_____.

Il ressort des plans annexés que la demande d'autorisation de construire complémentaire n° DD 3_____/2 concerne également les travaux d'agrandissement de la terrasse n° 2, ainsi que la modification de la toiture, à savoir la suppression d'une partie de la dalle de couverture, soit les parties situées au-dessus des deux terrasses. Les plans comprennent diverses coupes et vues d'ingénierie du bâtiment en lien avec les travaux envisagés.

s.b A teneur de l'extrait du _____ 2023 du suivi administratif des dossiers (www.etat.geneve.ch/sadconsult), la demande n° DD 3_____/2 a été déposée le _____ 2023 par E_____, D_____/2_____ SA (mandataire), pour C_____ (requérant), et concerne le "*prolongement de la terrasse de l'appartement en attique et l'installation d'une piscine*".

s.c Selon les photographies de la terrasse n° 1 produites par A_____ et non datées, un muret a été érigé à environ deux mètres du bord de la terrasse, parallèle à celui-ci, ce qui crée un rectangle dont le fond est enduit d'une couche de couleur verte/noire.

t. Selon le préavis de la commission d'architecture du 23 août 2023, la piscine et le local technique auront un impact visuel très important et péjorant, ces éléments venant nuire à la qualité architecturale de l'édifice. Le projet devait être modifié.

u. Aux termes de son préavis du 12 septembre 2023, la direction des autorisations de construire a demandé au requérant de fournir la signature de l'ensemble des propriétaires de la parcelle.

v. Par courrier du 30 octobre 2023, A_____ a écrit à l'Inspection de la construction et des chantiers de l'Office des autorisations de construire qu'après une visite sur place du même jour, elle avait pu constater que les travaux liés à l'agrandissement de la terrasse, pour lesquels une demande d'autorisation de construire avait été déposée en juillet 2023 (DD 3_____/2) et qui était actuellement en cours d'instruction, avaient été effectués.

w. Par constat n° 17_____ du 6 novembre 2023, la Direction de l'inspectorat de la construction de l'Office des autorisations de construire a constaté que les travaux soumis à l'examen de l'Office, sous n° DD 3_____/2, avaient déjà été réalisés en partie, notamment le gros-œuvre.

x. Par courriel du 9 novembre 2023, D_____/10_____ SA a informé les copropriétaires qu'elle avait décidé de retirer les travaux d'installation de la piscine de la demande d'autorisation de construire complémentaire n° DD 3_____/2, de

sorte que celle-ci ne portait désormais plus que sur les travaux liés à la couverture du balcon du 1^{er} étage, à savoir le prolongement de la terrasse du 2^{ème} étage, du côté du chemin 15_____.

y. Le 4 décembre 2023, E_____, sous la raison sociale D_____/E_____, a déposé, dans la procédure n° DD 3_____/2, au nom de D_____/10_____ SA, une demande d'autorisation de construire complémentaire révisée, annulant et remplaçant celle du _____ 2023, et portant sur des "*plans de mise en conformité*" et "*modifications intérieures des logements et des aménagements extérieurs ainsi que l'agrandissement d'une terrasse*".

Sur les plans annexés, le rectangle sur la terrasse n° 1, au bord de la terrasse (cf. let. s.c *supra*), est un espace végétal.

z. Sur requête notamment de B_____ et C_____, une assemblée générale des copropriétaires a été convoquée le 11 décembre 2023, pour le 24 janvier 2024, dont l'ordre du jour était notamment l'approbation de travaux localisés dans des parties privatives et/ou des parties communes faisant l'objet d'un droit d'usage particulier, à savoir la couverture intégrale du balcon de l'appartement n° 18_____ du 1^{er} étage par l'extension de la terrasse de l'appartement du 2^{ème} étage et la réalisation d'une piscine sur la terrasse de l'appartement du 2^{ème} étage. L'ordre du jour prévoyait également l'approbation de travaux localisés dans des parties communes ne faisant l'objet d'aucun droit d'usage particulier, à savoir la modification de la toiture (suppression des parties couvrants les terrasses de l'appartement du 2^{ème} étage).

D. a.a Par acte déposé au greffe du Tribunal le 31 août 2023, A_____ a formé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre de B_____, C_____, D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA, concluant, sous suite de frais et sous la menace de la peine prévue à l'article 292 CP, à ce que le Tribunal ordonne à ces derniers de cesser immédiatement les travaux de construction d'une piscine sur la terrasse sur laquelle B_____ et C_____ détiennent une servitude d'usage, ID.2022/4_____, 5_____, inscrite au Registre foncier le _____ 2021, en lien avec le feuillet 6_____/7_____ dont ils sont propriétaires, fond de base n° 6_____ de la commune de F_____ [GE], les travaux de prolongement de la terrasse sur laquelle B_____ et C_____ détiennent une servitude d'usage, ID.2022/4_____ [recte: ID.2022/8_____], 5_____ [recte: 9_____], inscrite au Registre foncier le _____ 2021, en lien avec le feuillet 6_____/7_____ dont ils sont propriétaires, fond de base n° 6_____ de la commune de F_____, et les travaux de démolition d'une partie de la dalle de couverture, fond de base n° 6_____ de la commune de F_____, ce jusqu'à droit connu sur le fond du litige.

Elle a conclu également à ce que le Tribunal fasse interdiction à B_____, C_____, D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA d'entreprendre tous travaux de construction d'une piscine sur les terrasses de l'attique en lien avec le feuillet 6_____/7_____ dont B_____ et C_____ sont propriétaires, fond de base n° 6_____ de la commune de F_____, d'entreprendre les travaux de prolongement de la terrasse sur laquelle B_____ et C_____ détiennent une servitude d'usage, ID.2022/4_____ [recte: ID.2022/8_____], 5_____ [recte: 9_____], inscrite au Registre foncier le _____ 2021, en lien avec le feuillet 6_____/7_____ dont ils sont propriétaires, fond de base n° 6_____ de la commune de F_____, et d'entreprendre les travaux de démolition d'une partie de la dalle de couverture, fond de base n° 6_____ de la commune de F_____, ce jusqu'à droit connu sur le fond du litige.

a.b En substance, A_____ a allégué qu'elle venait de découvrir qu'une requête d'autorisation de construire complémentaire avait été déposée par D_____/2_____ SA, pour le compte de C_____, en vue de la construction de la piscine litigieuse d'une dimension de 7.44 mètres par 2.44 mètres. E_____ avait formé cette requête pour le compte de tous les copropriétaires, bien qu'elle avait révoqué la procuration en sa faveur au mois de décembre 2022. Selon les plans y relatifs, la piscine se situerait en bordure de terrasse, partiellement entourée d'arbustes, sauf sur la partie surplombant son balcon. Un local de machinerie, de 1.62 mètres sur 2.17 mètres, jouxterait le bassin. La requête d'autorisation portait également sur un agrandissement de l'autre partie de la terrasse ainsi qu'une modification de la toiture, impliquant la suppression d'une partie de la dalle de couverture. Les constructions envisagées allaient de toute évidence lui causer des nuisances, notamment sonores, et risquaient de compromettre la structure de l'immeuble et son étanchéité. Ce projet intervenait en violation des règles du RAU et en l'absence d'étude de faisabilité. Les travaux de construction de la piscine avaient déjà débuté, en dépit de l'absence de délivrance de l'autorisation sollicitée.

b. Par ordonnance du 31 août 2023, le Tribunal a fait droit à la requête sur mesures superprovisionnelles, renonçant toutefois à assortir son dispositif de la menace de la peine prévue à l'article 292 CP.

c.a Dans leur réponse, B_____ et C_____ ont conclu, sous suite de frais, au rejet de la requête et, subsidiairement, à ce qu'il leur soit donné acte de leur engagement à ne pas débiter l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire complémentaire n° DD 3_____/2 tant que ladite autorisation n'aurait pas été délivrée et ne serait pas entrée en force.

c.b En substance, ils ont notamment relevé qu'aucune assurance n'avait jamais été donnée à A_____ que les terrasses en attique seraient exemptes de toute installation. Leur projet, destiné à mettre en œuvre des installations à la pointe de

la technique, prévoyait la réalisation d'une piscine par la pose d'un monobloc en inox, et serait érigé à l'extrémité de la terrasse faisant face à la route 16_____, à l'opposé de la chambre à coucher de la requérante. La faisabilité dudit projet avait été dûment étudiée et validée par l'ensemble des ingénieurs impliqués dans la réalisation du bâtiment. A_____, qui n'avait jusqu'alors pas fait état de crainte par rapport à l'étanchéité ou la statique du bâtiment, avait d'ailleurs consenti à la réalisation d'une piscine à condition que celle-ci soit déplacée sur la partie de la terrasse faisant face au chemin 15_____. Cette variante avait toutefois dû être abandonnée au motif qu'elle était techniquement irréalisable. Ils avaient par ailleurs proposé à A_____ de réaliser une paroi vitrée antibruit, mesure qui avait été jugée par un expert immobilier qu'elle avait elle-même mandaté, comme apte à limiter, voire à supprimer toutes les nuisances sonores liées à l'exploitation de la piscine. Leur terrasse, compte tenu de sa grande taille, était destinée à être utilisée d'une manière analogue à celle d'un jardin, ce qui, par définition, serait source de certaines émissions sonores. Au vu du refus persistant de A_____, ils avaient décidé de poursuivre le développement de leur projet en déposant la demande d'autorisation de construire complémentaire dont elle faisait état. Leur demande complémentaire prévoyait en outre l'extension de leur terrasse, ce qui n'affectait en rien A_____ puisque l'extension surplomberait le lot d'un autre copropriétaire. Ladite demande avait été déposée en se prévalant de la signature de l'ensemble des copropriétaires, à l'exclusion de celle de A_____. En tout état, les époux B_____/C_____ n'entendaient pas entamer les travaux litigieux tant et aussi longtemps que l'autorisation de construire y afférente ne leur aurait pas été délivrée et qu'elle ne serait pas entrée en force ni qu'une assemblée des copropriétaires dûment convoquée n'aurait pas approuvé lesdits travaux. A ce stade, ils s'étaient contentés de mettre en œuvre des procédés constructifs destinés à renforcer les fondations du bâtiment, sans affecter l'enveloppe extérieure de l'immeuble, et n'avaient ni posé ni même commandé le bassin en inox pour leur piscine. A_____ ne s'était pas opposée à l'implantation d'un jacuzzi dans le jardin de l'appartement situé au rez-de-chaussée.

d.a Dans leur réponse, D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA ont conclu, sous suite de frais, au rejet de la requête et, subsidiairement, à ce qu'il leur soit donné acte de leur engagement à ne pas construire la piscine sur la terrasse de B_____ et C_____ jusqu'à l'entrée en force de l'autorisation de construire n° DD 3_____/2.

d.b Elles ont notamment précisé que D_____/E_____ était une entreprise en raison individuelle sous laquelle E_____ menait ses activités d'architecte. Elle était une entité juridique distincte de D_____/1_____ SA. Tant la demande d'autorisation de construire initiale que la demande complémentaire avaient été formées par D_____/E_____. Dans la mesure où D_____/1_____ SA était ainsi étrangère au présent litige, elle n'avait pas la légitimation passive, à l'instar de D_____/2_____ SA. Elles ont également confirmé que la variante au projet

de piscine – soit son déplacement sur l'autre terrasse (terrasse n° 2) – n'était pas réalisable. La réalisation des parois antibruit sur la terrasse n° 1 aurait permis d'atténuer grandement les nuisances sonores craintes par A_____, ce qu'avait confirmé l'expert immobilier mis en œuvre par cette dernière. En tout état, A_____ ne rendait pas vraisemblable qu'une modification de la structure, une modification de la dimension de la terrasse des époux B_____/C_____ ou la construction d'une piscine seraient en cours ou imminentes. Elle faisait une interprétation erronée du RAU s'agissant des majorités requises pour accepter les travaux litigieux.

e. Lors de l'audience du 2 octobre 2023, les parties ont plaidé, persistant dans leurs conclusions, et le Tribunal a gardé la cause à juger.

E. Dans l'ordonnance entreprise, le Tribunal a laissé ouverte la question de la légitimation passive de D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA. Il a ensuite relevé qu'il n'était pas rendu vraisemblable qu'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires approuvant les travaux litigieux et qu'une autorisation de construire complémentaire entrée en force auraient été obtenues. La délivrance d'une telle autorisation apparaissant au demeurant incertaine. En l'absence de décision de l'assemblée générale des copropriétaires et d'autorisation de construire, le risque d'atteinte invoqué n'apparaissait ni vraisemblable ni imminent. De telles décisions pourraient, le cas échéant, encore être contestées, tant sur le plan civil qu'administratif. De plus, les photographies produites par A_____ à l'appui de sa requête rendaient tout au plus vraisemblable la construction d'un muret sur la terrasse des époux B_____/C_____. A_____ ne démontrait ni ne rendait vraisemblable que les travaux auraient pris une autre ampleur ou que les époux B_____/C_____ auraient pris d'autres mesures pour mener à bien leur projet. La requête de mesure provisionnelles devait ainsi être rejetée.

EN DROIT

1. Par souci de clarté, B_____ et C_____ seront désignés ensemble ci-après comme "*les intimés n° 1*", D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA comme "*les intimées n° 2*" et tous ensemble comme "*les intimés*".

1.1 L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC). 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. 2 CPC). La valeur litigieuse relative aux restrictions légales à la propriété foncière se détermine de la même manière que dans les contestations portant sur l'existence d'une servitude (arrêt du Tribunal fédéral 5A_29/2015 du 5 juin 2015 consid. 1.1.1.1).

En l'occurrence, la valeur litigieuse équivaut à la diminution de la valeur de la part de copropriété de l'appelante en cas d'exécution des travaux ou, si elle est plus élevée, à l'augmentation de la valeur de la part de copropriété des intimés n° 1. A l'évidence, même si le dossier ne permet pas d'arrêter avec précision la valeur litigieuse, celle-ci excède 10'000 fr., ainsi que l'admettent les parties, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Les intimés n° 1 soutiennent que la partie intitulée "*EN FAIT*" de l'appel serait irrecevable en raison d'un défaut de motivation.

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, son recours est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1)

En l'espèce, quoi qu'en disent les intimés, la partie "*EN FAIT*" de l'appel est recevable. En effet, l'appelante reproche au premier juge d'avoir omis de constater les faits sur plusieurs points du jugement et soutient que ceux-ci permettraient de retenir l'atteinte à son droit, le préjudice difficilement réparable et l'urgence à ce que les mesures provisionnelles sollicitées soient prononcées. Les intimés n° 1 ont, au demeurant, parfaitement été capables de répondre aux griefs de l'appelante. L'appel est ainsi suffisamment motivé.

Pour le surplus, formé dans le délai et la forme prescrite (art. 142 al. 1, 248 let. d, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), par une personne ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC), l'appel est recevable. Il en va de même des réponses des intimés, de la réplique de l'appelante et des dupliques des intimés (art. 314 al. 1 et 316 al. 2 CPC) ainsi que des écritures spontanées des 20 décembre 2023, 8 et 11 janvier 2024 des parties, celles-ci ayant dûment fait usage de leur droit inconditionnel de répliquer dans les dix jours suivant la notification de l'écriture précédente. En revanche, les écritures spontanées des 16, 23, 26 et 28 février 2024 sont irrecevables, celles-ci ayant été adressées à la Cour non seulement après le délai précité du droit inconditionnel à la réplique mais également après que la

cause ait été gardée à juger par la Cour (sur le droit inconditionnel à la réplique spontanée : cf. ATF 146 III 97 consid. 3.4.1; 142 III 413 consid. 2.2.3 ss *in* JdT 2017 II 153; arrêts du Tribunal fédéral 5A_120/2019 du 21 août 2019 consid. 2.2; 5A_174/2016 du 25 mai 2016 consid. 3.2).

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. Les mesures provisionnelles étant soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), la Cour peut toutefois s'en tenir à la vraisemblance des faits allégués et à un examen sommaire du droit (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb, JdT 2002 I 352; arrêt du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 2.2).

Les maximes des débats (art. 55 al. 1 CPC et 255 CPC *a contrario*) et de disposition (art. 58 al. 1 CPC) sont applicables.

1.4 L'état de fait ci-dessus a été complété dans la mesure utile, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les griefs de l'appelante de constatation inexacte des faits par le Tribunal.

2. Les parties ont allégués des faits nouveaux et produit de nouvelles pièces.

2.1 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 être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

S'agissant des vrais nova ("*echte Noven*"), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et les références citées). Un vrai nova est introduit sans retard s'il l'est dans un délai de dix jours, respectivement d'une à deux semaines (arrêt du Tribunal fédéral 4A_707/2016 du 29 mai 2017 consid. 3.3.2). Une partie qui dispose déjà d'un délai pour déposer un mémoire peut attendre la fin de ce délai, car la procédure ne s'en trouve pas retardée (arrêts du Tribunal fédéral 5A_790/2016 du 9 août 2018 consid. 3.4; 4A_707/2016 précité consid. 3.3.2).

Les pseudo nova sont des faits et moyens de preuve qui étaient déjà survenus lorsque les débats principaux de première instance ont été clôturés. Leur admissibilité est largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient déjà pu être invoqués dans la procédure de première instance. Il appartient au plaideur d'exposer en détails les motifs pour lesquels il n'a pas pu les présenter en première instance déjà (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_1006/2017 du 5 février 2018 consid. 3.3).

Les pièces nouvelles ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement au prononcé de la décision attaquée. La question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie est celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2 et 3.2.3).

La recevabilité de nova dont la survenance dépend de la volonté des parties s'apprécie selon qu'ils auraient pu ou non être présentés auparavant en faisant preuve de la diligence requise (ATF 146 III 416 consid. 5.3).

2.2 En l'espèce, les pièces n° 2, 5, 6 et 9 produites par l'appelante, les pièces n° 31, 32 et 33 produites par les intimés n° 1 et la pièce B produite par les intimées n° 2 sont postérieures à l'ordonnance querellée et ont été produites sans retard. Elles sont dès lors recevables, de même que les faits qui s'y rapportent.

En ce qui concerne la pièce n° 7 produite par l'appelante à l'appui de sa réplique du 27 novembre 2023, celle-ci est datée du 6 novembre 2023. Il ressort des pièces n° 6 et 9 produites par l'appelante que celle-ci n'a eu connaissance de la pièce n° 7 que le 22 novembre 2023. Partant, produite le 27 novembre 2023, à l'appui de la réplique, la pièce n° 7 a été produite sans retard et est recevable, de même que les faits qu'elle comporte.

S'agissant de la pièce n° 30 produite par les intimés n° 1 le lendemain de l'échéance du délai de réponse à appel, sa recevabilité peut souffrir de demeurer indéterminée puisqu'elle est identique à la pièce B produite par les intimées n° 2, laquelle est recevable.

Les pièces n° 3, 4 et 8 produites par l'appelante et la pièce n° 28 produite par les intimés n° 1 ne sont pas datées, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer si l'appelante, respectivement les intimés n° 1, auraient pu les produire devant le premier juge. Elles sont dès lors irrecevables, ainsi que les faits qui s'y rapportent.

La pièce n° 29 produite par les intimés n° 1 est antérieure à l'introduction de la requête. Les intimés n° 1 n'expliquent pas la raison pour laquelle ils auraient été empêchés de la produire devant le premier juge. Cette pièce est dès lors irrecevable, de même que les faits qui s'y rapportent.

La pièce A produite par les intimées n° 2 comporte des photographies certes non datées précisément mais faisant apparaître de la neige, de sorte qu'elles ont, selon toute vraisemblance, été prises durant l'hiver 2022/2023, soit antérieurement à l'ordonnance querellée. Les intimées n° 2 expliquent qu'elles produisent cette pièce en réponse aux pièces n° 3 et 4 produites par l'appelante et aux allégués y relatifs. Ceux-ci étant irrecevables, la pièce A produite par les intimées n° 2 l'est également, de même que les faits qui s'y rapportent.

-
3. Les intimées n° 2 soutiennent qu'elles n'ont pas la légitimation passive, D_____/1_____ SA n'ayant aucun lien avec la présente affaire, seule la raison individuelle D_____/E_____ étant concernée. D_____/2_____ SA ne serait pas non plus concernée puisqu'elle n'est pas la signataire de la demande d'autorisation de construire complémentaire.

3.1 La qualité pour agir (légitimation active) et la qualité pour défendre (légitimation passive) sont des questions de droit matériel, de sorte qu'elles ressortissent au droit privé fédéral s'agissant des actions soumises à ce droit (ATF 133 III 180 consid. 3.4, JdT 2010 I 239, SJ 2007 I 387; 130 III 417 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.3; 4A_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.3). Elles se déterminent selon le droit au fond et leur défaut conduit au rejet de l'action qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_398/2017 du 28 août 2017 consid. 4.1.3).

La légitimation active doit être examinée d'office par le juge (ATF 126 III 59 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2017 du 4 août 2017 consid. 3.4.1). Lorsque la maxime des débats s'applique (art. 55 CPC), cet examen ne peut se faire que sur la base des faits allégués et prouvés (ATF 130 III 550 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2017 précité).

3.2 En l'espèce, D_____/1_____ SA n'apparaît pas dans les demandes d'autorisations de construire initiale et complémentaire, seule la raison individuelle D_____/E_____ étant désignée. Le fait que le dispositif de l'ordonnance querellée indique D_____/E_____ alors que la page de garde et le reste de l'ordonnance désignent D_____/1_____ SA résulte d'une erreur manifeste du Tribunal.

La demande de mesures provisionnelles, en tant qu'elle a été dirigée contre D_____/1_____ SA, doit ainsi être rejetée. Il n'y a toutefois pas lieu de modifier l'ordonnance entreprise compte tenu de l'issue du litige.

Concernant D_____/2_____ SA, la question est moins évidente puisque l'extrait du 25 septembre 2023 du suivi administratif des dossiers indique cette entité en qualité de mandataire alors que la demande d'autorisation de construire complémentaire désigne la raison individuelle précitée, ce qui prête ainsi à confusion. La problématique peut toutefois souffrir de demeurer indéfinie, à l'instar de ce qu'a retenu le premier juge, compte tenu de l'issue du litige.

4. L'appelante conclut, sur mesures provisionnelles, à ce que la Cour ordonne la cessation et l'interdiction de procéder aux travaux litigieux.

Dans la mesure où la procédure d'appel est arrivée à son terme et où la cause est en état d'être jugée au fond, les conclusions prises sur mesures provisionnelles, identiques aux mesures provisionnelles requises devant le premier juge et dont il est fait appel, deviennent sans objet.

5. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu qu'elle avait rendu vraisemblable une atteinte et un risque d'atteinte à ses droits ainsi que l'urgence à prononcer les mesures provisionnelles requises. Les travaux litigieux auraient démarré, ce malgré son opposition et l'absence d'autorisation de construire et de décision favorable de l'assemblée générale des copropriétaires les approuvant. Elle avait également rendu vraisemblable le préjudice difficilement réparable au vu de l'absence d'étude de faisabilité des travaux projetés et de la diminution de la valeur de son appartement si les travaux de construction de la piscine étaient réalisés.

5.1 Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

L'art. 262 CPC prévoit que le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment l'interdiction et l'ordre de cessation d'un état de fait illicite.

5.1.1 L'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit matériel invoqué et des chances de succès du procès au fond, ainsi que la vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant, enfin la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, 6961; arrêts du Tribunal fédéral 5A_931/2014 du 1^{er} mai 2015 consid. 4; 5A_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 3.1; BOHNET, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 3 ss *ad* art. 261 CPC). La preuve est (simplement) vraisemblable lorsque le juge, en se fondant sur des éléments objectifs, a l'impression que les faits pertinents se sont produits, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 139 III 86 consid. 4.2; 130 III 321 consid. 3.3, JdT 2005 I 618).

Le dommage difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 1763). Cette condition vise à protéger le requérant du dommage qu'il pourrait subir s'il devait attendre jusqu'à ce qu'une décision soit rendue au fond (ATF 139 III 86 consid. 5; 116 Ia 446 consid. 2). Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la

durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement au fond ne pourrait pas complètement supprimer les effets (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1). Le dommage financier ne constitue pas un tel préjudice (ATF 138 III 333 consid. 1.3.1 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A_708/2013 du 14 mai 2014 consid. 1.1; 5D_52/2010 du 10 mai 2010 consid. 1.1.1 *in* SJ 2011 I 134).

La condition de l'urgence doit être considérée comme remplie lorsque sans mesures provisionnelles, le requérant risquerait de subir un dommage difficile à réparer au point que l'efficacité du jugement rendu à l'issue de la procédure ordinaire au fond en serait compromise (arrêt du Tribunal fédéral 5A_629/2009 du 25 février 2010 consid. 4.2).

5.1.2 Une expertise privée établie pour l'une ou l'autre des parties ne constitue pas un moyen de preuve dans un éventuel procès, mais n'a que la valeur d'une simple allégation de la partie qui la produit (arrêts du Tribunal fédéral 4D_71/2013 du 26 février 2014 consid. 2.5 et 4A_193/2008 du 8 juillet 2008 consid. 4.1).

5.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelante est titulaire de prétentions, à savoir des droits de propriétaire sur la partie exclusive de la copropriété lui revenant (le lot n° 12_____) ainsi que des droits de copropriétaire sur les parties communes de la copropriété, en particulier la toiture et les terrasses (*cf.* art. 5 let. b RAU).

5.2.1 S'agissant d'une atteinte ou d'un risque d'atteinte imminent aux droits précités de l'appelante, il ressort du courrier du 30 octobre 2023 de celle-ci à l'Office des autorisations de construire, ainsi que du constat n° 17_____ du 6 novembre 2023 de la Direction de l'inspectorat de la construction qu'une partie des travaux prévus dans l'autorisation de construire complémentaire DD 3_____/2 a déjà été exécutée, à savoir les travaux de prolongement de la terrasse n° 2. Ceci, non seulement en l'absence d'une autorisation de construire entrée en force mais également en l'absence d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires autorisant ces travaux. L'appelante subit ainsi une atteinte à ses droits en sa qualité de copropriétaire puisqu'elle n'a pas été consultée avant l'exécution de ces travaux (*cf.* art. 7 paragraphe 6 et 38 paragraphe 1 let. a RAU).

Cela ne justifie toutefois pas le prononcé des mesures provisionnelles requises, faute de préjudice difficilement réparable comme il sera exposé plus bas (*cf.* consid. 5.2.2 *infra*).

S'agissant des autres travaux prévus, l'atteinte précitée ne signifie pas forcément que les intimés ont fait ou en feront de même à ce propos.

Plus particulièrement concernant la construction de la piscine sur la terrasse n° 1 des intimés n° 1, il ressort du dossier que la demande d'autorisation de construire complémentaire DD 3_____/2, qui comprenait initialement un tel projet, a été remplacée le 4 décembre 2023 par une autre demande d'autorisation de construire, laquelle n'incluait plus la construction de la piscine litigieuse. Ce projet de construction ne semble dès lors plus d'actualité pour l'instant. Ceci est corroboré par le fait que, sur les photographies de la terrasse n° 1 produites par l'appelante en première instance, le rectangle vide créé par la construction d'un muret parallèle au bord de la terrasse et dont le fond est enduit d'une couche verte/noire correspond, sur les plans annexés à la demande d'autorisation de construire complémentaire déposée le 4 décembre 2023, à l'espace végétal prévu dans cette demande. A supposer que l'enduit vert/noir soit une couche d'étanchéité comme le soutient l'appelante, ceci ne suffit pas à rendre vraisemblable que la construction de la piscine a débuté puisqu'il est tout aussi possible que ladite couche d'étanchéité soit utilisée pour la plantation des végétaux prévue dans la demande d'autorisation de construire révisée, comme le soutiennent les intimés. Par ailleurs, le constat n° 17____ du 6 novembre 2023 cité plus haut ne permet pas de rendre vraisemblable que les travaux de gros-œuvre réalisés sur le bâtiment concernent non seulement le prolongement de la terrasse n° 2 mais aussi la construction de la piscine, aucune distinction n'étant précisée dans ce document. Il ne saurait ainsi être retenu que l'appelante subit une atteinte ou risque de subir une atteinte à ses droits s'agissant du projet de construction d'une piscine sur la terrasse n° 1 des intimés n° 1.

Le dossier ne fait pas non plus état du fait que les travaux de suppression d'une partie de la dalle de couverture auraient débuté ou auraient déjà été exécutés nonobstant l'absence d'autorisation de construire entrée en force et de décision favorable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ainsi, comme l'a retenu le premier juge, l'appelante peut encore utiliser les moyens de droit civil et administratif à sa disposition pour s'opposer aux décisions de construction de la piscine litigieuse et de suppression de la dalle de couverture, qui seraient par hypothèse prises par l'assemblée générale des copropriétaires, et aux autorisations de construire y relatives, qui seraient éventuellement délivrées par l'Office des autorisations de construire.

A cela s'ajoute qu'il n'est pas rendu vraisemblable que les intimées n° 2 auraient signé la demande d'autorisation de construire complémentaire DD 3_____/2 déposée le _____ 2023 et, dans sa version révisée du 4 décembre 2023, pour l'appelante, à son insu et contre sa volonté, comme celle-ci le prétend. Au contraire, il ressort de l'annexe à la demande d'autorisation de construire que

l'espace disponible sur la liste des propriétaires pour la signature de l'appelante est vide, ce qui démontre que la demande n'a pas été formée par les intimés n° 2 au nom de l'appelante. Ceci est corroboré également par le fait que l'Office des autorisations de construire a requis, le 12 septembre 2023, un document attestant de la signature de l'ensemble des propriétaires de la parcelle. La Cour ne voit ainsi ici aucune atteinte aux droits de l'appelante.

Partant, l'appelante ne rend vraisemblable ni une atteinte à ses droits ni une urgence à prononcer les mesures provisionnelles requises s'agissant des travaux de construction de la piscine sur la terrasse n° 1 et la suppression de la dalle de couverture, étant encore relevé que l'ordonnance attaquée donne acte aux intimés de leur engagement à ne pas entreprendre les travaux faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire complémentaire n° DD 3_____/2 tant que ladite autorisation n'aura pas été délivrée et ne sera pas entrée en force, ce qui exclut une atteinte imminente aux droits de l'appelante.

5.2.2 En tout état, même en retenant une atteinte ou un risque d'atteinte imminente aux droits de l'appelante concernant les travaux précités – vu le comportement adopté par les intimés s'agissant de la réalisation, sans autorisation de construire entrée en force et sans décision favorable de l'assemblée générale des copropriétaires, du prolongement de la terrasse n° 2 des intimés n° 1 – force est de constater que l'appelante ne rend pas vraisemblable un préjudice difficilement réparable.

En effet, l'extrait du rapport d'expertise privé du 27 juin 2023 qu'elle produit – au demeurant incomplet puisque seulement deux pages ont été versées au dossier et non constituant qu'une simple allégation de partie – ne fait état que d'une réduction de la valeur vénale de son appartement dans l'hypothèse où la piscine serait construite sur la terrasse n° 1 des intimés n° 1. Une telle réduction ne peut que constituer un éventuel préjudice financier, lequel n'est, par définition, pas difficilement réparable.

En outre, dans la mesure où le projet de construction de la piscine sur la terrasse n° 1 des intimés n° 1 ne fait plus l'objet de la demande d'autorisation de construire complémentaire DD 3_____/2, la question de savoir si une étude de faisabilité a été effectuée à ce propos n'est plus pertinente. Au demeurant, une telle étude semble, au contraire, avoir été réalisée. En effet, il ressort du courriel de 9 novembre 2022 que les intimés n° 2 ont affirmé à l'appelante que la construction de la piscine sur la terrasse n° 2 ne serait pas réalisable en raison de contraintes statiques du bâtiment et que seule la terrasse n° 1 pourrait être utilisée à cette fin. Ceci sous-entend donc qu'une étude de faisabilité a été menée sur les deux terrasses. L'appelante échoue à rendre vraisemblable le contraire. De même, elle ne rend pas vraisemblable que la construction de la piscine sur la terrasse n° 1 des intimés n° 1, les travaux de prolongement de la terrasse n° 2 ainsi que la

suppression de la dalle de couverture causeraient des problèmes d'étanchéité ou tout autre dommage aux parties communes de la copropriété. Au contraire, la demande d'autorisation de construire déposée le _____ 2023, puis la version révisée du _____ 2023, comprennent diverses coupes et vues d'ingénierie du bâtiment concrétisant ces travaux, de sorte que les intimées n° 2 ont étudié les conséquences des travaux projetés sur le reste du bâtiment.

Par ailleurs, la terrasse n° 2 – celle qui a été prolongée – ne se situe pas au-dessus de l'appartement de l'appelante mais au-dessus de celui d'un voisin, de sorte que l'appelante n'est pas directement impactée par l'éventuelle réduction de luminosité qui pourrait découler de son prolongement. De même, la partie de la dalle de couverture que les intimés n° 1 souhaitent supprimer ne couvre que leurs propres terrasses. Les effets de cette suppression sur leur appartement (absence d'ombre, chaleur, etc.) ne concernent ainsi pas directement l'appelante.

A cela s'ajoute que le seul fait qu'une demande d'autorisation de construire complémentaire pour les travaux projetés ait été déposée sans l'accord de l'appelante ne suffit pas à rendre vraisemblable une atteinte aux droits de celle-ci, susceptible de lui causer un préjudice difficilement réparable. En effet, cette atteinte a déjà été, en quelque sorte, réparée au vu du courrier de l'Office des autorisations de construire du 12 septembre 2023 qui a requis la production d'un document comportant la signature de l'ensemble des copropriétaires, et donc également celle de l'appelante.

Enfin, il n'est pas rendu vraisemblable que les travaux en question ne seraient pas susceptibles d'être valablement approuvés dans le cadre de l'assemblée générale des copropriétaires et autorisés par l'Office des autorisations de construire. En d'autres termes, l'appelante ne rend pas vraisemblables les chances de succès d'une action au fond tendant à ce qu'il soit prononcé une interdiction aux intimés de procéder aux travaux projetés.

Par conséquent, la seconde condition nécessaire au prononcé des mesures provisionnelles requises n'étant en tout état pas réalisée, c'est à juste titre que le Tribunal a rejeté la requête de l'appelante.

En définitive, l'ordonnance querellée sera confirmée.

6. L'appelante sollicite que les intimés soient condamnés au paiement d'une amende disciplinaire au vu des indications fausses qu'ils auraient données dans le cadre de leurs écritures.

6.1 Selon l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive.

Agit de manière téméraire, par exemple, celui qui bloque une procédure en multipliant les recours abusifs (ATF 111 Ia 148 consid. 4) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107 consid. 4b).

6.2 En l'occurrence, si les intimés ont pu présenter les faits de manière subjectives, il n'est pas rendu vraisemblable qu'ils aient fait preuve de témérité ou de mauvaise foi.

Il ne se justifie donc pas de prononcer une amende disciplinaire.

- 7.** **7.1** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'800 fr., comprenant les frais de l'arrêt rendu sur mesures superprovisionnelles (art. 13, 26 et 37 RTFMC). Ils seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC), et compensés avec l'avance de même montant qu'elle a effectuée, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

7.2 Compte tenu de l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé, l'appelante sera condamnée à verser 1'000 fr. aux intimés n° 1, pris conjointement, et 1'000 fr. aux intimés n° 2, pris conjointement, au titre de dépens d'appel (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC; art. 106 al. 1 et 111 al. 2 CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 30 octobre 2023 par A_____ contre l'ordonnance OTPI/645/2023 rendue le 17 octobre 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17826/2023-16 SP.

Déclare recevable la requête de mesures provisionnelles déposée le 30 octobre 2023 par A_____ à l'encontre de B_____, C_____, D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA.

Au fond :

Constate que la requête de mesures provisionnelles est devenue sans objet.

Confirme l'ordonnance querellée.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais d'appel :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'800 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais de même montant qu'elle a fournie et qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 1'000 fr. à B_____ et C_____, pris conjointement, au titre de dépens d'appel.

Condamne A_____ à verser 1'000 fr. à D_____/1_____ SA et D_____/2_____ SA, pris conjointement, au titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laura SESSA, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Laura SESSA

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.