



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12591/2014

ACJC/1149/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 21 AOÛT 2018**

Entre

1. **Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,
2. **Monsieur B** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,
3. **Monsieur C** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,
4. **D** \_\_\_\_\_ SARL, sise \_\_\_\_\_,

appelants d'un jugement rendu par la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 26 juin 2017, comparant par Me Vadim Harych, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**VILLE DE GENEVE, DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE L'AMÉNAGEMENT, SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE LA MOBILITÉ**, sise rue du Stand 25, 1204 Genève, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.10.2018.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/8329/2017 du 26 juin 2017, notifié à A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ SARL le 12 juillet 2017 et à C\_\_\_\_\_ le 13 juillet 2017, le Tribunal de première instance a débouté ceux-ci de leurs conclusions (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais à 6'240 fr. (ch. 2), mis à la charge des prénommés (ch. 3) et compensés avec les avances de frais fournies (ch. 4), ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de leur restituer 1'600 fr. (ch. 5), ainsi que 1'600 fr. à la VILLE DE GENEVE (ch. 6), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 7) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

**B. a.** Par acte expédié le 12 septembre 2017 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ SARL (ci-après, les consorts) appellent de ce jugement et concluent à son annulation.

Cela fait, ils concluent à ce que la Cour constate que la limite de la parcelle 1\_\_\_\_\_ (anciennement 2\_\_\_\_\_) feuille \_\_\_\_\_ de la commune E\_\_\_\_\_ (GE), propriété de D\_\_\_\_\_ SARL, suit le tracé actuel de la limite intérieure du trottoir situé à l'angle des "avenues" 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ et longeant ces deux "avenues", tracée par la ligne de peinture jaune fixée au sol de la zone d'accès au parking, constate que la surface située à l'intérieur des limites du trottoir et du tracé de peinture jaune fixé au sol fait partie intégrante de la parcelle 1\_\_\_\_\_ précitée, ordonne la rectification au Registre foncier des limites de propriété de ladite parcelle, constate que la limite de la parcelle 5\_\_\_\_\_ (anciennement 2\_\_\_\_\_) feuille \_\_\_\_\_ de la commune E\_\_\_\_\_ (GE), propriété commune des consorts, suit le tracé actuel de la limite intérieure du trottoir bordant "l'avenue" 4\_\_\_\_\_ dont la limite est marquée par un grillage, constate que la surface située à l'intérieur de la bordure du trottoir et du grillage fait partie intégrante de ladite parcelle et ordonne la rectification au Registre foncier de la limite de propriété de ladite parcelle en conséquence, le tout sous suite de frais.

**b.** La VILLE DE GENEVE a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

**c.** Les consorts ayant renoncé à répliquer, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger par pli du 11 janvier 2018.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** La parcelle 6\_\_\_\_\_ de la commune E\_\_\_\_\_ (GE), propriété de la VILLE DE GENEVE, constitue l'avenue 3\_\_\_\_\_ et relève du domaine public communal. La parcelle 7\_\_\_\_\_ de la même commune, également propriété de la VILLE DE GENEVE, constitue la rue 4\_\_\_\_\_, reliant l'avenue 3\_\_\_\_\_ au chemin 8\_\_\_\_\_, et relève elle aussi du domaine public communal.

---

**b.** La parcelle 2\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_ (GE) - divisée ultérieurement en deux parcelles, portant les numéros 5\_\_\_\_\_ et 1\_\_\_\_\_, ainsi que cela sera exposé ci-dessous -, était située à l'angle sud de l'avenue 3\_\_\_\_\_ et de la rue 4\_\_\_\_\_. Cette parcelle faisait initialement partie de la parcelle 9\_\_\_\_\_.

**c.** Le Département des travaux publics de l'Etat de Genève a délivré, le 13 avril 1960, à la SI 3\_\_\_\_\_ l'autorisation de construire quatre immeubles locatifs sur la parcelle 9\_\_\_\_\_, sous réserve de la cession gratuite des emprises nécessaires à l'élargissement et à la création des voies publiques.

Il a délivré, le 26 juin 1962, à la SI 3\_\_\_\_\_ l'autorisation de construire un immeuble commercial - soit celui se trouvant actuellement sur les parcelles 5\_\_\_\_\_ et 10\_\_\_\_\_ - avec garage souterrain sur les parcelles 9\_\_\_\_\_, 11\_\_\_\_\_ et 12\_\_\_\_\_, sous réserve de la cession gratuite des emprises nécessaires à l'élargissement et à la création des voies publiques. Un plan des aménagements extérieurs était joint à la demande d'autorisation de construire. Ce plan prévoyait notamment l'aménagement de onze places de stationnement en épi devant l'immeuble, objet de l'autorisation.

**d.** Par acte notarié du 4 décembre 1962, la SI 3\_\_\_\_\_ a cédé gratuitement à l'Etat de Genève la parcelle 13\_\_\_\_\_ (actuellement et ci-après 7\_\_\_\_\_) pour permettre la création de la rue 4\_\_\_\_\_.

Les bornes représentant la limite de propriété de cette parcelle ont été installées sur le terrain après l'exécution des travaux. Certaines bornes installées en 1962 ont été remplacées en 1965 par des chevilles (fiches en laiton), plus particulièrement dans la courbe de la parcelle. Elles sont mentionnées sur le plan de mutation n° \_\_\_\_\_ du 5 août 1965, les bornes par des gros points et les chevilles par des petits points.

**e.** A une date indéterminée, mais avant 2008, une clôture a été installée autour de la zone verdure sise le long du trottoir de la rue 4\_\_\_\_\_ et une zone de dépôt de poubelles a été emménagée dans son prolongement, à hauteur de l'entrée du garage souterrain. Ces aménagements ont été utilisés et entretenus par les usagers des parcelles privées adjacentes, principalement la parcelle 2\_\_\_\_\_. Conformément au cadastre et aux marques figurant au sol, la zone de verdure se trouve en grande partie sur le domaine public, soit la parcelle 7\_\_\_\_\_, et le dépôt de déchets entièrement.

Devant le bâtiment commercial de la parcelle 2\_\_\_\_\_, vingt places de stationnement en chevron (au lieu des onze places en épi initialement prévues dans le plan des aménagements), cinq places en créneau sur le bord de la parcelle le long de l'avenue 3\_\_\_\_\_ et quatre places en créneau ont été peintes en jaune sur le sol, à l'usage des utilisateurs de cette parcelle. Deux places de stationnement en chevron et une place en créneau, située le long de l'avenue 3\_\_\_\_\_, empiètent

---

en partie sur le domaine public (parcelle 7\_\_\_\_\_) tel qu'il ressort du cadastre et des marquages au sol.

Une ligne jaune a également été peinte sur le sol de l'angle de la zone de dépôt de poubelles, côté trottoir, à l'angle de la première place de stationnement en chevron, côté avenue 3\_\_\_\_\_, vraisemblablement à l'initiative des propriétaires de la parcelle 2\_\_\_\_\_. Elle est parallèle à la courbe du trottoir qui est abaissé dans la courbe de la parcelle, soit à l'angle des deux rues, pour permettre l'accès des véhicules au parking. La mention "PRIVE" est inscrite en jaune aux deux extrémités de la ligne. Cette ligne de peinture se trouve entièrement sur le domaine public (parcelle 7\_\_\_\_\_), conformément au cadastre et aux marquages au sol.

**f.** Le 31 janvier 2008, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, tous trois régisseurs, et D\_\_\_\_\_ SARL ont acquis la parcelle 2\_\_\_\_\_.

Le plan cadastral, signé par toutes les parties, est annexé à l'acte de vente.

Sur ce plan figurent vingt places de stationnement en chevron (n<sup>os</sup> \_\_\_\_\_), cinq places de stationnement en créneau le long de la parcelle côté avenue 3\_\_\_\_\_ (n<sup>os</sup> \_\_\_\_\_) et quatre places de stationnement en créneau (n<sup>os</sup> \_\_\_\_\_) devant le bâtiment commercial. Les places empiétant sur le domaine public évoquées ci-dessus à l'attendu **e.** sont dessinées plus petites que les autres et se conforment aux limites parcellaires telles que figurant sur le plan.

C\_\_\_\_\_ a exposé n'avoir pas examiné le plan cadastral et s'être fié au marquage jaune sur le terrain, à la barrière autour de la zone de verdure et à l'emplacement de la zone poubelle. Il a ajouté que toutes les places de parking marquées sur le terrain figuraient dans l'état locatif.

**g.** Par acte notarié du 2 décembre 2008, instrumenté par le notaire F\_\_\_\_\_, l'immeuble sis sur la parcelle 2\_\_\_\_\_ a été mis en propriété par étage et des servitudes d'usage de places de stationnements extérieures ont été créées.

Selon le plan de servitudes annexé à l'acte, établi par le bureau de géomètres G\_\_\_\_\_ le 6 novembre 2008, les places de stationnement en chevron n<sup>os</sup> \_\_\_\_\_ et la place en créneau n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_ sont, ici encore, plus petites que les autres places.

**h.** La VILLE DE GENEVE, saisie d'une pétition (P-14\_\_\_\_\_) déposée en [date du] \_\_\_\_\_ visant le ralentissement et la réduction du trafic à l'avenue 3\_\_\_\_\_, a conçu un projet d'aménagement de cette avenue, ainsi que le réaménagement du carrefour avec la rue 4\_\_\_\_\_.

---

Par courrier du 17 avril 2014, la VILLE DE GENEVE a imparti à A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ SARL un délai au 31 mars 2015 pour libérer les espaces empiétant sur le domaine public.

Elle a précisé leur laisser, à bien plaisir, l'usage de la bande herbeuse située le long de la rue 4\_\_\_\_\_, ajoutant que l'aménagement qu'elle proposait ne devrait pas mettre en péril les installations qui s'y trouvaient (petit dépôt de conteneurs).

**i.** Par demande formée le 20 juin 2014 par devant le Tribunal de première instance de Genève, non conciliée le 26 novembre 2014 et introduite le 25 février 2015, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ SARL ont conclu à ce que le Tribunal dise et constate que la limite de la parcelle 2\_\_\_\_\_, feuille \_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_ (GE) leur appartenant, suit le tracé actuel de la limite intérieure du trottoir situé à l'angle des "avenues" 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ et longeant ces deux "avenues", notamment délimitées par le tracé de peinture jaune fixé au sol de la zone d'accès au parking, qu'il dise et constate en conséquence que la surface située à l'intérieur des limites du trottoir fait partie intégrante de la parcelle 2\_\_\_\_\_ et qu'il ordonne la rectification au Registre foncier des limites de propriété de la parcelle 2\_\_\_\_\_ en conséquence, selon le plan établi par le géomètre officiel, avec suite de frais et dépens.

**j.** Dans sa réponse du 26 février 2016, la VILLE DE GENEVE a conclu à ce que les demandeurs soient déboutés de leurs conclusions et à ce que le Tribunal dise et constate que la limite entre les parcelles 2\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ correspond à ce qui est inscrit au Registre foncier, avec suite de frais et dépens.

**k.** Par acte authentique du 31 mars 2016, la parcelle 2\_\_\_\_\_ a été divisée en deux parcelles, soit la parcelle 5\_\_\_\_\_ comprenant les bâtiments \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ et la parcelle 1\_\_\_\_\_ comprenant le parking extérieur.

Par actes notariés successifs, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont cédé leurs parts de propriété de la parcelle 1\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ SARL, qui en est désormais seule propriétaire. Ils sont restés propriétaires de la parcelle 5\_\_\_\_\_ aux côtés de D\_\_\_\_\_ SARL.

**l.** Par courrier du 6 décembre 2016 au Tribunal, le géomètre cantonal H\_\_\_\_\_ a confirmé s'être rendu sur place afin de s'assurer de la présence des repères (bornes ou chevilles) entre les parcelles 5\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_, les parcelles 1\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ et les parcelles 1\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_ et de la position des repères retrouvés avec la mensuration officielle en vigueur.

Il a indiqué qu'à l'exception de deux points (\_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_) tous les points limites entre les parcelles susmentionnées avaient été retrouvés. Les deux points manquants avaient été rétablis avec un clou et une marque de peinture rouge et les repères retrouvés avaient été marqués avec de la peinture rouge.

Il a ajouté que la position des repères retrouvés était en tout point conforme à la mensuration officielle en vigueur. Il ne pouvait que confirmer que l'état des lieux était conforme aux mutations qui avaient créé les différentes parcelles du dossier.

**m.a** Dans ses plaidoiries écrites finales du 31 mars 2017, la VILLE DE GENEVE a persisté dans ses conclusions.

**m.b** Dans leurs plaidoiries écrites finales du 7 avril 2017, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ SARL ont précisé leurs conclusions suite à la division de la parcelle 2\_\_\_\_\_.

Ils ont conclu à ce que le Tribunal dise et constate que la limite de la parcelle 1\_\_\_\_\_, feuille \_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_ (GE), propriété de D\_\_\_\_\_ SARL, suit le tracé actuel de la limite intérieure du trottoir situé à l'angle des "avenues" 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ et longeant ces deux "avenues", tracée par la ligne de peinture jaune fixée au sol de la zone d'accès au parking, qu'il dise et constate en conséquence que la surface située à l'intérieur des limites du trottoir et du tracé de peinture jaune fixé au sol fait partie intégrante de la parcelle 1\_\_\_\_\_ et qu'il ordonne la rectification au Registre foncier des limites de propriété de la parcelle 1\_\_\_\_\_, qu'il dise et constate que la limite de la parcelle 5\_\_\_\_\_, feuille \_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_ (GE), propriété de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ SARL, suit le tracé actuel de la limite intérieure du trottoir bordant "l'avenue" 4\_\_\_\_\_ dont la limite est marquée par un grillage, qu'il dise et constate en conséquence que la surface située à l'intérieur de la bordure du trottoir et du grillage fait partie intégrante de la parcelle 5\_\_\_\_\_ et qu'il ordonne la rectification au Registre foncier de la limite de la propriété de la parcelle 5\_\_\_\_\_, avec suite de frais et dépens.

La cause a été gardée à juger quinze jours après la transmission des écritures aux parties le 11 avril 2017.

- D.** Le Tribunal a retenu que le plan cadastral et les démarcations officielles ne correspondaient pas à la limite alléguée par les consorts et que celles-ci avaient été placées conformément à celui-là. Les autres éléments visibles (marquage jaune, trottoir et barrière) ne constituaient pas des signes de démarcations non officiels. La présomption d'exactitude s'appliquait. Or, les consorts n'avaient apporté aucune preuve pouvant renverser cette présomption. Par ailleurs, la protection de leur bonne foi n'entraîne pas en considération, car, au moment de l'acquisition, ils n'avaient pas pris les mesures minimales pour s'assurer de la limite des parcelles concernées.

---

## EN DROIT

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, les appelants demandent la constatation de leurs droits de propriété sur une bande de terrain qu'ils prétendent avoir acquise en 2008 et sur laquelle se trouvent, selon leurs allégués de première instance, deux places de parc louées au moins 200 fr. par mois chacune, ce qui n'est pas contesté par l'intimée. Par conséquent, sans même tenir compte de la valeur intrinsèque du terrain, le revenu locatif, calculé conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, dépasse largement la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2** Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC).

2. Les appelants se plaignent d'une contestation inexacte des faits en lien avec la parcelle 15\_\_\_\_\_ de la commune E\_\_\_\_\_ (GE) (cf. *infra* consid. 2.2). Au titre de la violation du droit, les appelants estiment que la situation susévoquée de la parcelle 15\_\_\_\_\_ renverse la présomption d'exactitude du plan et des signes officiels de démarcation. En effet, la mutation intervenue avait pour but de faire correspondre les limites parcellaires à l'état physique réel et extérieur visible. Il devait en aller de même s'agissant de leurs parcelles.

### **2.1**

**2.1.1** Le Registre foncier donne l'état des droits sur les immeubles (art. 942 al. 1 CC); il comprend le grand livre et les documents complémentaires, en particulier les plans (art. 942 al. 2 CC).

Les immeubles, notamment les biens-fonds, sont immatriculés au Registre foncier (art. 943 al. 1 ch. 1. CC). L'immatriculation a pour effet principal de créer une unité foncière, c'est-à-dire un objet de droits réels immobiliers. L'immatriculation d'un immeuble au Registre foncier se fait au moyen de son tracé sur le plan, de l'ouverture d'un feuillet au grand livre et de l'établissement de son état descriptif (art. 17 al. de l'Ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier [ORF; RS 211.432.1]). L'immatriculation et la description de chaque immeuble dans le Registre foncier s'effectuent sur la base de la mensuration officielle, notamment d'un plan du Registre foncier (art. 950 al. 1 CC et 21 ORF).

Le plan du registre foncier est un produit graphique établi sous forme analogique ou numérique à partir des données de la mensuration officielle et qui, en tant qu'élément constitutif du registre foncier, délimite les biens-fonds, ainsi que les droits distincts et permanents et les mines différenciés par la surface; il acquiert la force juridique des inscriptions au registre foncier (art. 7 al. 1 de l'Ordonnance du

---

18 novembre 1992 sur la mensuration officielle [OMO; RS 211.432.2]). Une fois mis en vigueur par l'autorité compétente, le plan est un titre public au sens de l'art. 9 CC et son exactitude est présumée (arrêt du Tribunal fédéral 6S\_276/2004 du 16 février 2005 consid. 3.1).

En relation avec cette individualisation géométrique du bien-fonds par le plan, l'art. 668 CC définit l'étendue horizontale du droit de propriété sur le bien-fonds. Selon l'art. 668 al. 1 CC, les limites des immeubles sont déterminées par le plan et par la démarcation sur le terrain. Par démarcation sur le terrain, il y a lieu de comprendre les signes officiels qui rendent visibles les limites. S'il y a contradiction entre la démarcation sur le terrain et les limites figurant sur le plan, l'art. 668 al. 2 CC présume que c'est le plan qui est exact. Aussi bien pour le plan que pour la démarcation sur le terrain, l'art. 668 al. 1 CC n'institue toutefois qu'une présomption d'exactitude; le propriétaire peut donc établir que son droit de propriété s'étend au-delà de la limite marquée sur le terrain et/ou sur le plan. En revanche, que les limites figurant sur le plan correspondent ou non à celles marquées sur le terrain, l'exactitude du plan, qui est partie constitutive du Registre foncier (art. 942 al. 2 CC), est élevée au rang de fiction à l'égard de l'acquéreur de bonne foi du fonds (art. 973 CC; arrêt du Tribunal fédéral 5C\_12/1999 du 11 février 1999 consid. 2 et 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_365/2008 du 27 octobre 2008 consid. 3.1).

**2.1.2** L'état physique réel et extérieurement visible d'un bien-fonds ("*natürliche Publizität*") peut faire échec à la bonne foi du tiers acquéreur dans l'inscription figurant au Registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3, 153 consid. 4.1.3). Dans ce sens, la jurisprudence a admis, à propos d'une servitude de droit de passage que, dans la mesure où, en principe, nul n'achète un immeuble au bénéfice d'une telle servitude sans visiter les lieux, le tiers acquéreur ne pourra ignorer de bonne foi - sauf dans des circonstances tout à fait spécifiques - les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une telle visite pouvait lui révéler (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3 et les références citées, 153 consid. 4.2.3). Il s'ensuit qu'en principe, les limitations résultant de l'état des lieux visibles sur le terrain sont opposables au tiers acquéreur, lequel ne pourra invoquer sa bonne foi s'il n'en a pas pris connaissance. Il n'est toutefois pas nécessaire qu'il en ait pris conscience dans les faits: il suffit qu'il eût pu et dû le réaliser en faisant preuve de l'attention nécessaire (ATF 137 III 153 consid. 4.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_431/2011 du 2 novembre 2011 consid. 4.2.3).

**2.2** Les faits qui auraient été écartés à tort par le Tribunal de première instance, selon les appelants, sont les suivants :

La parcelle 15\_\_\_\_\_ de la commune E\_\_\_\_\_ (GE) se trouve le long de l'avenue 3\_\_\_\_\_ et jouxte la parcelle 1\_\_\_\_\_ . Cette parcelle est la propriété d'un tiers ne

participant pas à la procédure. La VILLE DE GENEVE, dans le cadre de son projet d'aménagement mis en œuvre à partir de 2004, a constaté qu'une partie des aménagements publics (trottoir, route) empiétaient sur cette parcelle privée. La VILLE DE GENEVE et le propriétaire ont ainsi conclu en 2014 un acte de cession gratuite en faveur de celle-là de la partie de la parcelle qui empiétait sur les aménagements publics, ce afin que les limites du cadastre correspondent à la bordure du trottoir.

Selon les appelants, le but poursuivi par la VILLE DE GENEVE n'était pas de corriger un oubli de mutation, puisque les aménagements publics avaient été construits sciemment sur une partie du domaine privé. La mutation prévue dans les années 1960 avait été réalisée conformément aux décisions prises à l'époque. La VILLE DE GENEVE souhaitait faire correspondre le cadastre avec la limite du trottoir. Ainsi, elle ne pouvait pas, dans un cas, convenir avec un propriétaire privé de faire correspondre le cadastre aux limites apparentes fixées par le trottoir (cas de la parcelle 15\_\_\_\_\_) et, dans un autre cas, soit celui présentement litigieux, exiger l'application des limites du cadastre alors qu'elles ne correspondaient pas à l'usage réel des propriétaires. Cela démontrait que le cadastre, dans le cadre du morcellement parcellaire exécuté dans les années 1960, était imparfait.

**2.3** Conformément aux développements qui suivent, ces faits, qu'ils soient ou non avérés, sont dénués de pertinence pour le résultat du litige. Le Tribunal ne les a donc pas omis à tort.

**2.4** En l'espèce, tant le plan que les signes de démarcations officiels concordent. Il appartient donc aux appelants de démontrer que la limite qu'ils invoquent déroge valablement à la mensuration officielle. Cette répartition du fardeau de la preuve n'est pas remise en cause en appel.

L'argumentation des appelants se limite donc à reprocher au Tribunal de n'avoir pas pris en compte les faits relatifs à la parcelle voisine, soit la parcelle 15\_\_\_\_\_. Les appelants ne décrivent au surplus pas quelle disposition légale aurait été violée par le premier juge.

Or, la situation telle que décrite par les appelants en lien avec cette parcelle, pour peu qu'elle soit avérée, est exactement inverse à celle qui concerne le présent litige : s'agissant de la parcelle 15\_\_\_\_\_, les aménagements du domaine public empiétaient sur une parcelle privée, alors que les aménagements privés des appelants empiètent sur le domaine public.

En soutenant qu'il serait inéquitable de fixer la limite des parcelles dans un cas - soit celui de la parcelle 15\_\_\_\_\_ - avec la bordure du trottoir et non dans l'autre - soit celui des parcelles appartenant aux appelants -, ceux-ci perdent de vue que la mutation de la parcelle 15\_\_\_\_\_ a eu lieu d'entente entre les parties par un accord

conclu devant notaire. Aucune notion d'équité ne saurait donc intervenir dans l'application des limites officielles du cadastre : il incombait aux appelants d'obtenir l'accord de l'intimée pour une mutation parcellaire s'ils souhaitaient être placés dans la même situation. Or, l'intimée n'entend manifestement pas procéder ainsi, sans que l'on puisse lui reprocher de vouloir s'en tenir aux limites fixées dans le Registre foncier. Il n'y a donc aucune raison de se référer, par équité, à la limite intérieure du trottoir dans le cas présent, en dérogation aux indications concordantes des plans officiels et des signes de démarcation.

Les appelants évoquent ensuite l'entretien prodigué à une partie de terrain qui n'était pas le leur, dont l'apparence permettait de croire, selon eux, qu'elle leur appartenait. Outre qu'il ne saurait être question d'une acquisition par prescription du domaine public (art. 3 de la loi genevoise sur le domaine public; RSG L 1 05), qu'ils n'invoquent par ailleurs pas, ils n'ont jamais procédé à la vérification élémentaire du cadastre qui aurait permis de connaître avec précision les limites de la propriété qu'ils s'apprêtaient à acquérir. La question de l'état physique réel et extérieur du bien-fonds ne permet pas de corriger l'erreur dont ils prétendent avoir été victimes. En effet, les jurisprudences citées par les appelants visent le cas de figure inverse de la présente espèce : selon le Tribunal fédéral, l'acquéreur ne peut invoquer s'être fié aux indications du Registre foncier si l'état physique de la parcelle ne correspond manifestement pas avec le plan. En s'abstenant de vérifier le cadastre, les appelants ne pouvaient ensuite objecter, au titre de la bonne foi, s'être fiés uniquement à l'apparence physique de la parcelle. Seule la bonne foi de celui qui se fie aux indications du Registre foncier mérite, pour peu que l'état physique ne diffère pas sensiblement, d'être protégée.

Enfin, que la mutation parcellaire ultérieure intervenue en lien avec la parcelle 15\_\_\_\_\_ soit le fait d'un oubli ou de toute autre cause, les appelants n'apportent pas le moindre élément permettant d'envisager que le cadastre, s'agissant des limites de leur propre parcelle, comporte une erreur. Il ne suffit pas qu'un éventuel oubli ou qu'une erreur se soit glissée ailleurs dans les plans du Registre foncier pour en déduire des droits s'agissant de son propre bien immobilier situé ailleurs et pour remettre en cause, de façon générale, l'exactitude du cadastre. Cette argumentation est insoutenable et revient à contredire les dispositions claires de la loi, sans aucun fondement factuel.

Au vu de ce qui précède, la situation en lien avec la parcelle 15\_\_\_\_\_ telle que décrite par les appelants, dans la mesure où elle présente un état de fait distinct et, au demeurant, inverse de la présente espèce, est dénuée de pertinence pour la solution du litige, de sorte que le Tribunal a, à bon droit, refusé de tenir compte de ces faits dans son jugement.

Les griefs des appelants seront donc rejetés.

**2.5** Le jugement entrepris sera confirmé.

- 3. 3.1** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 6'000 fr. (art. 95 al. 1 let. a et al. 2 et 105 al. 1 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC), compensés avec l'avance de frais de même montant versée par les appelants, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC), et mis à la charge de ces derniers, qui succombent intégralement (art. 106 al. 1 CPC).

**3.2** L'intimée a conclu à des dépens; elle n'a toutefois pas comparu par l'entremise d'un avocat, mais en personne par le biais de son service juridique, et ne fait valoir aucune dépense particulière, de sorte qu'il n'en sera pas octroyé (art. 95 al. 3 let. b et c CPC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ SARL contre le jugement JTPI/8329/2017 rendu le 26 juin 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12591/2014-7.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais d'appel à 6'000 fr. et les met à charge de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ SARL, pris solidairement entre eux.

Dit qu'ils sont compensés avec l'avance de même montant qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens.

**Siégeant :**

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Anne-Lise JAQUIER

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.*