REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9061/2021 **ACJC/1297/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 8 OCTOBRE 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____[GE], appelante d'une ordonnance rendue par la 25ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 juin 2021, comparant par Me Mark MULLER, avocat, Muller & Fabjan, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Jean-Pierre CARERA, avocat, Carera & Marconi, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.10.2021.

EN FAIT

A. Par ordonnance OTPI/541/2021 du 28 juin 2021, reçue par A_____ le 2 juillet 2021, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures provisionnelles, a donné acte à la B_____ SA de son engagement à ne pas procéder au raccordement des nouvelles constructions entreprises sur sa parcelle n° 1_____ de la commune de C_____ aux installations collectives privées d'évacuation des eaux usées et pluviales tant que les mesures provisionnelles resteront en vigueur (ch. 1 du dispositif), rejeté la requête pour le surplus (ch. 2), dit que l'ordonnance déploierait ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties (ch. 3), imparti à A_____ un délai de trente jours pour faire valoir ses droits en justice (ch. 4), mis les frais judiciaires, arrêtés à 1'500 fr., à la charge des parties à raison d'une moitié chacune, la B_____ SA étant condamnée à verser 750 fr. à ce titre à sa partie adverse (ch. 5 à 8), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 9) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 10).

B. **a.** Le 12 juillet 2021, A_____ a formé appel de cette ordonnance, concluant principalement à ce que la Cour l'annule, ordonne à la B_____ SA d'arrêter immédiatement le chantier de construction sur la parcelle n° 1_____ de la commune de C_____ et lui interdise, ainsi qu'à tout tiers, d'exécuter les travaux de construction objet de l'autorisation de construire DD 2_____ délivrée le 24 octobre 2017. Subsidiairement, elle a conclu à ce que la Cour maintienne l'interdiction prononcée par le Tribunal et interdise à sa partie adverse et à tout tiers de procéder au raccordement des installations de chantier sur la parcelle précitée aux installations collectives privées d'évacuation des eaux usées et pluviales, le tout sous la menace de la peine de l'art. 292 CP, avec suite de frais et dépens.

Elle a produit deux pièces nouvelles.

b. Le 26 juillet 2021, la B_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet, avec suite de frais et dépens.

Elle a produit une pièce nouvelle.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Elles ont été informées le 3 septembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. A_____ est propriétaire de la parcelle n° 3_____ de la commune de C_____.

La B_____ SA, active dans le domaine de l'immobilier, est propriétaire de la parcelle n° 1_____.

Les parcelles n^os 1_____ et 3_____ sont reliées au chemin 4_____ par la parcelle n° 5_____, une impasse détenue en copropriété par les propriétaires des parcelles n^os 1_____, 3_____, 6_____, 7_____, 8_____ et 9_____.

Les parcelles n^os 1_____, 3_____, 10_____, 7_____, 8_____ et 9_____ sont titulaires de deux servitudes (n^os 11_____ et 12_____) concernant des canalisations, à la charge des parcelles n^os 6_____, 5_____, 13_____, 14_____, 15_____ et 16_____.

b. En mars 2017, la B_____ SA a déposé une demande d'autorisation de construire concernant la construction de quatre villas mitoyennes avec parking souterrain sur la parcelle n° 1_____.

Ce projet de construction prévoit le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales sur les chambres n^os 17_____ et 18_____ du réseau public d'assainissement par l'intermédiaire des réseaux collectifs privés existants.

Les parties sont en désaccord quant au fait de savoir si ces raccordements se situent sous la parcelle n° 5_____ ou sous la parcelle n° 3_____. Les plans de servitudes indiquent à cet égard que les canalisations ne passent pas sous la parcelle no 3_____ alors que, selon un extrait "SITG – canalisations" produit par A_____, les canalisations passent sous sa parcelle.

c. L'autorisation de construire (DD 19_____) a été délivrée à la B_____ SA le 24 octobre 2017.

L'opposition formée par A_____ contre cette décision a été rejetée par le Tribunal administratif de première instance par jugement JTAPI/1268/2018 du 5 décembre 2018, puis par la Chambre administrative de la Cour de justice par arrêt ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019.

d. Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 11 mai 2021 formée par-devant le Tribunal de première instance, A_____ a conclu, à ce qu'il soit ordonné à la B_____ SA d'arrêter immédiatement le chantier de construction sur la parcelle n° 1_____ de la commune de C_____ et à ce qu'il lui soit fait interdiction, ainsi qu'à tout tiers, d'exécuter les travaux de construction objet de l'autorisation de construire délivrée le 24 octobre 2017, ce sous la menace de l'article 292 CP.

Elle a allégué que sa parcelle n° 3_____ n'était grevée d'aucune servitude au bénéfice de la parcelle n° 1_____, alors que le projet de construction prévoyait un raccordement des canalisations d'eau et de gaz au réseau de canalisations

collectif privé existant, qui passait justement sur sa parcelle, ainsi que le déversement des eaux issues du chantier par les mêmes canalisations. Ces raccordements constituaient une atteinte illicite à sa propriété, en l'absence de toute servitude inscrite dans ce sens ou de consentement de sa part.

Elle risquait de subir un préjudice difficilement réparable, en cas de raccordement des canalisations des quatre villas prévues sur la parcelle n° 1_____ car, si elle obtenait gain de cause dans le cadre de la procédure au fond, la remise en état ultérieure serait particulièrement ardue et coûteuse.

e. Par ordonnance du 11 mai 2021, le Tribunal a partiellement fait droit à la requête de mesures superprovisionnelles, en ce sens qu'il a fait interdiction à la B_____ SA de procéder au raccordement des nouvelles constructions entreprises sur la parcelle n° 1_____ de la commune de C_____ aux installations collectives privées d'évacuation des eaux usées et pluviales passant sous la parcelle n° 3_____, rejetant la requête au surplus.

f. Le 3 juin 2021, la B_____ SA a conclu à ce que le Tribunal lui donne acte de son engagement à ne pas procéder au raccordement des nouvelles constructions entreprises sur sa parcelle n° 1_____ aux installations collectives privées d'évacuation des eaux usées et pluviales tant que les mesures provisionnelles resteraient en vigueur.

Elle a fait valoir que, selon les plans dressés en 1999 dans le cadre d'un projet de numération du cadastre du réseau, les canalisations desservant les parcelles concernées dans la présente procédure n'avaient pas été construites exactement sur l'assiette des servitudes, mais semblaient passer par les parcelles nos 3_____ et 10_____. Elle ignorait cependant si ces relevés étaient exacts, ni, s'ils l'étaient, pour quelle raison l'emplacement des canalisations s'écartait de l'assiette des servitudes.

Elle s'estimait en droit de raccorder les futures constructions aux installations d'évacuation des eaux sur la base des servitudes existantes. Cela étant, par gain de paix, elle s'engageait à ne pas effectuer ces raccordements jusqu'à droit jugé sur le fond.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 14 juin 2021, A_____ a persisté dans l'ensemble de ses conclusions en dépit de l'engagement pris par son adverse partie.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **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).

S'agissant d'une contestation portant sur l'existence d'une servitude, la valeur litigieuse correspond à l'augmentation de valeur qu'elle procure au fonds dominant ou, si elle est plus élevée, à la diminution de valeur du fonds servant. Pour une servitude de conduite, qui répond à un besoin fondamental en ce sens qu'elle assure le ravitaillement en eau, sa valeur correspond aux possibilités d'exploitation qu'elle confère, qui se détermine par la différence entre la valeur du terrain sans la conduite et celle qu'il détient grâce à la présence de cette installation (arrêt du Tribunal fédéral 5A_413/2009 du 2 février 2020, consid. 1.2).

En l'espèce, vu la situation des parcelles et l'ampleur du projet de construction, il y a lieu de retenir que la plus-value apportée par la servitude litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

2. Le Tribunal a considéré que l'engagement de l'intimée de ne pas procéder au raccordement des nouvelles constructions entreprises sur sa parcelle n° 1_____ aux installations collectives privées d'évacuation des eaux usées et pluviales, tant que les mesures provisionnelles resteraient en vigueur, était suffisant pour garantir la sauvegarde des droits de l'appelante pour la durée de la procédure à introduire au fond. Le prononcé de l'arrêt total du chantier apparaissait disproportionné.

L'appelante fait valoir qu'elle subit un dommage du fait de l'utilisation des canalisations pour évacuer les eaux provenant du chantier en cours sur la parcelle de l'intimée.

L'intimée expose pour sa part que le risque d'un tel dommage n'est pas vraisemblable car les installations de chantier consistent uniquement en un WC et un évier métallique avec trois robinets pour que les ouvriers puissent se laver les mains. Ces installations étaient de plus uniquement raccordées au réseau de canalisation des eaux usées, conformément à l'autorisation de construire. Aucune installation de chantier n'était reliée au réseau des eaux claires.

2.1.1 Le juge 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 et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC).

Le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment une interdiction (art. 262 let. a CPC).

L'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit 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, spéc. 6961; BOHNET, Commentaire romand, N 3 ss ad art. 261 CPC).

Le requérant doit rendre également 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 ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1).

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

A teneur de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

La demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie: (a) la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou (b) la partie adverse consent à la modification de la demande (art. 227 al. 1 CPC).

2.2 En l'espèce, l'intimée a allégué devant le Tribunal qu'elle risquait de subir un préjudice difficilement réparable en cas de raccordement des canalisations des quatre villas prévues par le projet de construction de l'intimée, en raison du fait que la remise en état ultérieure du réseau serait ardue et coûteuse et impliquerait de lourds travaux. Le collecteur risquait en outre d'être surchargé après la construction des villas.

Elle n'a par contre pas allégué qu'elle risquait de subir un dommage en raison de l'utilisation des canalisations du seul fait des installations du chantier de l'intimée.

Cette allégation nouvelle aurait pu être formulée devant le Tribunal et est par conséquent irrecevable pour cause de tardiveté, en application de l'art. 317 al. 1 CPC.

Il en va de même des conclusions subsidiaires nouvelles de l'appelante, lesquelles sont fondées sur cette allégation nouvelle irrecevable (art. 317 al. 2 CPC).

L'appelante n'a ainsi pas rendu vraisemblable qu'elle risquait de subir un préjudice difficilement réparable en cas de refus de la mesure provisionnelle qu'elle requiert, puisque la seule allégation sur laquelle elle fonde un tel risque est irrecevable.

L'une des conditions posées par la loi pour le prononcé de mesures provisionnelles n'étant pas réalisée, c'est dès lors à juste titre que le Tribunal a rejeté la requête de l'appelante.

En tout état de cause, même à supposer que l'allégation nouvelle de l'appelante ait été recevable, cela ne lui aurait pas pour autant donné droit à l'obtention de la mesure requise.

En effet, il n'est pas vraisemblable que l'utilisation par l'intimée des canalisations litigieuses d'évacuation des eaux usées, pendant la durée du chantier, pour évacuer les eaux résultant de l'usage d'un WC et de trois robinets, soit susceptible de causer à l'appelante un dommage difficilement réparable.

Compte tenu de ce qui précède, le jugement querellé sera confirmé.

Il n'est par conséquent pas nécessaire de trancher la question de la recevabilité des pièces nouvelles déposées par les parties.

3. L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais d'appel (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront fixés à 1'200 fr. et compensés avec l'avance fournie par l'appelante, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 CPC; 26 et 37 RTFMC).

L'appelante sera condamnée à verser à l'intimée 2'000 fr. à titre de dépens d'appel, débours et TVA inclus (art. 85, 88 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre l'ordonnance OTPI/541/2021 rendue le 28 juin 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9061/2021-25 SP.

Au fond :

Confirme l'ordonnance querellée.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Met à la charge de A_____ les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 1'200 fr. et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à la B_____ SA 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laura SESSA, greffière.

Le président :	La greffière :
Laurent RIEBEN	Laura SESSA

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.