



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26475/2015

ACJC/1111/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 26 AOÛT 2016**

Entre

A \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, appelante d'une ordonnance rendue par la 19<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 15 mars 2016, comparant par Me Mark Muller, avocat, place du Port 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

1) B \_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ Sion,

2) C \_\_\_\_\_, p.a. Monsieur D \_\_\_\_\_, administrateur \_\_\_\_\_,

intimées, comparant toutes deux par Me Yves Bonard, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elles font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.08.2016.

---

## **EN FAIT**

**A. a.** A\_\_\_\_\_, sise à Genève, est notamment active dans la construction, la rénovation, la gérance et la location de résidences et d'appartements meublés.

E\_\_\_\_\_ en est l'administratrice, avec signature individuelle.

**b.** B\_\_\_\_\_, sise à Sion, est notamment active dans l'achat, la vente, la location et la gérance d'immeubles, ainsi que l'exploitation de meublés et d'hôtels.

E\_\_\_\_\_ était administratrice de B\_\_\_\_\_, dès octobre 2000, avec signature collective à deux aux côtés de D\_\_\_\_\_, administrateur. Dès le 6 novembre 2001, D\_\_\_\_\_ a été radié du Registre du commerce et E\_\_\_\_\_ est demeurée administratrice de B\_\_\_\_\_, avec signature individuelle, jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2004. Depuis le 9 février 2005, D\_\_\_\_\_ est administrateur de la société, avec signature individuelle.

**c.** Jusqu'en novembre 2000, B\_\_\_\_\_ était propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, plan n° 2\_\_\_\_\_, de la commune de \_\_\_\_\_, située \_\_\_\_\_, sur laquelle un immeuble d'habitation est érigé.

Constitué en propriété par étages, ce bâtiment comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée, cinq étages, des combles et une terrasse sur le toit.

**d.** Par acte authentique du 3 novembre 2000, A\_\_\_\_\_ a acquis de B\_\_\_\_\_ divers lots représentant 276.8/1'000 de la propriété par étages.

B\_\_\_\_\_ restait propriétaire de dix-sept appartements situés du rez-de-chaussée au 4<sup>ème</sup> étage, représentant 723.2/1'000 de la propriété par étages.

Ensemble, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ forment la C\_\_\_\_\_ (ci-après : C\_\_\_\_\_).

Par acte authentique du 18 octobre 2004, les lots appartenant à A\_\_\_\_\_ ont été modifiés, en ce sens que les 276.8/1'000 ont été répartis entre un appartement de quatre pièces situé au 5<sup>ème</sup> étage (99 m<sup>2</sup>), un appartement de six pièces situé au 5<sup>ème</sup> étage (102 m<sup>2</sup>), un appartement de six pièces situé dans les combles (149 m<sup>2</sup>), et une terrasse (59.6 m<sup>2</sup>).

**e.** Depuis 2003, A\_\_\_\_\_ a déposé diverses demandes d'autorisation de construire auprès de l'autorité compétente. Ces demandes peuvent être résumées comme suit :

**e.a** Par décision du 10 juin 2004, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (devenu depuis lors le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie [DALE]) a délivré à A\_\_\_\_\_ une

autorisation de construire portant sur la rénovation et la transformation des combles en logements, l'installation d'un ascenseur, la transformation de la toiture, et le rafraîchissement de la façade et de la cage d'escalier (DD 3\_\_\_\_\_).

Cette autorisation n'a pas fait l'objet d'un recours de la part de B\_\_\_\_\_ et/ou de la C\_\_\_\_\_, à l'instar de la décision subséquente du 16 juin 2006 accordant une prolongation de la validité de l'autorisation précitée jusqu'au 17 mai 2008.

**e.b** Par décision du 22 juin 2006, le DALE a délivré à A\_\_\_\_\_ une autorisation de construire complémentaire modifiant le projet initial, en ce sens que les deux courettes sanitaires et les deux conduits de cheminée au niveau des combles et des sur-combles étaient maintenus dans leur état existant (DD 4\_\_\_\_\_).

Dans le cadre de la présente procédure, B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ont expliqué que, durant les travaux relatifs à l'autorisation DD 3\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ avait procédé à l'obturation des courettes techniques de l'immeuble, empêchant B\_\_\_\_\_ de se conformer aux conditions d'autorisation de construire qu'elle avait obtenues pour la rénovation de ses propres appartements. B\_\_\_\_\_ avait alors dénoncé les faits au DALE, qui avait invité A\_\_\_\_\_ à régulariser la situation par le dépôt d'une requête complémentaire. Cette autorisation complémentaire prévoyait notamment la remise en état au *statu quo ante* des canaux de cheminée, mais A\_\_\_\_\_ n'aurait, à ce jour, pas dégagé les courettes techniques.

L'autorisation complémentaire DD 4\_\_\_\_\_ a été confirmée par le Tribunal fédéral dans un arrêt rendu le 29 février 2008 (1C\_5/2008), sur recours de B\_\_\_\_\_.

**e.c** Par décision du 23 janvier 2014, le DALE a délivré à A\_\_\_\_\_ une autorisation de construire complémentaire portant sur l'installation - déjà effectuée - de panneaux solaires en toiture (DD 5\_\_\_\_\_).

Cette autorisation complémentaire a été confirmée par le Tribunal administratif de première instance (TAPI) dans un jugement rendu le 6 novembre 2014, sur recours de B\_\_\_\_\_ et de la C\_\_\_\_\_. Le TAPI a, entre autres, constaté que les travaux avaient été initiés de manière durable par A\_\_\_\_\_ dès le 14 mai 2007 et a estimé que les conclusions des recourantes tendant à la constatation de la nullité et de la caducité de l'autorisation de construire principale DD 3\_\_\_\_\_ et de ses autorisations complémentaires étaient sans fondement.

**e.d** Par décision du 29 octobre 2015, le DALE a délivré à A\_\_\_\_\_ une autorisation complémentaire visant à régulariser les modifications qu'elle avait déjà apportées dans la typologie des pièces situées dans les combles de l'immeuble, dont la création avait fait l'objet de la requête (et de l'autorisation y relative) principale DD 3\_\_\_\_\_ (DD 6\_\_\_\_\_).

---

Cette autorisation était notamment soumise à la condition suivante : "*Le loyer des 2 appartements (2.5 et 4.5 pièces soit 7 pièces) résultant de l'aménagement des combles sur deux niveaux n'excèdera pas après travaux Fr. 47'670.- au total l'an; soit 6'810.- la pièce par an. Il sera appliqué pour une durée de 5 ans à dater de la première mise en location des appartements après les travaux*".

B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ont attaqué la décision précitée par recours du 7 décembre 2015, alléguant notamment que l'autorisation DD 6\_\_\_\_\_ contredisait certaines des conditions découlant des autorisations de construire au bénéfice desquelles B\_\_\_\_\_ se trouvait. Par décision du 7 avril 2016, le TAPI a rejeté la requête d'A\_\_\_\_\_ tendant à obtenir la levée de l'effet suspensif, estimant *prima facie* que le recours n'apparaissait pas dilatoire ou manifestement dénué de chances de succès. La procédure de recours est actuellement pendante.

**f.** Le 20 février 2007, une assemblée générale des copropriétaires a eu lieu, réunissant A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Cette dernière a requis la remise en état et la mise en conformité des colonnes de chute, travaux qui ont été acceptés à la majorité des voix exprimées, à savoir par B\_\_\_\_\_ exclusivement. A\_\_\_\_\_, qui s'est opposée à cette décision, ne l'a pas attaquée en justice.

**g.** Par courrier du 4 septembre 2013, B\_\_\_\_\_ s'est plainte auprès de la Direction des autorisations de construire à propos des travaux menés par A\_\_\_\_\_ dans les combles. Elle a notamment fait valoir que le raccord effectué par A\_\_\_\_\_ sur la ventilation primaire l'avait été sur une conduite obsolète appartenant à B\_\_\_\_\_ et devant être démontée conformément à l'APA 7\_\_\_\_\_. Selon elle, cette conduite était en plomb et datait de la construction de l'immeuble, fait connu d'A\_\_\_\_\_, mais dont cette dernière n'avait pas tenu compte.

**h.** Le 6 novembre 2013, soit avant le prononcé de la décision DD 5\_\_\_\_\_ du 23 janvier 2014, l'inspecteur de la direction des autorisations de construire s'est rendu sur le chantier d'A\_\_\_\_\_ afin de procéder à un constat des lieux, à la suite d'une dénonciation de B\_\_\_\_\_. Il a notamment relevé que ledit chantier était en phase de finition, que la typologie des chambres des sur-combles avait été modifiée par rapport au projet initial et que les panneaux solaires avaient déjà été installés, alors même que la requête complémentaire les concernant était en cours d'instruction.

**i.** Par courrier du 20 novembre 2013, l'architecte mandataire d'A\_\_\_\_\_ a, entre autres, expliqué au DALE que l'aménagement initialement prévu pour les combles n'avait pas pu être respecté, car la pente de la toiture s'était avérée plus prononcée que ce qui avait été indiqué lors du dépôt de la requête initiale. La typologie des lieux avait ainsi été modifiée, en ce sens que la deuxième chambre côté cour avait été déplacée côté rue, à la suite du déplacement de la salle de bains et du dressing vers la chambre master, du nord au sud.

**j.** Par décision du 22 janvier 2014, le DALE a notamment ordonné le dépôt d'une demande d'autorisation complémentaire pour la modification de la typologie des sur-combles.

**k.** Par courrier du 2 juillet 2015, B\_\_\_\_\_ a reproché à l'architecte mandataire d'A\_\_\_\_\_ d'avoir fait raccorder les évacuations d'eau sur des colonnes de chute obsolètes qui n'étaient plus en service, et de ne pas avoir relevé la présence de colonnes en fonte, installées bien avant le commencement des travaux d'A\_\_\_\_\_.

**l.** Le 1<sup>er</sup> décembre 2015, A\_\_\_\_\_ a fait constater par huissier judiciaire que trois conduites servant à l'évacuation des eaux (colonnes de chute) avaient été mises hors d'usage au niveau du 4<sup>ème</sup> étage, interdisant ainsi toute utilisation des cuisines et des sanitaires dans les appartements nouvellement créés dans ses locaux.

**m.** Par courrier de son conseil du 4 décembre 2015, A\_\_\_\_\_ s'est plainte de ces faits auprès du conseil de B\_\_\_\_\_ et a requis l'autorisation de pénétrer sans délai dans les appartements situés au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, propriété de B\_\_\_\_\_, afin de procéder à la remise en état des colonnes de chute.

**n.** Par courrier du 8 décembre 2015, le conseil de B\_\_\_\_\_ a contesté les faits reprochés à B\_\_\_\_\_, et refusé qu'A\_\_\_\_\_ accède aux locaux.

**o.** Par courrier du 10 décembre 2015, le conseil d'A\_\_\_\_\_ a prié D\_\_\_\_\_, en sa qualité d'administrateur de la C\_\_\_\_\_, de faire immédiatement procéder aux travaux de réparation des colonnes de chute, faute de quoi A\_\_\_\_\_ saisirait les tribunaux.

**p.** Selon A\_\_\_\_\_, ses courriers sont restés lettres mortes, ce que contestent B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_, qui précisent que leur conseil a transmis téléphoniquement leur position au conseil d'A\_\_\_\_\_.

Dans la procédure, B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ont expliqué s'être opposées à la réhabilitation des colonnes de chute auxquelles A\_\_\_\_\_ entendait raccorder les appartements des combles, notamment au motif que B\_\_\_\_\_ est au bénéfice de trois autorisations de construire (APA 8\_\_\_\_\_, APA 9\_\_\_\_\_ et APA 7\_\_\_\_\_), en force, qui prévoient, entre autres, la démolition des colonnes de chute obsolètes en plomb.

Ces autorisations portent sur la réfection et la transformation des appartements situés au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble (assainissement des salles de bain, raccordement de nouveaux équipements à de nouvelles colonnes de chute en fonte et raccordement aux nouvelles conduites d'alimentation et circulation de l'eau chaude et froide sanitaire).

---

**B. a.** Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 16 décembre 2015, A\_\_\_\_\_ a conclu, sur mesures provisionnelles et superprovisionnelles, à la condamnation de B\_\_\_\_\_ et/ou de la C\_\_\_\_\_ à réparer, dans un délai de cinq jours, les colonnes de chute interrompues entre les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages de l'immeuble, sous peine d'une amende d'ordre de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution au-delà du délai précité, à ce qu'A\_\_\_\_\_ soit autorisée, à l'expiration de ce délai, à faire appel à la force publique pour exécuter les travaux aux frais de B\_\_\_\_\_ et/ou de la C\_\_\_\_\_, à ce qu'il soit fait interdiction à B\_\_\_\_\_ et à la C\_\_\_\_\_ de troubler la possession d'A\_\_\_\_\_ de sa part de copropriété par étages dans l'immeuble, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, et à la condamnation de B\_\_\_\_\_ et de la C\_\_\_\_\_ en tous les frais et dépens de la procédure.

Elle a fait valoir que l'époux de son actionnaire unique devait habiter les appartements. La mise hors service par B\_\_\_\_\_ des colonnes de chute l'empêchait d'utiliser ses locaux et constituait un trouble illicite de la possession, ainsi qu'une violation des droits de voisinage. En outre, en tant que propriétaire d'étage, elle était légitimée à obtenir du juge qu'il ordonne que les actes indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de son bien soient exécutés, ces derniers consistant en la réparation et en la remise en service des colonnes de chute.

Se fondant sur un jeu de photos, A\_\_\_\_\_ alléguait que les travaux visés par les autorisations de construire qui lui avaient été délivrées étaient terminés, sous réserve de finitions.

**b.** Par ordonnance du 16 décembre 2015, le Tribunal a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles.

**c.** Dans leur réponse du 11 janvier 2016, B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ont conclu principalement à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de la requête de mesures provisionnelles et à la condamnation d'A\_\_\_\_\_ en tous les frais et dépens de la procédure. Préalablement, elles ont conclu à l'apport de diverses procédures administratives. Dans le corps de leur écriture, elles ont également conclu à un transport sur place.

Elles ont notamment allégué que par courrier du 30 octobre 2015, leur conseil avait mis A\_\_\_\_\_, soit pour elle son architecte mandataire, en demeure de ne pas utiliser les colonnes de chute auxquelles elle avait fait raccorder les installations de ses appartements, dans la mesure où elles étaient obsolètes et allaient être démolies.

Selon elles, les prétentions d'A\_\_\_\_\_ n'avaient pas été rendues vraisemblables, car l'autorisation complémentaire DD 10\_\_\_\_\_ faisait l'objet d'un recours et les autorisations de construire DD 3\_\_\_\_\_, DD 4\_\_\_\_\_ et DD 5\_\_\_\_\_ ne prévoyaient

---

pas de raccordement sur les colonnes de chute litigieuses. La condition de l'urgence faisait également défaut, dans la mesure où l'autorisation de construire DD 10\_\_\_\_\_ du 29 octobre 2015 n'était pas entrée en force et que les locaux avaient toujours été vides de tout occupant. Enfin, les travaux illégaux entrepris par A\_\_\_\_\_ ne devaient pas être protégés au préjudice des travaux d'assainissement que B\_\_\_\_\_ avait entrepris sur la base d'autorisations de construire entrées en force, lesquelles nécessitaient précisément la suppression des colonnes de chute litigieuses et leur remplacement par des colonnes en fonte.

**d.** Lors de l'audience du Tribunal du 18 janvier 2016, A\_\_\_\_\_ a contesté que les autorisations de construire dont B\_\_\_\_\_ se prévalait aient autorisé cette dernière à démolir les colonnes de chute. Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

**e.** Par ordonnance OTPI/143/2016 du 15 mars 2016, le Tribunal, statuant sur mesures provisionnelles, a écarté de la procédure les courriers et pièces complémentaires que les parties lui avaient fait parvenir postérieurement à l'audience du 18 janvier 2016 (chiffres 1 et 2 du dispositif), déclaré recevable la requête formée par A\_\_\_\_\_ le 16 décembre 2015 (ch. 3), l'a rejetée (ch. 4), a arrêté à 1'200 fr. les frais judiciaires, qu'il a compensés avec l'avance de frais fournie (ch. 5 et 6), a condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ et à la C\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, 2'000 fr. à titre de dépens (ch. 7) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

Le Tribunal a estimé que les différentes décisions administratives rendues en faveur des parties ne suffisaient pas à rendre vraisemblable que les prétentions d'A\_\_\_\_\_ étaient fondées ou que B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ n'obtiendraient pas gain de cause dans le cadre d'une procédure au fond. Des investigations complémentaires, que seul le juge du fond pouvait mener, étaient nécessaires pour trancher cette question. Or, la mesure provisionnelle requise par A\_\_\_\_\_, soit la réparation des colonnes de chute litigieuses, visait une obligation de faire, qui revenait à trancher définitivement la prétention au fond. En outre, les autres conditions de l'art. 261 al. 1 CPC, à savoir l'urgence et le préjudice difficilement réparable, n'étaient pas remplies. En effet, la décision complémentaire DD 10\_\_\_\_\_ du 29 octobre 2015 faisait l'objet d'un recours et les travaux potentiellement entrepris à ce jour l'avaient été aux risques et périls d'A\_\_\_\_\_, le dépôt d'un recours ayant effet suspensif automatique. De plus, les locaux considérés n'avaient vraisemblablement jamais été occupés et A\_\_\_\_\_ n'avait pas rendu vraisemblable que les locaux seraient habitables en l'état, à supposer que les colonnes de chutes litigieuses fussent rétablies.

---

**C. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 29 mars 2016, A\_\_\_\_\_ appelle de cette ordonnance qu'elle a reçue le 17 mars 2016. Elle conclut à l'annulation de l'ordonnance querellée et, cela fait, à la condamnation de B\_\_\_\_\_ et/ou de la C\_\_\_\_\_ à réparer, à bref délai, les colonnes de chute interrompues entre les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, sous peine d'une amende d'ordre de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution de ce délai, à ce que A\_\_\_\_\_ soit autorisée, à l'expiration de ce délai, à faire appel à la force publique pour exécuter les travaux aux frais de B\_\_\_\_\_ et/ou de la C\_\_\_\_\_, à la condamnation de ces dernières en tous les frais et dépens et à leur déboutement de toutes autres conclusions.

**b.** Par réponse du 22 avril 2016, B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ concluent au déboutement d'A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à la condamnation de celle-ci en tous les frais et dépens.

Rappelant que les colonnes de chute litigieuses étaient obsolètes, hors service et devaient être détruites, B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ont nouvellement fait valoir que c'est depuis l'année 2013, à tout le moins, qu'A\_\_\_\_\_ était au courant de ce problème, B\_\_\_\_\_ ayant attiré son attention, après qu'A\_\_\_\_\_ s'était raccordée de manière illicite auxdites colonnes (allégué de fait n° 202).

**c.** Les parties ont produit des pièces nouvelles.

**d.** Dans leur réplique et duplique des 6, respectivement 23 mai 2016, les parties ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

Préalablement, A\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la pièce n° 59 produite par B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_, ainsi que les faits allégués sous n° 9 à 11, 13, 14 et 202 à l'appui de leur réponse, au refus de l'apport des procédures administratives d'autorisation de construire requis par B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ et à ce qu'un transport sur place soit ordonné.

**D.** Les arguments des parties seront discutés, dans la mesure utile, dans la partie "EN DROIT".

### **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. 1\_\_\_\_\_ 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 (art. 928 CC), 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).

Les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (art. 92 al. 2 CPC).

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 droits de copropriétaire de l'appelante, soit notamment ceux découlant des art. 647 al. 2 ch. 1, 679, 684 et 928 CC. Comme les parties n'ont pas précisé de valeur litigieuse, celle-ci sera déterminée en fonction de l'intérêt de l'appelante à pouvoir utiliser les deux appartements dont elle est propriétaire, intérêt supposé, en l'occurrence, supérieur au coût de la réhabilitation des chutes d'eau par les intimées. Au vu du loyer annuel de 47'670 fr. pour les deux appartements des combles et de la durée de la présente affaire qui a débuté en décembre 2015, la valeur litigieuse apparaît supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

**1.2** Déposé dans les formes et le délai prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 2, 143 al. 1, et 314 al. 1 CPC), l'appel formé par l'appelante est recevable, étant rappelé que la suspension des délais pendant la période de Pâques est inapplicable en procédure sommaire (art. 145 al. 2 lit. b CPC).

**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** L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC). En procédure sommaire, la preuve est rapportée par titres (art. 254 al. 1 CPC). D'autres moyens de preuve sont admissibles, notamment lorsque leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure ou lorsque le but de la procédure l'exige (art. 254 al. 2 lit. a et b CPC).

---

**3.2** En l'espèce, l'appelante conclut à ce qu'un transport sur place soit ordonné. Outre que cette offre de preuve est tardive, car formulée pour la première fois en appel (cf. art. 317 al. 1 CPC), le Tribunal a déjà rejeté une requête similaire formulée par les intimées en première instance. L'appelante, qui ne critique pas la décision du premier juge sur ce point, ne démontre pas que l'une des exceptions de l'art. 254 al. 2 CPC serait remplie. Par conséquent, l'offre de preuve doit être rejetée.

Dans le corps de leurs écritures d'appel, les intimées invoquent comme moyens de preuve la production de diverses procédures administratives, productions qui ont déjà été refusées en première instance, ainsi que l'audition de diverses personnes, dont D\_\_\_\_\_. Dans la mesure où elles ne prennent pas de conclusions formelles tendant à faire administrer les preuves précitées et qu'elles n'ont pas fait appel de l'ordonnance querellée, les offres de preuves seront rejetées.

- 4.** Les parties ont produit des pièces non soumises au Tribunal et les intimées ont allégué des faits nouveaux.

**4.1** 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).

En procédure sommaire, les parties ne peuvent pas d'emblée compter sur un deuxième échange d'écritures et sont dès lors tenues de présenter leurs arguments dans le premier échange d'écritures (art. 229 CPC par analogie). Par exception, respectivement pour des motifs tenant au droit constitutionnel, le tribunal peut toutefois prendre en considération de vrais nova, ainsi que des pseudo nova qui de manière excusable, n'ont pas été présentés auparavant, articulés à l'audience des débats principaux, au sens de l'art. 229 al. 1 lit. a et b CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_82/2015 du 16 juin 2015 consid. 4.2.1; arrêt du Tribunal cantonal de Bâle-Campagne n° 410 14 104 du 1<sup>er</sup> juillet 2014 consid. 2.4).

**4.2** En l'espèce, les pièces postérieures à la clôture de l'administration des preuves, soit l'audience du 18 janvier 2016, et produites en procédure d'appel sont recevables.

La pièce n° 24, que l'appelante produit pour la première fois en appel, date du 3 novembre 2000. L'appelante n'alléguant pas qu'elle aurait été empêchée de la produire en première instance, ladite pièce est irrecevable. La pièce n° 25, que l'appelante produit à l'appui de sa réplique, est certes postérieure à l'ordonnance entreprise, puisqu'elle date du 4 mai 2016, mais il s'agit d'une attestation confectionnée par un tiers à la demande de l'appelante, pour laquelle cette dernière ne prétend pas qu'elle aurait été empêchée d'obtenir ladite attestation plus tôt. Partant, ladite pièce est irrecevable.

---

Les faits que les intimées allèguent sous n° 9 à 11, 13 et 14 de leur réponse du 22 avril 2016 l'ont été pour la première fois en procédure d'appel et sont donc irrecevables. Le fait allégué sous n° 202 de la réponse du 22 avril 2016 est partiellement nouveau. En effet, en première instance, les intimées avaient allégué avoir mis l'appelante en demeure le 30 octobre 2015 de ne plus utiliser les colonnes de chute qui étaient obsolètes et qui allaient être démolies. Or, pour la première fois en appel, elles allèguent que l'appelante aurait eu connaissance de ce problème en 2013 déjà. L'allégué est ainsi partiellement irrecevable et il ne sera pas tenu compte du fait que l'appelante aurait eu connaissance, en 2013 déjà, du problème qui affectait les colonnes de chute.

Les intimées produisent sous pièces n° 59 et 60 des courriers des 4 septembre 2013 et 12 et 15 janvier 2016. Déjà produits sous pièces n° 24, 49 et 50 par les intimées en première instance, ces courriers sont recevables. En revanche, la pièce n° 61, non datée, que les intimées produisent à l'appui de leur réponse du 22 avril 2016, sans expliquer pour quelle raison elles n'auraient pas été en mesure de la produire en première instance, est irrecevable.

5. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 261 CPC, en n'ordonnant pas aux intimées de remettre en état les colonnes de chute litigieuses.

**5.1.1** 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.). Le préjudice difficilement réparable est une notion indéterminée, comprenant tout préjudice, de nature patrimoniale ou immatérielle. Cette condition est remplie même si le dommage peut être réparé en argent, s'il est difficile à évaluer ou à démontrer ou que la décision serait difficilement exécutée (Message du CPC ad art. 257, p. 6961). Un dommage irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 lit. a LTF n'est pas nécessaire et un dommage aisément réparable n'est pas suffisant. Entre ces deux extrêmes, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (STUCKI/PAHUD, op. cit., p. 4). Cette notion s'examine à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise sans l'ordonnance provisionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 1; 4P.85/2004 du 14 juin 2004 consid. 2.3 et 4P.5/2002 du 8 avril 2002 consid. 3b). La condition du préjudice difficilement réparable 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; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_901/2011 du 4 avril 2012 consid. 5; 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4).

L'urgence qui dicte l'octroi des mesures provisionnelles est relative par rapport à la durée du procès au fond; il y a urgence lorsque 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 (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_629/2009 du 25 février 2010 consid. 4.2; 4P.5/2002 du 8 avril 2002 consid. 3b).

**5.1.2** Le possesseur troublé dans sa possession peut actionner l'auteur du trouble, même si ce dernier prétend à quelque droit sur la chose (art. 928 al. 1 CC). L'action tend à faire cesser le trouble, à la défense de le causer et à la réparation du dommage (al. 2). La possession est la maîtrise effective d'un bien (art. 919 al. 1 CC). Constitue un trouble de la possession, toute entrave à l'exercice de la possession qui n'entraîne pas une dépossession; un trouble à la possession ne procure pas la possession à l'auteur de l'acte litigieux (STEINAUER, Les droits réels, Vol I, 2012, n. 325 et 366).

Le trouble causé à la possession est illicite lorsqu'il n'est autorisé ni par le possesseur ni par le droit objectif (ATF 135 III 633 = JdT 2010 I 312 consid. 3.2; STEINAUER, op. cit., n. 326 et 368).

Des troubles causés à la possession peuvent notamment être autorisés par le droit public ou être liés à l'exécution de tâches de droit public sans que l'on puisse les éviter. Le principal cas d'application est constitué par les restrictions légales de la propriété au sens des art. 680 ss CC et des art. 702 s. CC, qui peuvent obliger le propriétaire foncier et possesseur d'immeubles à une tolérance, une abstention ou une action (ATF 135 III 633 = JdT 2010 I 312 consid. 3.2).

Sur tout le territoire du canton de Genève, nul ne peut, sans y avoir été autorisé modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (art. 1 al. 1 lit. b de la Loi sur les constructions et les installations diverses [LCI], RS/GE 5.05).

**5.1.3** Selon l'art. 679 CC, celui qui est atteint d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit peut actionner ce propriétaire en cessation du trouble pour qu'il remette les choses en l'état et supprime la cause de l'atteinte sur le fonds d'où elle provient, sans préjudice de tous dommages et intérêts (art. 679 CC; STEINAUER, Les droits réels, Vol II, 2012, n. 1908 et 1920 ss et les réf. citées).

---

L'art. 684 al. 1 CC prescrit que le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété de son voisin. Sont interdits en particulier les émissions de fumée ou de suie, les émanations incommodes, les bruits, les trépidations qui ont un effet dommageable ou qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles (art. 684 al. 2 CC). Sont également visées par cette disposition les immissions négatives, qui incluent par exemple la privation de lumière ou l'ensoleillement (STEINAUER, Les droits réels, Vol II, 2012, n. 1811).

**5.1.4** Chaque propriétaire par étage peut demander que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge (art. 647 al. 2 ch. 1 CC).

**5.2** En l'espèce, les mesures provisionnelles sollicitées consistent à ordonner aux intimées de remettre en état les colonnes de chute au niveau du 4<sup>ème</sup> étage afin que l'eau utilisée dans les cuisines et sanitaires des appartements aménagés par l'appelante dans les combles puisse s'écouler.

Pour les raisons qui suivent, c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté lesdites mesures, les conditions de l'art. 261 CPC n'étant pas réalisées en l'espèce.

**5.2.1** Premièrement, l'appelante échoue à rendre vraisemblable être titulaire d'un droit matériel contre les intimées.

En vertu de l'art. 702 CC, l'appelante doit souffrir les restrictions imposées à ses droits de propriété par le droit cantonal, notamment la LCI. Elle devait ainsi bénéficier d'une autorisation de construire pour créer les deux appartements qu'elle a aménagés dans les lots de l'immeuble dont elle est copropriétaire à hauteur de 276.8/1'000 à Genève. Or, les travaux qu'elle a entrepris n'ont été que partiellement autorisés, soit par les autorisations de construire DD 3\_\_\_\_, DD 4\_\_\_\_ et DD 5\_\_\_\_. En effet, l'appelante a, sans autorisation, modifié la typologie et la disposition des pièces de ses appartements prévue dans l'autorisation de construire principale DD 3\_\_\_\_ du 10 avril 2004. L'autorisation de construire DD 6\_\_\_\_ du 29 octobre 2015, qui était censée régulariser la situation, n'est, pour l'heure, pas encore entrée en force, puisque les intimées ont recouru le 7 décembre 2015 contre l'autorisation précitée et que le TAPI a refusé de lever l'effet suspensif par décision du 7 avril 2016, estimant que le recours n'était pas manifestement dénué de chances de succès. En l'état, il n'est donc pas exclu que l'appelante doive réaménager la disposition des pièces des appartements concernés à l'issue de la procédure pendante devant le TAPI, ce d'autant plus que les intimées font valoir, dans le recours précité, que l'autorisation DD 6\_\_\_\_ contredit les autorisations antérieures au bénéfice desquelles B\_\_\_\_ se trouve.

Compte tenu de ce qui précède, l'appelante n'a pas rendu vraisemblable avoir le droit de faire s'écouler l'eau par les colonnes de chute litigieuses en raison de l'absence d'autorisation pour disposer les pièces comme elle l'a fait. Partant, elle n'est pas fondée à se prévaloir de l'art. 928 CC ou d'une violation des droits de voisinage (art. 679 et 684 CC).

L'appelante soutient que les intimées n'ont pas rendu vraisemblable le droit de B\_\_\_\_\_ de détruire et remplacer les colonnes de chute par de nouvelles. Il est vrai que les pièces produites par les intimées ne donnent que peu de précisions quant au contenu des autorisations de construire que les intimées invoquent pour justifier la destruction des colonnes précitées. Toutefois, comme l'a à juste titre rappelé le Tribunal, il n'appartient pas au juge des mesures provisionnelles de procéder à un examen complet des décisions administratives rendues en faveur des parties pour déterminer si B\_\_\_\_\_ était autorisée ou non à supprimer les colonnes de chute ou si les décisions priment les unes sur les autres. Ces questions devront être examinées par le juge du fond. Au stade la vraisemblance, il peut être retenu que les autorisations de construire au bénéfice desquelles B\_\_\_\_\_ se trouve impliquent de détruire et remplacer les colonnes de chute de l'immeuble, car elles sont obsolètes. Ceci est corroboré par le courrier du 4 septembre 2013, dans lequel B\_\_\_\_\_ indiquait à la Direction des autorisations de construire que l'appelante avait effectué un raccord sur une conduite obsolète à l'occasion de ses travaux dans les combles et que celle-ci devait être démontée conformément à l'autorisation APA 7\_\_\_\_\_. De plus, l'appelante, qui savait depuis l'assemblée générale des copropriétaires du 20 février 2007 au plus tard que B\_\_\_\_\_ projetait d'entreprendre de tels travaux, ne prétend pas avoir contesté le contenu du courrier du 2 juillet 2015, dans lequel B\_\_\_\_\_ a pourtant attiré son attention sur le fait qu'elle utilisait des colonnes de chute obsolètes et hors service. Ainsi, même si l'appelante pouvait se prévaloir de sa possession, elle échouerait de toute façon à rendre vraisemblable que la mise hors service des colonnes de chute par B\_\_\_\_\_ constituerait une atteinte illicite au sens de l'art. 928 CC.

En définitive, il n'est pas vraisemblable que B\_\_\_\_\_ ait troublé de manière illicite la possession de l'appelante (art. 928 CC) ni qu'elle ait excédé son droit de propriété au détriment de celui de l'appelante (art. 679 et 684 CC).

Il n'est pas non plus vraisemblable que la réhabilitation desdites colonnes soit, au stade des mesures provisionnelles, un acte indispensable au maintien de la valeur et de l'utilité des appartements de l'appelante (art. 647 al. 2 ch. 1 CC), dans la mesure où cette dernière ne conteste pas que les appartements concernés n'ont jamais été habités. En outre, abstraction faite de la question de l'écoulement des eaux usées, il n'est pas vraisemblable que lesdits appartements seraient actuellement habitables.

**5.2.2** Deuxièmement, l'appelante échoue à rendre vraisemblable qu'elle subirait un préjudice difficilement réparable du fait qu'elle devrait attendre une décision au fond.

En particulier, il n'apparaît pas que l'appelante subirait elle-même un dommage du fait que l'époux de son actionnaire serait empêché d'habiter dans les appartements des combles. Aucune raison n'est d'ailleurs avancée pour justifier les besoins dudit époux à disposer de deux appartements pour lui seul. De plus, elle ne prétend pas que le dommage que lui cause l'indisponibilité des deux appartements en question soit difficile à évaluer ou à démontrer et, partant, difficilement réparable au sens de l'art. 261 al. 1 lit. b CPC.

**5.2.3** Enfin, la condition de l'urgence doit également être niée, puisqu'en cas de succès dans une procédure au fond contre les intimées, aucun élément au dossier ne laisse présager que l'efficacité du jugement rendu par le Tribunal serait compromise ou encore que ledit jugement serait difficilement exécuté. L'urgence est d'autant moins vraisemblable dans la présente espèce, puisque le litige entre les parties concernant les travaux projetés par l'appelante dure depuis près de 10 ans et que la procédure de recours contre l'autorisation DD 10\_\_\_\_\_ est encore pendante.

Partant, l'ordonnance entreprise sera confirmée.

- 6.** L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais d'appel, qui seront arrêtés à 1'200 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 compensés avec l'avance de même montant fournie par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera également condamnée à s'acquitter des dépens d'appel de l'intimée, lesquels seront arrêtés à 2'000 fr., débours et TVA inclus, eu égard notamment au fait qu'il y a eu deux échanges d'écritures et que les écritures de l'appelante faisaient plus d'une quinzaine de pages chacune (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC et art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance OTPI/143/2016 rendue le 15 mars 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26475/2015-19 SP.

**Au fond :**

Confirme cette ordonnance.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à l'200 fr., les met à la charge d'A\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais versée par cette dernière, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ et à la C\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Céline FERREIRA

**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.*