



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20770/2018

ACJC/134/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 22 JANVIER 2021

Entre

- 1) **Monsieur A**_____, domicilié _____,
- 2) **Monsieur B**_____ **et Madame C**_____, domiciliés _____,
- 3) **Monsieur D**_____ **et Madame E**_____, domiciliés _____,
- 4) **Monsieur F**_____ **et Madame G**_____, domiciliés _____,
- 5) **Monsieur H**_____, domicilié _____,

appelants d'un jugement rendu par la 15ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton, comparant tous par Me Christian Lüscher, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

et

1) ETAT DE GENEVE, p.a. Chancellerie d'Etat, rue de l'Hôtel-de-Ville 2, case postale 3964, 1211 Genève 3, intimé, comparant en personne,

2) Madame I_____ et Monsieur J_____, domiciliés _____,

3) Monsieur K_____ et Madame L_____, domiciliés _____,

4) Monsieur M_____ et Madame N_____, domiciliés _____,

5) Monsieur O_____ et Madame P_____, domiciliés _____,

intimés, comparant tous par Me Paul Hanna, avocat, et Me Yannick Fernandez, avocat, rue de Jargonnant 2, 1207 Genève, en l'étude desquels ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 février 2021.

EN FAIT

- A. Par jugement JTPI/4544/2020 du 16 avril 2020 communiqué aux parties pour notification le 20 avril 2020, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a tout d'abord constaté que Q_____ et R_____ étaient demandeurs dans le cadre de la procédure, en tant qu'ils se sont substitués à S_____ (chiffre 1 du dispositif), ensuite déclaré la demande irrecevable en tant qu'elle était déposée par T_____, U_____, V_____, W_____, X_____, Y_____, F_____, C_____, Z_____, E_____, AA_____, AB_____, AC_____, AD_____, Q_____, R_____, AE_____, AF_____, AG_____, AH_____ et le Groupement des propriétaires du chemin 1_____ (ch. 2) et déclaré recevable la demande en tant qu'elle était déposée par A_____, B_____, D_____, H_____ et G_____ (ch. 3), puis, au fond, rejeté la demande déposée par A_____, B_____, D_____, H_____ et G_____ contre AI_____ et AJ_____, d'une part, et l'Etat de Genève, d'autre part (ch. 4), arrêté les frais judiciaires à 6'240 fr., mis à la charge de A_____, B_____, C_____, Z_____, D_____, E_____, H_____, T_____, U_____, V_____, W_____, X_____, Y_____, F_____, G_____, AA_____, AB_____, AC_____, AD_____, Q_____, R_____, AE_____, AF_____, AG_____ et AH_____ et compensés avec les avances de frais fournies par ces derniers (ch. 5), condamné, solidairement entre eux, A_____, B_____, C_____, Z_____, D_____, E_____, H_____, T_____, U_____, V_____, W_____, X_____, Y_____, F_____, G_____, AA_____, AB_____, AC_____, AD_____, Q_____, R_____, AE_____, AF_____, AG_____ et AH_____ à verser 7'800 fr. TTC à AI_____ et AJ_____ au titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

En substance, le Tribunal a considéré que les demandeurs dont la demande a été déclarée irrecevable n'avaient pas comparu ni été valablement dispensés de le faire à l'audience de conciliation, aucun juste motif n'ayant été présenté, de sorte que l'une des conditions de recevabilité de leur demande (la nécessité de la tentative de conciliation) n'était pas remplie. Pour le surplus, il a considéré que les demandeurs restants n'avaient pas la légitimation active dans le cadre de l'action introduite en réinscription d'une servitude radiée, n'étant titulaires d'aucun droit en rapport avec la servitude radiée, celle-ci ayant été, à l'époque de son inscription, constituée au bénéfice de l'Etat de Genève seul.

- B. a. Par acte expédié le 22 mai 2020 à l'adresse du greffe de la Cour de justice, A_____, B_____ et C_____, D_____ et E_____, F_____ et G_____ ont formé appel contre ledit jugement, concluant à l'annulation des chiffres 2, 4, 5, 6 et 7 de son dispositif.

En substance, ils reprochent au Tribunal, par un mémoire de 53 pages, d'avoir constaté les faits de manière incomplète, sans avoir administré les preuves

nécessaires, d'avoir violé l'art. 648 al.2 CC en ayant déclaré irrecevable la demande déposée par divers copropriétaires de certaines parcelles et pas celle d'autres copropriétaires, et d'avoir "excessivement" limité l'objet du litige en excédant la portée d'une ordonnance d'instruction rendue par lui antérieurement. En outre, et à bien les comprendre, ils reprochent au Tribunal d'avoir commis un déni de justice en n'admettant pas leur légitimation active sans avoir instruit la cause. Par ailleurs, ils font grief au Tribunal de ne pas avoir admis leur légitimation active en ayant omis certains éléments de faits et d'avoir "confondu légitimation active et droit de fond". Pour le reste, ils procèdent à un examen des dispositions du droit de fond au terme duquel ils estiment devoir être également reconnus comme bénéficiaires de la servitude radiée, sur la base de la théorie des droits acquis, notamment.

b. Par mémoire expédié le 31 août 2020 à l'adresse du greffe de la Cour, AJ_____ et AI_____, ainsi que I_____ et J_____, K_____ et L_____, M_____ et N_____, AK_____ SA et AL_____ SA ont répondu à l'appel. Ils ont conclu au rejet de celui-ci sous suite de frais et dépens, après que la substitution des premiers intimés par les seconds ait été prononcée.

Ils relèvent en substance que le Tribunal n'a pas constaté les faits de manière incomplète, n'a pas violé l'art. 648 al.2 CC, chaque copropriétaire pouvant exercer seul l'action intentée, et n'était pas sorti du champ de son ordonnance de limitation de l'objet de la procédure, explicite sur cette question sans qu'elle n'ait fait l'objet de critiques par les parties auparavant, aucune mesure d'instruction n'ayant par ailleurs été requise. En outre, le Tribunal n'a pas commis de déni de justice, statuant et constatant que les demandeurs n'étaient pas titulaires du droit invoqué. De plus, les appelants n'étant titulaires d'aucun droit, ils ne peuvent agir en rectification du Registre foncier. Enfin, quoiqu'il en soit, l'opération de radiation remplissait toutes les conditions légales, de sorte que l'appel devait être rejeté et le jugement confirmé en tant qu'il rejetait leur action.

c. Par mémoire déposé le 31 août 2020 au greffe de la Cour, l'ETAT DE GENEVE a conclu au rejet de l'appel sous suite de frais et dépens.

En résumé, il fait valoir que le Tribunal a constaté les faits de manière complète, qu'il n'a pas violé l'art. 648 al.2 CC, qui n'est pas applicable à la problématique, et n'a pas limité excessivement la procédure, appliquant les règles relatives à la simplification du procès. Par ailleurs, il n'y avait pas de déni de justice puisque le Tribunal, compétent, avait tranché la question posée. Les griefs formulés à l'égard du jugement relatifs à la légitimation active des appelants, doivent être rejetés. Ceux-ci ne sont pas titulaires d'un droit leur permettant d'intenter l'action en redressement du Registre foncier dont les conditions matérielles ne seraient quoiqu'il en soit pas remplies. Enfin aucun droit acquis ne peut leur être reconnu sur la base d'une servitude, radiée, dont ils ne sont pas bénéficiaires, les appelants

commettant un abus de droit en utilisant des procédés purement dilatoires dans le but de gagner du temps.

d. Par réplique déposée le 23 septembre 2020 au greffe de la Cour, les appelants ont persisté dans leurs conclusions.

e. Par dupliques des 13 et 15 octobre 2020 les intimés ont fait de même. Les intimés propriétaires ont en outre pris une nouvelle conclusion préalable en substitution dans la mesure où dans l'intervalle, AK_____ SA et AL_____ SA ont vendu leur parcelle à P_____ et O_____, qui ont à leur tour mandaté l'avocat précédemment constitué pour les représenter dans la procédure.

f. Les parties ont été informées que la cause avait été gardée à juger le 16 octobre 2020.

C. Ressortent pour le surplus de la procédure les faits pertinents suivants :

a. Par acte authentique du 16 mai 1980, la parcelle n° 2_____ de la commune de AM_____, précédemment située en zone agricole, a fait l'objet d'une division parcellaire, dans le cadre de son passage en zone 5 de construction par adoption de la loi 4802 le 23 février 1978 par le Grand-Conseil. Les parcelles créées correspondaient aux parcelles n°s 3_____ à 4_____, en début de procédure, la parcelle n° 5_____ ayant pour sa part été divisée depuis lors en quatre nouvelles parcelles portant les n°s 6_____ à 7_____.

b. Dans le même acte authentique, a été constituée, en faveur de l'ETAT DE GENEVE uniquement et à sa requête, sur chacune des nouvelles parcelles, une servitude personnelle (PJA 1244 du 20 mai 1980 ID.2006/8_____) de restriction de bâtir, "*en ce sens qu'il ne pourra être construit qu'un logement par parcelle*". La servitude de restriction du droit à bâtir a été inscrite au Registre foncier le _____ 1980.

c. Au mois de janvier 2017, le notaire mandaté par AI_____ et AJ_____, propriétaires de la parcelle no 5_____, a sollicité de l'Etat de Genève que ce dernier se détermine quant à la radiation de la servitude en question grevant leur parcelle.

d. Après avoir recueilli les différents préavis des services concernés, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : l'Office cantonal) a répondu favorablement à la requête des propriétaires, estimant que ladite servitude était devenue obsolète.

e. En date du 1^{er} février 2017, afin d'assurer équité et égalité de traitement entre les parcelles concernées, l'Office cantonal a fait procéder par le Registre foncier à la radiation de la servitude personnelle de restriction de bâtir sur toutes les

parcelles concernées par celle-ci, c'est-à-dire sur les parcelles nos 3_____ à 4_____.

f. Suite à requête en ce sens, AI_____ et AJ_____ ont obtenu du Département du territoire une autorisation définitive de construire quatre maisons contiguës sur leur parcelle, elle-même précédemment divisée en quatre.

g. Le 13 septembre 2018, V_____ et W_____, parcelle no 3_____, AN_____, parcelle no 9_____, AO_____ et AP_____, parcelle no 10_____, AQ_____, parcelle no 11_____, AR_____, parcelle no 12_____, Z_____, parcelle no 13_____, X_____ et Y_____, parcelle no 14_____, D_____ et E_____, parcelle no 15_____, AS_____ et AT_____, parcelle no 16_____, AH_____, parcelle no 17_____, AA_____, parcelle no 18_____, AU_____, parcelle no 19_____, S_____, parcelle no 20_____, H_____, parcelle no 21_____, A_____, parcelle no 22_____, F_____ et G_____, parcelle no 23_____, AB_____, parcelle no 24_____, AV_____ et AW_____, parcelle no 25_____, AE_____, AF_____ et AG_____, parcelle no 26_____, AI_____ et AJ_____, parcelle no 5_____, AC_____ et AD_____, parcelle no 27_____, T_____ et U_____, parcelle no 28_____, et B_____ et C_____, parcelle no 4_____ et le Groupement des propriétaires du chemin 1_____ ont déposé une requête en conciliation à l'encontre, d'une part, de l'ETAT DE GENEVE et, d'autre part, de AI_____ et AJ_____, en vue d'introduire une action au sens de l'article 975 CC.

h. Les vingt-cinq demandeurs ainsi que les trois parties défenderesses ont été convoqués par la chambre de conciliation du Tribunal pour une audience de conciliation fixée au 21 novembre 2018.

i. Par lettre du 25 octobre 2018, le conseil des demandeurs a sollicité la dispense de comparaître de la majorité des demandeurs, ce à quoi s'est opposé le conseil des défendeurs AI_____ et AJ_____. La Chambre de conciliation a accordé la dispense de comparaître requise.

j. Suite à l'échec de la tentative de conciliation, par acte déposé le 6 mars 2019 au Tribunal, les vingt-cinq demandeurs ont assigné l'ETAT DE GENEVE, ainsi que AI_____ et AJ_____ en redressement du registre foncier en raison d'une radiation induite d'une servitude.

k. En date du 15 mars 2019, S_____ a vendu sa parcelle (no 20_____) à Q_____ et R_____, lesquels ont mandaté Me Christian LÜSCHER aux fins de défendre leurs intérêts dans le cadre de la présente procédure.

l. Dans leur mémoire réponse, AI_____ et AJ_____ ont notamment conclu à l'irrecevabilité de la demande au motif que celle-ci n'avait pas été précédée d'une

audience de conciliation conforme aux exigences du CPC. Ils ont par ailleurs conclu, et l'ETAT DE GENEVE avec eux, au rejet de la demande en raison de l'absence de légitimation active des vingt-cinq demandeurs.

m. Le Tribunal a limité la procédure à la recevabilité de la demande ainsi qu'à la question de la légitimation active des demandeurs par ordonnance du 15 juillet 2019.

n. Il a tenu une audience le 13 novembre 2019, lors de laquelle les limites fixées par l'ordonnance susmentionnée ont été rappelées. Les parties ont renoncé expressément lors de ladite audience à toute mesure d'instruction supplémentaire. La cause a été gardée à juger à l'issue des plaidoiries finales portant sur ces questions.

o. La décision du Tribunal ayant déclaré irrecevable l'action des demandeurs non présents à l'audience de conciliation a fait l'objet d'un recours auprès de la Cour de justice sur les frais et dépens, qui est tranché par arrêt de ce jour (ACJC/134/2021).

p. En date du 2 avril 2020, AI_____ et AJ_____ ont vendu leur parcelle, préalablement divisée en quatre nouvelles parcelles, à I_____ et J_____, K_____ et L_____, M_____ et N_____, AK_____ SA et AL_____ SA. Ces derniers ont tous constitué l'avocat précédemment constitué pour les intimés pour assurer leur défense dans la présente procédure.

q. Le 15 mai 2020, AK_____ SA et AL_____ SA ont vendu leur parcelle à P_____ et O_____. Ceux-ci ont constitué l'avocat des autres intimés pour assurer leur défense.

EN DROIT

- 1.** **1.** L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1, 94 et 308 al. 2 CPC), la valeur des parcelles concernées étant bien supérieure à ce montant et la suppression de la servitude les grevant étant susceptible de l'accroître encore.
- 1.2.** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

-
2. **2.1** Lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire (art. 83 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à consentement de la partie adverse (al. 4 *a contrario*).

2.2 En l'espèce, les intimés AI_____ et AJ_____ ont vendu leur parcelle, préalablement divisée en quatre nouvelles parcelles à I_____ et J_____, K_____ et L_____, M_____ et N_____, AK_____ SA et AL_____ SA. Ces derniers ont tous constitué l'avocat précédemment constitué pour les intimés pour assurer leur défense dans la présente procédure. En outre, les intimés substituants AK_____ SA et AL_____ SA ont eux-mêmes ultérieurement vendu leur parcelle à P_____ et O_____ qui ont constitué l'avocat des autres intimés pour assurer leur défense.

Tous les intimés substituants ont ainsi manifesté leur volonté de reprendre le procès en lieu et place des intimés initiaux, de sorte que la substitution de ceux-ci sera prononcée, les intimés étant, dans la procédure pendante par devant la Cour, aux côtés de l'ETAT DE GENEVE, I_____ et J_____, K_____ et L_____, M_____ et N_____, et P_____ et O_____.

3. Dans un premier moyen, les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 125 lit. a CPC en limitant "excessivement" l'objet du litige, notamment par rapport à son ordonnance en ce sens du 15 juillet 2019.

3.1 Aux termes de l'art. 125 lit. a CPC, pour simplifier le procès, le tribunal peut notamment limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées.

La liste dressée par cette disposition n'est pas exhaustive, le tribunal ayant toute latitude pour prendre même d'office toute mesure tendant à la simplification du procès (HALDY, CR-CPC, 2019, no 1 ad art. 125; idem, CPC annoté 2011, no 4 ad art. 125). Les mesures de simplification (ordonnances d'instruction) ne sont attaques que par la voie du recours (art. 319 lit. b ch. 2 CPC).

3.2 En l'espèce, la limitation de la procédure par le Tribunal à la recevabilité de la demande de certains demandeurs et à la qualité de partie d'autres entraine parfaitement dans le cadre des mesures de simplification pertinentes du procès prévues par l'art. 125 CPC. Par ailleurs, aucune des parties n'a sollicité, lors de l'audience du Tribunal portant spécifiquement sur l'objet limité de la procédure, une quelconque mesure d'instruction complémentaire. Bien au contraire, le procès-verbal d'audience enseigne que les parties ont expressément renoncé à toute mesure d'instruction complémentaire. Les griefs à ce propos sont vains.

4. Dans un second moyen, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 648 al. 2 CC en recevant les actions de trois d'entre eux alors que,

simultanément, il a déclaré irrecevable l'action de leurs copropriétaires (conjointes) pour des motifs procéduraux.

4.1 Aux termes de l'art. 646 al. 1 CC, lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires.

Selon l'art. 648 al. 1 CC, chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs (...). L'al. 2 de cette disposition stipule que le concours de tous est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard.

4.2 Tout d'abord, l'art. 648 al. 2 CC ne prévoit, de manière dispositive, le concours de tous les copropriétaires que pour la constitution de droits réels sur la parcelle comme fonds servant (PERRUCHOU, CR-CC 2016 no 21-22 ad art. 648). Il ne dit rien de la radiation de tels droits au profit de la parcelle.

En outre, en application du principe prévu à l'art. 648 al. 1 CC, les actions en rectification du Registre foncier peuvent être engagées par chaque copropriétaire seul, la légitimation active et la qualité pour agir étant reconnue individuellement à chaque copropriétaire (PERRUCHOU, op. cit., nos 6 et 7 ad art. 648).

Par conséquent, et les appelants ne vont pas jusqu'à soutenir que leur action propre aurait également dû être déclarée irrecevable par le Tribunal du fait que l'était celle de leur copropriétaire, rien ne s'oppose à ce que l'action d'un copropriétaire soit déclarée irrecevable pour un motif procédural qui est propre exclusivement à ce dernier mais que celle, parallèle, d'un autre copropriétaire agissant seul pour la sauvegarde des intérêts de la copropriété puisse prospérer.

Le grief doit être rejeté.

- 5.** Les appelants soutiennent en outre que le Tribunal aurait commis un déni de justice en ne leur reconnaissant pas la légitimation active, avant "d'avoir examiné l'intégralité du litige".

5.1 Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst., toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. Il y a déni de justice formel lorsqu'une autorité n'applique pas ou applique d'une façon incorrecte une règle de procédure, de sorte qu'elle ferme l'accès à la justice au particulier qui, normalement, y aurait droit. L'autorité qui se refuse à statuer, ou ne le fait que partiellement, viole l'art. 29 al. 1 Cst. (cf. ATF 144 II 184 consid. 3.1 p. 192 et les références citées).

5.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le Tribunal s'est saisi de la cause et a statué au fond. Il l'a fait sur la base d'une instruction complète menée par lui sur

les questions sur lesquelles il avait limité la procédure dans son ordonnance du 15 juillet 2019 (art. 125 CPC). Il a tenu une audience lors de laquelle les parties ont renoncé à toute mesure complémentaire d'instruction. En statuant sur la légitimation active des appelants, pour la nier, le Tribunal n'a commis aucun déni de justice mais au contraire mené à terme la procédure dont il était saisi.

6. Les appelants font ensuite grief au Tribunal d'avoir "oublié" certains éléments pertinents pour trancher la cause, dont ils dressent la liste, confondu la légitimation active et le fond du droit, et fait une application erronée de l'art. 975 al. 1 CC, soutenant que le processus de radiation de la servitude concernée souffrait de plusieurs manquements.

6.1 Celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime, peut en exiger la radiation ou la modification (art. 975 al. 1 CC).

Le redressement d'une inscription opérée indûment au Registre foncier peut être obtenu par l'action en rectification du Registre foncier (art. 975 CC; ATF 117 II 143 consid. 4a; 133 III 641 consid. 3.1.1; DESCHENAUX, *Le registre foncier in : Traité de droit privé suisse*, V, II, 2, p. 661; STEINAUER, *Les droits réels*, I, 4ème éd., 2007, n° 954 ss). Cette action a pour but de corriger des inscriptions dépourvues de cause légitime dès l'origine ou qui ont perdu leur valeur à la suite de l'extinction d'un droit réel, par ex. en cas d'annulation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant (art. 736 al. 1 CC). Une opération est dépourvue de cause légitime si les conditions matérielles de l'opération font défaut, à savoir si le titre d'acquisition et/ou la réquisition d'inscription ne sont pas valables (par ex. l'acte juridique sur lequel l'inscription se fonde est nul; celui qui requiert l'inscription n'avait pas le pouvoir de disposer; STEINAUER, *ibidem*). Le caractère indu de l'opération doit être prouvé par le demandeur (DESCHENAUX, *op. cit.*, p. 670).

6.2 La qualité pour agir est reconnue au titulaire du droit réel lésé par l'inscription. Il faut donc être titulaire d'un droit réel lésé (ATF 137 III 293, consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_664/2010, consid. 3.1). Le demandeur doit donc être titulaire du droit et lésé par l'opération induite (MOOSER, *CR-CC II*, 2016, ad art. 975, n. 6-8).

Pour savoir qui est titulaire d'un droit réel, il convient de se référer au Registre foncier, qui fait foi (art. 9 CC).

La légitimation des parties au procès est examinée d'office, dès lors qu'elle relève du fondement matériel de l'action; elle appartient au sujet (actif ou passif) du droit invoqué en justice et son absence entraîne, non pas l'irrecevabilité de la demande, mais son rejet (TF, arrêt 4A_619/2016, consid. 3).

6.3 En l'espèce, le Tribunal a retenu que la servitude litigieuse limitant le droit de bâtir et radiée avait été créée uniquement au profit de l'Etat de Genève, comme cela ressortait des actes notariés et extraits du Registre foncier versés à la procédure et que ni les parcelles grevées, ni leurs propriétaires, n'avaient jamais été titulaires d'un quelconque droit réel de sorte que l'action de l'article 975 CC ne leur était pas ouverte.

Point n'est besoin de se pencher sur le grief relatif à l'existence de prétendus "éléments oubliés" par le Tribunal dans son analyse, dans la mesure où cet argument n'influence en rien l'issue du litige.

Point n'est besoin non plus d'examiner à ce stade le caractère prétendument indu de l'opération, ni si les appelants auraient été ou pu être lésés par l'opération, ce qui au demeurant apparaît d'emblée douteux.

En effet, à l'instar du Tribunal, la Cour relève qu'il ressort de manière parfaitement claire des inscriptions au Registre foncier antérieures à la radiation, dont on rappelle qu'en matière de droits réels elles ont un caractère constitutif et sont pourvues de la foi publique, que la servitude constituée à l'époque et inscrite l'avait été au profit du seul Etat de Genève. Peu important les motifs sous-jacents de cette constitution dont les appelants font grand cas hors de propos. Le seul titulaire dudit droit était ce même Etat. Il n'appartenait dès lors qu'à celui-ci de pouvoir requérir la radiation du droit inscrit à son profit, le consentement des propriétaires des parcelles grevées n'étant pas sollicité.

La Cour relève par ailleurs que, comme il l'indique dans ses écritures, l'ETAT DE GENEVE a fait procéder à la radiation globale de la servitude sur toutes les parcelles concernées, comme il l'a fait dans d'autres quartiers similaires du canton, par souci d'égalité de traitement entre tous les propriétaires. Ne l'aurait-il pas fait que les appelants auraient eu beau jeu d'invoquer une inégalité de traitement.

A défaut de tout droit conféré par la servitude personnelle à laquelle le seul titulaire renonçait gracieusement, l'action en rectification du registre foncier était d'emblée fermée aux appelants, ce que le Tribunal a valablement constaté en rejetant leur action pour défaut de légitimation.

Dans la mesure où il n'y avait pas à procéder à l'instruction ni à l'examen des conditions matérielles de l'action, la cause ayant été valablement limitée aux questions de recevabilité et de légitimation, l'appel doit être rejeté.

La Cour relève enfin que si les propriétaires des parcelles concernées souhaitent voir leurs parcelles grevées de restrictions de leurs droits à bâtir, il leur est possiblement loisible de constituer des servitudes croisées de droit privé en ce

sens sur leurs diverses parcelles, sans tenter à tort de passer par une action qui ne leur est pas ouverte.

7. Les appelants, qui succombent, supporteront conjointement et solidairement les frais judiciaires de la procédure d'appel (art. 106 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 4'800 fr. et compensés par l'avance de frais versée, qui reste acquise à l'ETAT DE GENEVE. Des dépens à hauteur de 4'000 fr. seront dus par les appelants conjointement et solidairement entre eux aux intimés défendus par avocat, solidairement. L'ETAT DE GENEVE plaidant en personne n'a pas droit à des dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel déposé le 31 août 2020 par A_____, B_____ et C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____, H_____ contre le jugement JTPI/4544/2020 rendu le 16 avril 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20770/2018-15.

Préalablement :

Ordonne la substitution des parties intimées AJ_____ et AI_____ par I_____ et J_____, K_____ et L_____, M_____ et N_____, P_____ et O_____.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais d'appel :

Condamne les appelants conjointement et solidairement au paiement des frais judiciaires, arrêtés à 4'800 fr., entièrement compensés par l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne les appelants, conjointement et solidairement, à payer à I_____, J_____, K_____, L_____, M_____, N_____, O_____ et P_____, solidairement, la somme de 4'000 fr. à titre de dépens.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens à l'ETAT DE GENEVE.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD et Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges, Madame Roxane DUCOMMUN, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Roxane DUCOMMUN

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.