

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1034/2012

ACJC/1595/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 18 DECEMBRE 2015

Entre

Madame A _____ et **Monsieur B** _____, domiciliés _____, (GE), appelants d'un jugement rendu par la 13^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 1er juin 2015, comparant tous deux par Me Maud Volper, avocate, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

Madame C _____, domiciliée _____, (GE), intimée, comparant par Me Olivier Wehrli, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.12.2015.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 1^{er} juin 2015, le Tribunal de première instance a ordonné à B_____ et A_____, pris conjointement et solidairement, de tailler et élaguer, dans un délai de 90 jours dès l'entrée en force du jugement, puis une fois par année (avant le 31 décembre), dans la mesure où cela est conforme au Règlement sur la conservation et la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA), tous les arbres dont l'élagage est soumis à autorisation, sis sur la parcelle 1_____ de la commune de C_____ qui obstruent la vue sur le lac et qui sont situés dans l'assiette de la servitude ID 2_____ dont bénéficie la parcelle 2_____ de la commune de C_____ (ch. 1 du dispositif), ordonné à B_____ et A_____, pris conjointement et solidairement, de tailler et élaguer, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement, puis une fois par année (avant le 31 décembre), tous les arbres dont l'élagage n'est pas soumis à autorisation, les arbustes et les haies sis sur la parcelle 1_____ de la commune de C_____ qui obstruent la vue sur le lac et qui sont situés dans l'assiette de la servitude ID 2_____ dont bénéficie la parcelle 2_____ de la commune de C_____ (ch. 2), ordonné à B_____ et A_____, pris conjointement et solidairement, de tailler, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement, puis une fois par an (avant le 31 décembre), la haie sise sur la parcelle 1_____ de la commune de C_____, en limite de propriété entre les parcelles 1_____ et 2_____ de la commune de C_____, à une hauteur de 2 mètres (ch. 3), autorisé C_____, au cas où B_____ et A_____ ne s'exécuteraient pas dans les délais impartis, à recourir à l'intervention d'un huissier judiciaire pour faire exécuter, par un professionnel de son choix, les chiffres 1 à 3 du dispositif, le tout aux frais d'B_____ et A_____, pris conjointement et solidairement, condamné en tant que de besoin B_____ et A_____, pris conjointement et solidairement, à tolérer que l'huissier judiciaire et le professionnel mandatés par C_____ pénètrent sur la parcelle 1_____ de la commune de C_____ pour faire exécuter les chiffres 1 à 3 du dispositif (ch. 4), compensé les frais judiciaires, arrêtés à 4'520 fr., avec les avances fournies par les parties, mis ces frais à la charge d'B_____ et A_____, condamné en conséquence ceux-ci, pris conjointement et solidairement, à verser à C_____ la somme de 3'520 fr. (ch. 5), condamné B_____ et A_____, pris conjointement et solidairement, à verser à C_____ la somme de 4'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

b. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 2 juillet 2015, B_____ et A_____ appellent de ce jugement, qu'ils ont reçu le 2 juin 2015 et dont ils demandent l'annulation. Ils concluent au déboutement de leur partie adverse, avec suite de frais et de dépens des deux instances. Subsidiairement, ils demandent que la cause soit renvoyée au premier juge et, pour la première fois, qu'une expertise aux frais d'C_____ soit ordonnée en vue de déterminer si les plantations présentes sur la parcelle 1_____, dans l'assiette de servitude, bouchent la vue sur le lac, notamment au regard des arbres présents sur les autres parcelles au bord du

lac, et, si tel est le cas, si elles peuvent être davantage élaguées et dans quelle proportion.

c. Dans sa réponse du 14 septembre 2015, C_____ conclut au rejet de l'appel, avec suite de frais et de dépens.

B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En 1984, D_____ est devenue propriétaire de la parcelle 2_____ sise sur la commune de C_____, d'une surface de 986 m² et sur laquelle est érigé un bâtiment de 96 m², à l'adresse a_____ (Genève). Après avoir été louée à des tiers, la villa est, depuis 2007, occupée par la fille d'D_____, C_____.

En décembre 2011, D_____ a fait donation de cette parcelle à C_____.

b. En février 2003, les époux B_____ et A_____ ont acquis la parcelle 1_____ sise sur la commune de C_____, d'une surface de 2'233 m² et sur laquelle est érigé un bâtiment de 266 m², à l'adresse b_____ (Genève).

Ils ont acheté cet immeuble à E_____, qui avait procédé à des agrandissements de la villa alors existante, sans opposition des voisins.

c. Les parcelles mitoyennes 1_____ et 2_____ bordent le chemin c_____ et font face au lac Léman, au lieu-dit "F_____".

d. Les parcelles 1_____ et 2_____ bénéficient de nombreuses servitudes, notamment des restrictions d'affectation, du droit à bâtir et de plantations (à charge des parcelles 3_____, 4_____, 5_____, 6_____, situées en contre-bas, et des parcelles 7_____ et 8_____, situées de part et d'autre).

e. La parcelle 1_____ est également grevée de servitudes, notamment des restrictions d'affectation, du droit à bâtir et de plantations (en faveur des parcelles 8_____ et 2_____). Est ainsi inscrite en faveur de la parcelle 2_____ :

- une servitude d'interdiction de toutes plantations (ID 3_____);
- une servitude de restriction au droit à bâtir (ID 4_____).

Ces deux servitudes ont été inscrites au Registre foncier en juin 1951, alors que ces parcelles appartenaient à la même propriétaire, G_____. Cette dernière a peu après vendu la parcelle 1_____ et est restée propriétaire de la parcelle 2_____, en tous les cas jusqu'en 1978.

Le texte de la servitude (ID 3_____) figurant au Registre foncier est le suivant :

- *Description: (Type B) Interdiction de toutes plantations;*

-
- *Exercice: Une servitude interdisant toutes plantations pouvant boucher la vue au propriétaire du fond dominant;*
 - *Assiette: liseré vert au plan original.*

Le texte de la servitude (ID 4_____) figurant au Registre foncier est le suivant :

- *Description: Restriction au droit à bâtir;*
- *Exercice: une servitude interdisant toutes constructions pouvant boucher la vue au propriétaire du fond dominant;*
- *Assiette: liseré vert au plan original.*

L'assiette de ces servitudes correspond à un hexagone traversant dans sa diagonale la parcelle 1_____ et englobant environ la moitié du terrain jusqu'à la route sise en contrebas. La maison, construite sur le haut du terrain, est en dehors du périmètre, à l'exception de deux murs en pointe.

Dans l'axe des servitudes se trouvent deux parcelles, soit les parcelles n^{os} 9_____ et 3_____.

f. Par courrier daté du 2 juin 2005, D_____ a demandé à B_____ de "*faire tailler à la hauteur légale de 2 mètres la haie séparant [les] deux propriétés*".

Les époux A_____ et B_____ contestent avoir reçu cette lettre. D_____ a déclaré l'avoir envoyée par pli simple, après plusieurs interventions infructueuses auprès d'B_____.

g. En 2007, les époux A_____ et B_____ ont fait procéder au changement de la haie.

h. Par courrier du 11 octobre 2010, D_____ a indiqué à B_____ qu'elle n'était pas d'accord "*avec les projets d'agrandissement à l'intérieur du triangle formé par son droit de vue*". Elle lui a signalé que les plantations sur la parcelle masquaient déjà la vue sur le lac et lui a demandé en vertu de cette même servitude de vue de bien vouloir pour le moins les élaguer ou les transplanter en dehors des limites de la servitude.

i. Par correspondance du 18 mai 2011, D_____ a informé B_____ qu'elle était au courant de son projet d'ériger un mur et de planter une haie côté lac. Elle lui a rappelé être au bénéfice d'une servitude de vue et lui a demandé de bien vouloir poser des gabarits aux emplacements de construction projetés. Par ailleurs, elle le pria de procéder, d'ici au 30 juin 2011, à la coupe des arbres situés à "*des emplacements où toute plantation pouvant boucher la vue depuis [sa] maison sur le lac [était] interdite*".

j. Le 21 juin 2011, B_____ a répondu que la haie de buis de plus de 30 ans bordant sa parcelle et le chemin c_____ côté lac "*n'a[vait] pas vocation à être*

supprimée" et que le mur dont la construction était projetée serait dissimulé par cette haie. Le courrier ne fait pas mention d'arbres susceptibles de boucher la vue dont bénéficie D_____.

k. Par courrier du 1^{er} juillet 2011, D_____ a informé B_____ que si la haie et le mur devaient s'avérer non conformes aux servitudes, elle en exigerait la destruction, respectivement la taille. En outre, elle attirait à nouveau son attention sur le fait que la haie séparant les deux propriétés ainsi que les arbres se trouvant sur la parcelle 1_____ n'avaient pas été taillés et qu'ils obstruaient la vue sur le lac violant ainsi les servitudes dont elle était bénéficiaire.

l. Par assignation déposée en conciliation le 19 janvier 2012, puis en vue d'introduction le 5 juillet 2012, C_____ a requis du Tribunal de première instance que les époux B_____ et A_____ soient condamnés à tailler et à élaguer tous les arbres, arbustes et haies sis sur la parcelle 1_____ de la commune de C_____ qui obstruent la vue sur le lac et qui sont situés dans l'assiette de la servitude ID 2_____ dont bénéficie la parcelle 2_____ de la commune de C_____, et qu'ils soient également condamnés à tailler la haie séparant les parcelles 1_____ et 2_____ à une hauteur de 2 mètres. Elle a également conclu, en cas d'inexécution, à ce que B_____ et A_____ soient condamnés à une amende de l'ordre de 5'000 fr., à ce qu'elle soit autorisée à mandater une entreprise de son choix afin qu'il soit procédé à la taille et à l'élagage précités et à ce que ses parties adverses soient condamnées à lui rembourser le prix des travaux. C_____ a en outre demandé qu'B_____ et A_____ soient condamnés à effectuer par la suite ces travaux une fois par an et qu'elle soit autorisée, en cas d'inexécution, à mandater une entreprise de son choix afin d'y procéder, le prix des travaux devant dans ce cas lui être remboursé.

Elle a exposé que des plantations situées dans l'assiette des servitudes bouchaient sa vue sur le lac et que la haie séparant les deux parcelles dépassait la hauteur légale de 2 mètres.

B_____ et A_____ ont conclu, en dernier lieu, à ce que le Tribunal constate que les servitudes litigieuses étaient tombées en désuétude et que la demande était constitutive d'un abus de droit, et à ce qu'C_____ soit déboutée de toutes ses conclusions.

Ils ont notamment fait valoir que de grands arbres situés sur les parcelles sises en contrebas obstruaient également la vue d'C_____ sur le lac, qu'ils n'avaient jamais planté d'arbres dans l'assiette des servitudes et que les plantations qui s'y trouvaient dataient de plus de 30 ans, que E_____, ancien propriétaire de la parcelle 1_____, avait procédé à des agrandissements de la villa alors existante, sans opposition des voisins, alors que le nouveau bâtiment empiétait sur l'assiette des servitudes, et qu'C_____ et sa mère avaient renoncé tacitement à l'exercice de ces dernières.

m. Selon quatre photographies prises en 2012 depuis la parcelle d'C_____ en direction de la parcelle d'B_____ et A_____ et du lac, sont présents sur cette dernière :

- une haie de thuyas qui dépasse de plus de la moitié la hauteur de la barrière séparative entre les parcelles 1_____ et 2_____;
- derrière la haie de thuyas, un arbre feuillu devant la maison des époux A_____ et B_____ d'une hauteur supérieure au toit;
- derrière la haie de thuyas, un cyprès d'une hauteur largement supérieure au toit de la maison des époux A_____ et B_____;
- derrière la haie de thuyas, un buisson d'une hauteur d'environ 1/3 supérieure à la haie.

Sur une photographie datant de 2007 sont visibles sur la parcelle 1_____, en direction du lac :

- une haie de thuyas qui dépasse de peu la hauteur de la barrière séparative entre les parcelles 1_____ et 2_____;
- derrière la haie de thuyas, un arbre feuillu devant la maison des époux A_____ et B_____, d'une hauteur inférieure au toit.

Sur des photographies, qui datent, selon les époux A_____ et B_____, de 2012, prises depuis la parcelle 1_____, figurent sur cette même parcelle, dans l'assiette de servitude, devant la villa, d'autres arbres, dont notamment trois autres cyprès et un arbre à singe. Le lac est visible, notamment à travers les branches de ce dernier arbre.

n. Le 17 avril 2013, le Tribunal a procédé à une inspection locale des parcelles 1_____ et 2_____.

Depuis la parcelle 2_____, il a constaté que l'assiette des servitudes se trouvait dans l'axe du petit lac, que le lac était visible à droite et à gauche de la maison située sur la parcelle 3_____ en contrebas de la route c_____, qu'une végétation comportant de grands arbres était située sur les parcelles 3_____ et 9_____ en contrebas de la route c_____, qu'un magnolia, situé sur la parcelle 1_____ et dépassant quelque peu le faîte de la villa des époux A_____ et B_____, se trouvait dans l'axe des servitudes, qu'à droite du magnolia se trouve un arbuste qui dépassait d'environ un mètre la haie telle qu'elle était taillée, qu'un grand cyprès se trouvait dans le prolongement de l'arbuste précité, sur le côté droit, que la haie était taillée en légère courbe montante, la partie la plus haute se trouvant au niveau de la terrasse d'C_____, que la haie dépassait légèrement 2 mètres en contrebas, que selon des mesures approximatives effectuées sur place, la haie atteignait une hauteur de 2,5 mètres / 2,8 mètres à l'endroit le plus haut, la mesure étant prise

depuis le sol, et que l'ensoleillement sur la terrasse d'C_____ n'était pas entravé par la présence d'arbres.

Depuis la parcelle des époux A_____ et B_____, le Tribunal a constaté que la haie avait une hauteur supérieure à 2 mètres, mesure prise depuis le sol, que le terrain était en pente en direction du chemin c_____, qu'à partir du magnolia et jusqu'à la haie, le terrain formait une sorte de cuvette, que le magnolia était constitué de deux troncs dont l'un était double, que les deux arbres se rejoignaient dans leurs branches pour ne former qu'un, qu'en contrebas du magnolia, il y avait un arbuste de type laurier, bien taillé, d'une hauteur dépassant 2 mètres, qu'il y avait plusieurs autres arbustes de type laurier (pointe rouge), devant lesquels se trouvaient un platane fortement taillé, que deux oliviers étaient plantés en dehors de l'assiette des servitudes, et que plusieurs arbres à feuilles se trouvaient sur la parcelle 9_____, dans le prolongement de l'axe des servitudes.

o. Des témoins ont été entendus les 13 juin 2013, 18 septembre 2013 et 13 janvier 2014. Leurs déclarations sont reprises ci-après dans la mesure utile.

- D_____ a indiqué avoir hérité de cette parcelle de ses parents; ceux-ci avaient acquis la parcelle en 1980 et ils y avaient habité entre 1980 et 1984; elle-même n'avait jamais occupé la villa, mais elle se rendait fréquemment chez ses parents. La maison avait ensuite été louée à la famille H_____ pendant une vingtaine d'années, soit jusqu'en 2005, date à laquelle son fils avait emménagé dans la villa. Elle a confirmé que l'ancien propriétaire de la parcelle 1_____, E_____, avait procédé à une extension de sa villa et qu'elle ne s'y était pas opposée car l'extension n'était pas gênante pour elle. Ni elle-même ni ses parents n'avaient entrepris d'action judiciaire contre le voisinage en rapport avec les servitudes litigieuses.
- I_____, jardinier en charge des travaux d'entretien du jardin des époux A_____ et B_____ depuis 2005, a indiqué avoir procédé à l'arrachage et au remplacement de l'ancienne haie séparant les parcelles 1_____ et 2_____. La nouvelle haie avait été plantée après arrachage des souches de l'ancienne haie (à la main, puis à la pelle mécanique), sans rajout de terre végétale et, par conséquent, au fond d'un sillon dont il n'a pas précisé la hauteur. Lui-même n'avait pas planté d'arbres sur la propriété des époux A_____ et B_____, à l'exception de quelques arbustes près du portail d'entrée et de petits buis. Il a confirmé la présence, à l'avant de la maison, de sapins, d'un érable poussant de 2 à 3 mètres par année, de magnolias, poussant de 20 à 25 centimètres par année, de cyprès, de pins parasols et d'un arbre à singe. Il a exposé que les sapins étaient protégés et qu'une autorisation d'abattage était nécessaire pour les magnolias, les pins parasols et l'arbre à singe, mais non pour les cyprès.
- J_____, actuelle propriétaire de la parcelle 3_____ sise au 9 chemin c_____, en contrebas des parcelles 1_____ et 2_____, a indiqué résider à

cette adresse depuis sa naissance, soit depuis 1956. Vu que le terrain était en pente, elle imaginait que les arbres plantés sur sa parcelle ne bouchaient que partiellement la vue de la propriétaire de la parcelle 2_____. Depuis que la famille C_____ était propriétaire de cette parcelle, il ne lui avait jamais été demandé d'élaguer ou de couper ses arbres. C_____ lui avait toutefois indiqué qu'elle était heureuse de pouvoir bénéficier de la vue sur le lac en hiver. La témoin s'était rendue sur la parcelle 2_____ dans les années 2000 et avait été éblouie par la vue sur le lac. Elle n'avait pas souvenir d'une haie de 3 mètres séparant les parcelles 1_____ et 2_____, à tout le moins à la hauteur de la terrasse et de la maison. Elle-même avait traversé la limite entre les deux parcelles pour récupérer son chat. Sur un cliché datant de 1989, elle a reconnu les anciens locataires de la villa propriété d'C_____. Sur ce cliché, une haie est visible, d'une hauteur d'homme.

- K_____, ex-épouse de E_____, a exposé avoir résidé dans la maison des époux A_____ et B_____ de 1990 à 1993, date de son divorce. Elle a déclaré que la végétation actuelle sur la parcelle 1_____ existait déjà à cette époque mais qu'elle était un peu moins grande. Elle se souvenait en particulier de la présence de haies épaisses, notamment au niveau de la rue.
- L_____, fils d'D_____ et frère d'C_____, a exposé avoir habité au 8 chemin c_____ de fin 2003 à février 2007. A cette époque, la haie séparant les parcelles 1_____ et 2_____ était très irrégulière et faisait près de 4 mètres de hauteur sur la moitié du terrain. Peu après son arrivée, il avait eu des discussions informelles avec B_____. Il lui avait demandé de tailler la haie qui l'empêchait d'accéder à son jardin en passant par la terrasse. Cette démarche étant restée vaine, D_____ avait adressé un courrier au défendeur en juin 2005. Le témoin avait lui-même taillé la haie qui dépassait sur la parcelle 2_____. Sur le cliché pris en 2007, il a reconnu la nouvelle haie de thuyas plantée par les époux A_____ et B_____ après avoir arraché l'ancienne.
- M_____, architecte, avait réalisé trois expertises de la parcelle 2_____, en 2002, 2005 et 2006. Il avait fait plusieurs photographies du bien-fonds qu'il a par la suite transmis au Tribunal. La Cour constate qu'aucun de ces clichés n'est pris depuis la parcelle 2_____ en direction de l'assiette de servitude.

p. Dans leur détermination sur le principe de l'expertise - qu'ils avaient eux-mêmes sollicitée -, les époux A_____ et B_____ ont requis une première expertise en vue de déterminer la hauteur de la haie et son impact dans le champ visuel donnant sur le lac, et une seconde expertise pour évaluer la datation des plantes situées dans l'assiette de la servitude et de celles qui se trouvent dans le prolongement de celle-ci. Ils n'ont formé aucune conclusion tendant à déterminer l'impact des plantations situées sur d'autres parcelles sur le champ visuel en

direction du lac ou la survie des arbres sis dans l'assiette de la servitude en cas de taille sévère.

Le 28 octobre 2014, le Tribunal a ordonné deux expertises des parcelles 1_____ et 2_____, l'une devant être effectuée par un géomètre, l'autre par un expert du laboratoire romand de dendrochronologie.

Les époux A_____ et B_____ n'ont pas procédé aux avances de frais d'expertises, malgré le délai de grâce octroyé, de sorte que ces dernières n'ont pas été administrées.

q. En cours de procédure, C_____ a amplifié ses conclusions en raison d'une demande d'autorisation de construire délivrée aux époux A_____ et B_____ en octobre 2012. Elle a ensuite retiré ces nouvelles prétentions, l'autorisation de construire ayant été annulée en février 2013.

- C. a.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que la servitude litigieuse avait été constituée dans le but de créer un dégagement suffisant pour préserver un panorama et une vue sur le lac depuis la parcelle 2_____ et non pas, comme le soutenaient les époux A_____ et B_____, d'avoir un droit de vue sur le jardin sis sur la parcelle 1_____. La configuration des lieux et l'intérêt des propriétaires d'un bien immobilier sis en bordure du lac Léman à pouvoir bénéficier d'une vue dégagée sur le lac ne s'étant pas modifiés, le raisonnement des époux A_____ et B_____, qui plaidaient que les servitudes étaient tombées en désuétude et avaient perdu toute utilité pour leur bénéficiaire ne pouvait pas être suivi.

Le Tribunal a retenu que la servitude d'interdiction de plantations était violée, dès lors que la haie plantée entre les deux parcelles atteignait par endroit une hauteur de 2,5 mètres à 2,8 mètres et qu'elle masquait, à l'instar d'autres arbres et arbustes, la quasi-totalité de la vue sur le lac depuis la parcelle 2_____. Les conclusions visant la taille de la haie et celle des autres arbres n'apparaissaient pas abusives, compte tenu de l'intérêt qu'C_____ en tirait.

b. Les époux A_____ et B_____ ne contestent pas le but de la servitude litigieuse admis par le Tribunal. Ils invoquent en revanche une violation des art. 2, 8 et 730 CC et reprochent au premier juge de ne pas avoir retenu que l'intimée et sa mère avaient accepté la présence des arbres situés dans l'assiette de servitude depuis 1990 sans protester. Elles avaient également accepté l'agrandissement de la villa, qui restreignait ladite assiette. Les exigences actuelles de l'intimée apparaissaient ainsi incohérentes et contradictoires au regard des faits passés. Par ailleurs, à supposer qu'il soit possible d'élaguer davantage les arbres présents sur la parcelle 1_____, la vue de l'intimée sur le lac serait toujours obstruée par des arbres situés sur les parcelles 3_____ et 9_____ en contrebas et par un arbre sis sur sa propre parcelle. Enfin, l'action de l'intimée avait en réalité été motivée par des travaux de construction projetés sur la parcelle 1_____ qui ne lui convenait

pas. Son attitude relevait de la pure chicane. Elle était donc contraire à la bonne foi et constitutive d'un abus de droit.

A l'appui de ces allégués, les appelants se prévalent de photographies prises depuis le milieu de leur parcelle, ainsi que des photographies, sans précisé plus spécifiquement lesquelles, remises au Tribunal par l'architecte M_____ et de photographies produites par l'intimée. Ces derniers clichés, pris depuis la parcelle 2_____, présentent des branches, qui selon la prise de vue, se trouvent devant le magnolia et le cèdre de la parcelle 1_____, ces arbres restant toutefois bien visibles.

EN DROIT

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC). Lorsque la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC).

Un litige portant sur la suppression et/ou l'élagage d'arbres dans le cadre d'un rapport de voisinage est de nature pécuniaire. La valeur litigieuse équivaut à l'augmentation de valeur que l'abattage et/ou l'élagage des arbres procurerait au fonds de la partie demanderesse ou, si elle est plus élevée, à la diminution de valeur qu'il entraînerait pour le fonds de la partie défenderesse (arrêts du Tribunal fédéral 5A_749/2007 du 2 juin 2008 consid. 1.2; 5C.200/2005 du 21 octobre 2005 consid. 1.2 non publié aux ATF 132 III 6).

1.2 En l'espèce, le dernier état des conclusions litigieuses devant le Tribunal, qui portent, selon leur libellé, sur la taille et l'élagage d'un nombre indéterminé d'arbres, ne permet pas de fixer la valeur litigieuse avec précision. Il résulte néanmoins de la procédure que la demande vise notamment une haie de thuyas qui longe la barrière séparative entre les parcelles 1_____ et 2_____, ainsi qu'un magnolia, un arbuste et un cyprès. Compte tenu de la quantité d'arbres et de leurs caractéristiques, la Cour retient que les mesures sollicitées entraîneraient une plus-value de la parcelle des appelants, qui à défaut de pouvoir être chiffrée avec exactitude, est supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

Interjeté pour le surplus selon la forme et le délai prescrits (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est donc recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2. Les appelants requièrent - à titre subsidiaire - qu'une expertise soit ordonnée afin de déterminer si les plantations présentes sur la parcelle 1_____, dans l'assiette

de servitude, bouchent la vue sur le lac, notamment au regard des arbres présents sur les autres parcelles au bord du lac et, si tel est le cas, s'ils peuvent être davantage élagués et dans quelle proportion.

Ce moyen de preuve doit être écarté, dans la mesure où il est requis tardivement, soit pour la première fois en appel (art. 317 al. 1 CPC). Par ailleurs, l'intervention d'un expert n'apparaît pas nécessaire pour déterminer si, en l'absence des arbres litigieux sur la parcelle 1_____, l'intimée disposerait d'une meilleure vue sur le lac ou si des arbres situés sur d'autres parcelles masqueraient de toute manière la vue dans une même proportion. Cet élément n'est en tout état de cause pas pertinent, ainsi qu'il sera exposé ci-après (cf. consid. 4.2).

3. Les appelants invoquent une violation de l'art. 8 CC.

3.1 En vertu de l'art. 737 CC, le bénéficiaire d'une servitude peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et en user (al. 1); le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de ce droit (al. 3).

Le bénéficiaire est cependant tenu de tolérer de menus désagréments ("*kleinere Beeinträchtigungen*"; SCHMID-TSCHIRREN, in ZGB Kurzkommentar, BÜCHLER/JAKOB [éd.], 2012, n° 12 ad art. 737 CC; PELLASCIO, in ZGB Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, KREN KOSTIEWICZ/NOBEL/SCHWANDER/WOLF [éd.], 2^e éd., 2011, n° 18 ad art. 737 CC).

Il dispose, à l'encontre de toutes personnes troublant l'exercice de la servitude, d'une action dite confessoire, laquelle tend à faire cesser l'état de chose incompatible avec ce droit, respectivement à faire interdire toute - nouvelle - perturbation à l'avenir (STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 4^e éd., 2012, p. 456 n° 2306; LIVER, in Commentaire zurichois, 1968, n° 173 *in fine* ad art. 737 CC), voie de droit analogue à l'action négatoire dont dispose le propriétaire pour repousser une atteinte (art. 641 al. 2 CC; STEINAUER, *ibidem* ainsi que p. 455 n° 2304) actuelle ou imminente (arrêt du Tribunal fédéral 5A_325/2011 du 14 novembre 2011 consid. 2.1.1).

Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit.

3.2 En l'espèce, les appelants ne remettent pas en cause l'interprétation du contenu de la servitude litigieuse, admise par le Tribunal. Cette dernière confère ainsi à l'intimée le droit de bénéficier d'une vue sur le Lac Léman. Il ressort des constatations faites par le Tribunal lors de son transport sur place et des photographies au dossier que la haie longeant la barrière séparative entre les parcelles 1_____ et 2_____ atteint une hauteur de 2,5 mètres à 2,8 mètres, qu'elle masque la quasi-totalité de la vue sur le lac depuis la parcelle de l'intimée

et qu'un magnolia, un arbuste et un grand cyprès, qui se trouvent dans l'assiette de servitude, masquent également une grande partie de la vue sur le lac en direction de la rade de Genève. Il y a par conséquent lieu d'admettre que la servitude d'interdiction de plantations constituée en faveur de la parcelle de l'intimée est violée, ce que les appelants ne contestent d'ailleurs pas précisément.

Ces derniers se plaignent néanmoins d'une violation de l'art. 8 CC, dans la mesure où l'intimée n'aurait pas prouvé que l'élagage des arbres, auquel ils procédaient régulièrement, n'était pas suffisant au regard de ce qui était autorisé et/ou possible selon les différentes essences d'arbre.

Contrairement à ce qu'ils soutiennent, il n'appartenait pas à l'intimée de démontrer ces faits.

En effet, il est sans pertinence pour la solution du présent litige que la législation relative à la protection du patrimoine réservée par la aLaCC, dans sa vigueur au 1^{er} janvier 1998 (art. 69 aLaCC, par renvoi de l'art. 134 al. 1 LaCC/RS E 1 05), subordonne l'élagage des arbres à une autorisation administrative (cf. art. 36 al. 2 let. a LPMNS/RS L 4 05; art. 3 al. 1 RCVA/RS L 4 05.04). A la différence du droit cantonal vaudois (cf. ATF 132 III 6 consid. 3.2), le droit genevois n'établit aucun lien entre ses règles de droit privé et ses règles de droit public. Il s'agit d'une simple réserve qui rappelle que l'élagage d'arbres est soumis à autorisation. Ainsi, dans les rapports de voisinage, l'aLaCC ne subordonne pas le droit du propriétaire foncier à obtenir l'élagage d'un arbre situé sur un fonds voisin au respect des conditions de la législation de la protection de la nature. Savoir si une autorisation pourra être obtenue n'est, par conséquent, pas l'objet du présent litige et cette question ne peut être tranchée par le juge civil, même à titre préjudiciel.

Par ailleurs, il incombait aux appelants, et non pas à l'intimée, de prouver que le respect de la servitude pourrait exiger une taille ou un élagage dont la proportion ne serait pas supportée par l'arbre en question. Les appelants ont d'ailleurs requis - tardivement - en appel une expertise pour établir ce fait. Dès lors qu'il n'existe au dossier aucun indice en vue d'établir que seul l'abattage de certains arbres permettrait le respect de la servitude litigieuse, il n'y a pas lieu de tenir compte de cet élément.

Le jugement entrepris ne consacre ainsi aucune violation de l'art. 8 CC.

4. Les appelants invoquent également une violation de l'art. 2 CC. Ils reprochent à l'intimée un comportement abusif, contraire à la bonne foi.

4.1.1 Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Savoir s'il y a un tel abus dépend de l'analyse des circonstances du cas concret, au regard des catégories typiques d'abus de droit développées par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 consid. 5.1; 125 III 257 consid. 2a; 121 III 60

consid. 3d), telles que l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit (ATF 123 III 200 consid. 2b), l'utilisation contraire à son but d'une institution juridique (ATF 128 II 145 consid. 2.2; 122 III 321 consid. 4a), la disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 132 III 115 consid. 2.4) ou encore l'attitude contradictoire (*venire contra factum proprium*; ATF 125 III 257 consid. 2a; 121 III 350 consid. 5b; 115 II 331 consid. 5a).

L'abus de droit ne doit cependant être admis qu'avec une grande retenue et, dans le doute, le droit formel doit être protégé; plus le droit formel revêt un caractère absolu, plus l'abus de droit doit être admis restrictivement. Cela vaut en particulier pour un droit absolu comme la propriété. L'abus de droit a ainsi été admis dans ce domaine en présence d'une petite construction qui empiétait de 2 à 5 cm ou, s'agissant d'un mur illicite érigé immédiatement devant un second mur, pour sa part conforme au droit (arrêts du Tribunal fédéral 5A_11/2015 du 13 mai 2015 consid. 4.3.2.1; 5A_655/2010 du 5 mai 2011 consid. 2.2.1).

4.1.2 Le code civil ne connaît pas l'extinction des servitudes par le non-usage ou la prescription extinctive (*Versitzung*). Le propriétaire grevé ne saurait dès lors obtenir sa libération par la simple expiration du temps; il ne peut pas se prévaloir de la prescription libératoire du fonds servant (*usucapio libertatis*). Le non-usage volontaire d'une servitude foncière peut néanmoins constituer un indice de la perte d'utilité et donc de l'extinction du droit (arrêt du Tribunal fédéral 5A_360/2014 du 28 octobre 2014 consid. 4.1.1).

L'action confessoire, qui est imprescriptible, peut cependant être considérée comme abusive au sens de l'art. 2 al. 2 CC si le demandeur a toléré la situation pendant longtemps (arrêt du Tribunal fédéral 5A_369/2013, SJ 2014 I 429 consid. 5.1).

4.2 En l'espèce, l'intimée, propriétaire d'un bien immobilier sis en bordure du lac Léman, conserve un intérêt manifeste à pouvoir bénéficier d'une vue dégagée sur le lac. On ne saurait à cet égard suivre les appelants lorsqu'ils soutiennent que des arbres plantés sur les parcelles 3_____ et 9_____, en contrebas, masquent sa vue sur le lac de sorte que le respect de la servitude ne lui sera d'aucune utilité. En effet, le Tribunal, qui s'est rendu sur la parcelle de l'intimée, a pu constater que le lac était visible à droite et à gauche de la maison située sur la parcelle 3_____. Il a par ailleurs été établi que la haie et d'autres arbres sis sur la parcelle des appelants masquaient la quasi-totalité de la vue sur le lac. Les éléments au dossier ne permettent en revanche pas de retenir que d'autres arbres, situés en contrebas, dans le prolongement de l'axe de la servitude, obstruerait également l'essentiel du champ de vision de l'intimée en direction du lac. Les photographies invoquées à cet égard par les appelants sont prises depuis le milieu de leur parcelle, de sorte qu'il est difficile de connaître l'impact des arbres y figurant sur la vue dont bénéficie l'intimée. Par ailleurs, sur certains de ces clichés, que les appelants datent de 2012, le lac est visible entre les branches d'un arbre à singe situé dans

l'assiette de servitude; aucun arbre en contrebas ne vient donc obstruer la vue sur le lac à cet endroit. Même à supposer que la végétation d'autres parcelles empêcherait une grande partie de la vue sur le lac depuis la parcelle de l'intimée, cette dernière conserverait en tout état de cause un intérêt à pouvoir bénéficier d'une vue plus dégagée que celle dont elle dispose actuellement. Enfin, l'arbre sis sur la parcelle 2_____, figurant sur les photographies dont se prévalent les appelants, n'obstrue la vue de l'intimée en direction du lac que dans une moindre mesure.

Le fait que la propriétaire de la parcelle 2_____ aurait toléré un prétendu empiètement sur l'assiette de servitude par l'agrandissement de la villa sise sur la parcelle des appelants ne signifie pas encore qu'elle aurait accepté de renoncer à la vue sur le lac dans une plus grande mesure. Il résulte au surplus des témoignages de K_____ et de J_____ que la végétation présente dans le jardin des appelants était au début des années 1990 moins grande et que la vue sur le lac était davantage dégagée jusqu'à tout le moins le début des années 2000. J_____ a, à cet égard, déclaré qu'elle avait été éblouie par la vue dont bénéficiait la parcelle 2_____ sur le lac. Au demeurant, sur la photographie de 2007, l'arbre feuillu sis devant la villa des appelants, soit le magnolia, est inférieur à la hauteur du toit de la villa, alors qu'actuellement il le dépasse. On ne saurait ainsi retenir que la situation actuelle aurait été acceptée depuis de si nombreuses années que l'action de l'intimée apparaîtrait aujourd'hui contraire à la bonne foi.

L'intimée n'exige pas des appelants qu'ils procèdent à l'enlèvement des arbres et autres plantations situés dans l'assiette de servitude. Elle se limite à demander que la haie soit taillée à hauteur de 2 mètres, hauteur qui correspond à la réglementation en vigueur (art. 129 al. 2 LaCC; cf ég. art. 64 al. 2 aLaCC), et que les autres arbres et plantations sises sur l'assiette de la servitude soient taillés et élagués en conformité de cette dernière. L'intérêt de l'intimée à obtenir le plein de ces conclusions n'apparaît ainsi pas disproportionné par rapport à l'intérêt des intimés de pouvoir maintenir le statu quo.

Enfin, le fait que l'intimée ait initié la procédure alors qu'elle s'inquiétait également de travaux de construction alors envisagés par les appelants ne permet pas de retenir que son action relève de la pure chicane. Son intérêt au respect de la servitude litigieuse est manifeste et actuel.

L'action de l'intimée n'est donc ni contraire à la bonne foi, ni constitutive d'un abus de droit.

5. Les appelants se plaignent d'une violation de l'art. 730 CC, dès lors que le dispositif du jugement ne désigne pas précisément les arbres et les plantations devant faire l'objet d'une taille ou d'un élagage.

5.1 Selon l'art. 730 CC, la servitude est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble et qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage, ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété.

5.2 En l'espèce, le Tribunal a constaté, lors de son transport sur place, qu'en sus de la haie de séparation, plusieurs arbres et plantations situés dans l'assiette de la servitude, soit un magnolia, un arbuste à droite du magnolia et un cyprès, obstruaient la quasi-totalité de la vue sur le lac depuis la parcelle 2_____. Il ressort en outre des photographies au dossier et du témoignage du jardinier des appelants que d'autres arbres, susceptibles d'entraver la vue de l'intimée après élagage de ceux déjà cités, sont présents dans l'assiette de servitude, dont notamment trois autres cyprès et un arbre à singe. Dans ces conditions, c'est à juste titre que le Tribunal n'a pas limité les mesures ordonnées aux seuls magnolia, arbuste et cyprès mentionnés dans son procès-verbal de transport sur place. Au demeurant, la condamnation des appelants à procéder à la taille et à l'élagage de tous les arbres, arbustes et haie sis sur leur parcelle qui obstruent la vue sur le lac et sont situés dans l'assiette de servitude ID 2_____, dont bénéficie la parcelle 2_____, est suffisamment précise pour permettre son exécution.

L'argument des appelants sera donc écarté.

L'appel sera ainsi rejeté et le jugement entrepris confirmé.

- 6.** Les appelants, qui succombent, seront condamnés aux frais judiciaires d'appel, ceux-ci étant fixés à 2'400 fr., ainsi qu'aux dépens de leur partie adverse, arrêtés à 3'000 fr., TVA et débours compris (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 CPC; art. 13, 17, 35, 85 et 90 Règlement fixant le tarif des frais en matière civile, RTFMC - E 1 05.10).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par B_____ et A_____ contre le jugement JTPI/6275/2015 rendu le 1er juin 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1034/2012-13.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'400 fr.

Condamne B_____ et A_____, pris conjointement et solidairement, au paiement des frais judiciaires d'appel et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais fournie par eux, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B_____ et A_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ 3'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

La greffière :

Anne-Lise JAQUIER

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.