REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9311/2019 **ACJC/406/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 21 MARS 2023

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par la 13ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 avril 2022, comparant par Me Thomas BÜCHLI, avocat, WLM Avocats, place Edouard-Claparède 5, case postale 292, 1211 Genève 12, en l'Étude duquel ils font élection de domicile,

et

Madame C_____ et Monsieur D_____, domiciliés _____, intimés, comparant par Me Diane SCHASCA, avocate, D.AVOCATS SA, rue Pedro-Meylan 1, 1208 Genève, en l'Étude de laquelle ils font élection de domicile,

Madame E_____ et Monsieur F_____, domiciliés _____, autres intimés, comparant en personne,

Madame G_____ et Monsieur H_____, domiciliés _____, autres intimés, comparant en personne,

Madame I_____ et Madame J_____, domiciliées _____, autres intimées, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 mars 2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/5138/2022 du 28 avril 2022, reçu par A_____ et B_____ le 5 mai 2022, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a, préalablement, déclaré irrecevable la conclusion n° 11 de D_____ et C_____ tendant à ce que le Tribunal condamne E_____, F_____, G_____, H_____, A_____, B_____, K_____ et I_____ à réaliser puis à affecter les places de parkings sises sur la parcelle n° 1_____ de la commune de L_____ [GE] conformément à l'autorisation de construire DD 2_____, soit aux plans produits en pièces 24 et 25.

Cela fait, le Tribunal a ordonné la radiation de la servitude de passage à pied n° 3_____, 4_____ grevant le bien-fonds n° 9_____ de la commune de L_____, propriété de D_____ et C_____, au profit du bien-fonds n° 5_____ de la commune de L_____, propriété de E_____ et F_____ (ch. 1 du dispositif), ordonné la radiation de la servitude de passage à pied n° 3_____, 4_____ grevant le bien-fonds n° 9_____ de la commune de L_____, propriété de D_____ et C_____, au profit du bien-fonds n° 6_____ de la commune de L_____, propriété de G_____ et H_____ (ch. 2), ordonné la radiation de la servitude de passage à pied n° 3_____, 4_____ grevant le bien-fonds n° 9_____ de la commune de L_____, propriété de D_____ et C_____, au profit du bien-fonds n° 7_____ de la commune de L_____, propriété de A_____ et B_____ (ch. 3) et ordonné la radiation de la servitude de passage à pied n° 3_____, 4_____ grevant le bien-fonds n° 9_____ de la commune de L_____, propriété de D_____ et C_____, au profit du bien-fonds n° 8_____ de la commune de L_____, propriété de J_____ et I_____ (ch. 4).

Le Tribunal a par ailleurs ordonné la radiation de la servitude de parking n° 10_____, 11_____ grevant le bien-fonds n° 1_____ de la commune de L_____, propriété des parcelles n° 5_____ à 9_____ de la commune de L_____, soit de D_____, C_____, E_____, F_____, G_____, H_____, A_____, B_____, J_____ et I_____, au profit du bien-fonds n° 6_____ de la commune d'L_____, propriété de G_____ et H_____ (ch. 5), ordonné la radiation de la servitude de parking n° 12_____, 13_____ grevant le bien-fonds n° 1_____ de la commune de L_____, propriété des parcelles n° 5_____ à 9_____ de la commune de L_____, soit de D_____, C_____, E_____, F_____, G_____, H_____, A_____, B_____, J_____ et I_____, au profit du bien-fonds n° 7_____ de la commune de L_____, propriété de A_____ et B_____ (ch. 6), ordonné la radiation de la servitude de parking n° 14_____, 15_____ grevant le bien-fonds n° 1_____ de la commune de L_____, propriété des parcelles n° 5_____ à 9_____ de la commune de L_____, soit de D_____, C_____, E_____, F_____, G_____, H_____, A_____, B_____, J_____ et I_____, au profit du bien-fonds n° 8_____ de la commune

de L_____, propriété de J_____ et I_____ (ch. 7) et ordonné au Conservateur du Registre foncier d'inscrire les radiations mentionnées sous chiffres 1 à 7 du dispositif (ch. 8).

Le Tribunal a encore mis les frais judiciaires – arrêtés à 4'440 fr. – à la charge de A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, les compensant à due concurrence avec les avances fournies par les parties et condamnant A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ et D_____, pris conjointement et solidairement, un montant de 3'700 fr. et ordonné à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de restituer à C_____ et D_____, pris conjointement et solidairement, un montant de 540 fr. (ch. 9), condamné A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ et D_____, pris conjointement et solidairement, un montant de 5'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 10), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 11).

B. **a.** Par acte expédié le 3 juin 2022 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ et B_____ ont formé appel de cette décision, dont ils ont sollicité l'annulation des chiffres 1 à 11 du dispositif, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Cela fait, ils ont conclu, principalement, à ce que la Cour ordonne une expertise judiciaire pour fixer le montant de l'indemnité due "*selon l'art. 736 al. 1 CC*", déclare irrecevables les conclusions n° 7 à 10 de C_____ et D_____ et rejette l'action en radiation de servitudes formée par les précités.

Subsidiairement, si la Cour devait décider de radier les deux servitudes ou l'une d'elles, ils ont conclu à ce que C_____ et D_____ soient condamnés à leur verser une indemnité de 30'000 fr. au minimum concernant la servitude de passage à pied n° 3_____, 4_____ au profit du bien-fonds n° 7_____ de la commune de L_____, ainsi qu'une indemnité de 5'000 fr. au minimum concernant la servitude de parking n° 12_____, 13_____ au profit du bien-fonds n° 7_____ de la commune de L_____, et que la Cour dise qu'une éventuelle radiation de l'une des servitudes ou des deux et son/leur inscription au Registre foncier n'interviendrait qu'après paiement intégral des indemnités fixées "*selon l'art. 736 al. 2 CC*".

Plus subsidiairement, A_____ et B_____ ont conclu à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal pour complément d'instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

b. Dans leur réponse du 12 septembre 2022, C_____ et D_____ ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Ils ont produit une pièce nouvelle, à savoir un croquis du chemin 16_____ dans sa configuration au 15 juillet 2022.

c. Dans leur réplique du 27 octobre 2022, A_____ et B_____ ont conclu à l'irrecevabilité de cette pièce nouvelle et, pour le surplus, persisté dans leurs conclusions.

d. C_____ et D_____ ont dupliqué le 21 novembre 2022, persistant dans leurs conclusions et s'en rapportant à justice sur la recevabilité de la nouvelle pièce produite à l'appui de leur réponse.

e. La Cour a informé les parties, par avis du 6 janvier 2023, que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Les parcelles n° 5_____ à 9_____ de la commune de L_____ sont situées à l'intersection du chemin 17_____ et du chemin 16_____, celui-ci étant un chemin étroit dans un quartier résidentiel bordé de chaque côté par des haies. Cinq villas contigües ont été construites sur ces parcelles (villas A à E).

F_____ et E_____ (ci-après : les époux E_____/F_____) sont propriétaires de la parcelle n° 5_____ de la commune de L_____, qu'ils ont achetée en novembre 2017 à M_____, ancienne propriétaire. Sur cette parcelle est érigée la villa A.

G_____ et H_____ (ci-après : les époux G_____/H_____) sont propriétaires de la parcelle n° 6_____ de la commune de L_____, sur laquelle est érigée la villa B.

A_____, d'origine allemande, et B_____, d'origine finlandaise (ci-après : les époux A_____/B_____), sont propriétaires de la parcelle n° 7_____ de la commune de L_____ depuis l'été 2011. Sur cette parcelle est érigée la villa C.

Jusqu'à fin 2019, K_____ et I_____ étaient copropriétaires de la parcelle n° 8_____ de la commune de L_____. En décembre 2019, K_____ a vendu sa part de copropriété sur ladite parcelle à J_____. Sur cette parcelle est érigée la villa D.

D_____ et C_____ (ci-après : les époux C_____/D_____) sont propriétaires de la parcelle n° 9_____ de la commune de L_____ depuis le mois de septembre 2011, sur laquelle est érigée la villa E.

b. La parcelle n° 1_____ de la commune de L_____ est la propriété des parcelles n° 5_____, 6_____, 7_____, 8_____ et 9_____ pour 1/5ème chacune.

c. Suite au dépôt de la demande d'autorisation de construire initiale (DD 2_____) visant la construction de villas contiguës sur chacune des cinq parcelles susmentionnées, soit les parcelles n° 5_____ à 9_____, une servitude de passage à pied n° 3_____, 4_____ a été inscrite au Registre foncier, le long du chemin 16_____, à la charge de la parcelle n° 9_____ et en faveur des parcelles n° 5_____ à 8_____.

Cette servitude de passage a été constituée en août 2011 pour permettre aux habitants de rejoindre leurs places de parking. Il était prévu que les frais d'entretien de ce passage seraient supportés à parts égales par les propriétaires des parcelles n° 5_____ à 9_____.

d. Des servitudes de parking ont également été inscrites sur la parcelle n° 1_____ en faveur des parcelles n° 6_____ (servitude n° 10_____, 11_____), n° 7_____ (servitude n° 12_____, 13_____), et n° 8_____ (servitude n° 14_____, 15_____), les places de stationnement réservées aux habitants des parcelles n° 5_____ et n° 9_____ ayant initialement été prévues directement sur celles-ci.

Selon le plan de servitude, la place de parking B1 (attribuée à la parcelle n° 6_____) se situait au-dessus des places C1 (attribuée à la parcelle n° 7_____), D1 et D2 (attribuées à la parcelle n° 8_____) le long de la parcelle n° 1_____, côté ouest, et les places B2 (attribuée à la parcelle n° 6_____) et C2 (attribuée à la parcelle n° 7_____) se trouvaient au milieu du bien-fonds n° 1_____.

e. Au cours des travaux de construction des cinq villas, soit dans le courant de l'année 2011, les propriétaires ont tous souhaité obtenir une autorisation de construire complémentaire (DD 2_____) pour densifier la surface habitable de leur villa en procédant à la fermeture de leur terrasse.

f. Les propriétaires des parcelles n° 5_____ à 9_____ se sont rencontrés le 5 février 2012 pour discuter de ce projet de densification. Selon le procès-verbal de cette rencontre, ils se sont entendus "*pour trouver une solution optimale quant à l'emplacement des places de parc*", étant précisé que le voisinage, à savoir les autres habitants du chemin 16_____, souhaitait "*le maintien de la haie le long*" de ce chemin.

g. L'architecte N_____ a été mandaté pour mener à bien le projet de densification et, notamment, obtenir une dérogation de la commune de L_____ et du canton de Genève afin de pouvoir augmenter la surface habitable des cinq villas. L'architecte a expliqué aux propriétaires qu'afin d'obtenir la dérogation sollicitée, il fallait éviter que le voisinage ne s'oppose à leur projet de densification.

h. Durant le mois de mars 2012, N_____ et C_____ ont rencontré les voisins du chemin 16_____ afin de leur présenter le projet de densification et discuter de l'emplacement des places de parking.

i. Par courriel du 9 mars 2012, D_____ a informé les propriétaires des parcelles n° 5_____ à 8_____ qu'un accord avait été trouvé avec le voisinage concernant l'emplacement des places de parking et l'agrandissement des villas contiguës. Il avait été convenu que les places de parking seraient regroupées au fond de la parcelle commune n° 1_____, de sorte que les époux C_____/D_____ devraient déplacer leurs deux places de parking – initialement prévues sur leur propre parcelle – sur la parcelle n° 1_____.

j. Le 21 avril 2012, C_____ a transmis aux propriétaires des parcelles n° 5_____ à 8_____ une "*notice explicative*" rédigée avec le concours de l'architecte. Il y était notamment indiqué que le projet prévoyait de modifier l'emplacement des places de parking, de façon à "*satisfaire au mieux la tranquillité du voisinage*". Cette modification consistait à regrouper au fond de la parcelle n° 1_____ toutes les places de parking qui longeaient initialement le chemin 16_____. Cela permettrait de replanter "*une haie indigène sur presque tout le chemin 16_____*" afin que celui-ci "*retrouv[e] au maximum son aspect d'origine*".

Devant le Tribunal, les époux C_____/D_____ ont déclaré qu'avant d'être remise au conseil municipal, cette "*notice explicative*" avait été communiquée à tous les propriétaires qui souhaitaient agrandir leur villa. Il avait été convenu que, conformément aux exigences du voisinage et de la commune de L_____, une haie serait implantée le long du chemin 16_____, à la place du chemin pédestre faisant l'objet de la servitude de passage. En outre, les places de parking devaient être déplacées au fond de la parcelle n°1_____. Les propriétaires n'avaient jamais discuté d'une compensation financière en lien avec ces modifications. Il était clair que chacun d'eux était d'accord de respecter les exigences de la commune. L'architecte avait déposé la demande d'autorisation de construire avec l'aval de tous les propriétaires, étant précisé que ceux-ci avaient pu agrandir leur villa d'environ 20%. Les époux A_____/B_____ avaient également donné leur accord. Ils avaient participé aux discussions, en anglais lorsque cela était nécessaire. Ces discussions avaient eu lieu soit en face-à-face soit par vidéoconférence et avaient été suivies de procès-verbaux. C'était la commune qui avait exigé que le chemin pédestre soit supprimé.

De son côté, A_____ a déclaré que lorsqu'elle avait eu connaissance de la "*notice explicative*" en 2012, il n'avait jamais été question que la haie exigée par le voisinage et la commune remplace la servitude de passage longeant le chemin 16_____. En 2011/2012, l'architecte n'avait pas indiqué qu'il pouvait y avoir un problème de compatibilité entre le chemin pédestre et la densification des villas.

Toute la discussion portait sur le regroupement des places de parking sur la parcelle commune, en ce sens que deux places de parking devaient y être déplacées. En effet, selon les plans initiaux, les époux C_____/D_____ disposaient de deux places de parking sur leur propre terrain. L'accord consistait à déplacer ces deux places sur la parcelle n° 1_____, en échange de quoi les époux C_____/D_____ devaient céder une partie de leur terrain pour y implanter la haie, l'idée étant que les mètres carrés utilisés pour les places de parking soient équivalents à ceux utilisés pour la haie. Il s'agissait d'un "*accord juste*". Si elle avait su que les époux C_____/D_____ exigeraient la suppression de la servitude de passage, elle n'aurait pas conclu cet accord, car cela élargissait le jardin privé des époux C_____/D_____ au détriment des quatre autres familles. Si les propriétaires avaient évoqué la haie lors de leurs discussions, il n'avait jamais été question que celle-ci remplace la servitude de passage. Les cinq propriétaires s'étaient mis d'accord sur la "*notice explicative*" et avaient pu bénéficier de l'élargissement de leur maison. Le département n'avait pas exigé que le chemin pédestre disparaisse car il existait déjà, tout comme la haie, et il était donc adéquat de laisser les choses telles quelles.

M_____, entendue en qualité de témoin, a déclaré, s'agissant de la "*notice explicative*", qu'une haie devait être plantée en lieu et place de la servitude de passage à pied grevant la parcelle n° 9_____. Quant aux places de stationnement, elles devaient être centralisées et regroupées sur la parcelle commune. Aucune compensation financière n'avait été prévue pour le déplacement des places de parking. Elle pouvait l'affirmer sur la base des réunions que les propriétaires avaient eues et de la "*notice explicative*" qui leur avait été transmise. C'était sur la base de ce document qu'un représentant des cinq propriétaires et l'architecte étaient allés voir la commune; leur demande initiale consistait à pouvoir agrandir la surface habitable des maisons. La question du regroupement des parkings s'était posée par la suite. Tous ces points avaient fait l'objet d'une autorisation de construire complémentaire (cf. *infra* let. k). Les propriétaires étaient convenus que la haie exigée par le voisinage et la commune remplacerait le chemin pédestre longeant le chemin 16_____. Ils avaient dû répondre à des demandes du voisinage pour s'assurer que celui-ci ne s'opposerait pas à la demande d'autorisation; la haie faisait partie d'une de ces demandes. Le voisinage tenait à ce que le chemin 16_____ soit préservé et reste dans l'état qui était le sien avant le chantier. Tous les propriétaires étaient d'accord sur le contenu de la demande d'autorisation de construire complémentaire. Chaque propriétaire avait un intérêt à ce que cette demande aboutisse, puisque le but était de pouvoir augmenter la surface habitable des villas. Il y avait eu de nombreuses réunions entre propriétaires, lors desquelles les époux A_____/B_____ étaient parfois présents. Ceux-ci n'avaient jamais exprimé un quelconque désaccord.

k. Le 25 avril 2012, l'architecte a déposé une demande d'autorisation de construire complémentaire (DD 2_____) pour le compte des propriétaires des parcelles n° 5_____ à 9_____.

Selon le plan de masse établi par l'architecte, une haie longe le chemin 16_____ sans qu'il soit fait mention d'une servitude de passage à pied. Sur le plan d'aménagement paysager, il est indiqué l'existence d'une "*nouvelle haie mixte arbustive indigène*" le long de la limite de parcelle sur le chemin 16_____. Les deux plans indiquent également dix places de stationnement, dont deux places visiteurs, sur la parcelle n° 1_____. Lesdites places sont disposées en deux colonnes : l'une côté ouest, où la place B1 se situe au-dessus des places B2, D1 et D2; l'autre côté est, où la place C2 se situe au-dessus des places C1, E1 et E2 (ces deux dernières places étant attribuées à la parcelle n° 9_____); une place visiteur se trouve au-dessus de chaque colonne.

l. Par décision du 12 juin 2012, le conseil municipal de la [commune de] L_____ a accepté d'octroyer une dérogation au rapport de surface dans le cadre de la demande complémentaire DD 2_____ concernant les cinq villas mitoyennes sise chemin 17_____.

Par décision du 20 août 2012, l'Office de l'urbanisme du canton de Genève a également accordé l'autorisation sollicitée.

Ces décisions n'ont fait l'objet d'aucune contestation.

m. Suite à la délivrance de l'autorisation de construire DD 2_____, les propriétaires des parcelles n ° 5_____ à 9_____ ont exécuté les travaux de densification de leurs villas.

Les époux A_____/B_____ ont équipé la porte-fenêtre de leur villa d'une serrure et disposé des dalles dans leur jardin. Cela leur permet de fermer la porte-fenêtre à clef et de se rendre directement depuis leur villa jusqu'à la parcelle n° 1_____ sur laquelle se trouvent leurs places de parking. Devant le Tribunal, A_____ a déclaré que pour se rendre directement aux places de parking depuis chez elle, elle devait "*traverser de l'herbe ou passer par [s]on salon*". Elle se rendait au parking en passant par l'entrée principale de sa maison et en empruntant le chemin pédestre qui faisait l'objet de la servitude de passage.

De leur côté, les époux C_____/D_____ ont installé une clôture métallique en bordure de leur jardin du côté du chemin 16_____, puis planté une haie de cyprès, à l'intérieur de leur parcelle, le long de ladite clôture.

Les travaux des aménagements extérieurs prévus par l'autorisation de construire DD 2_____ – soit la plantation d'une "*haie mixte arbustive indigène*" et l'installation des dix places de parking – n'ont pas été réalisés.

n. Par courriel du 9 février 2015, C_____ a informé les propriétaires des parcelles n° 5_____ à 8_____ que l'architecte lui avait fait savoir que les servitudes actuelles ne correspondaient pas aux plans de l'autorisation de construire DD 2_____. Cette non-conformité était due aux modifications négociées avec la commune et consenties à l'époque avec l'accord de tous les propriétaires pour éviter les oppositions du voisinage au sujet de l'agrandissement des villas. Le notaire et le géomètre recommandaient de procéder à la mise en conformité des servitudes "*à la fin de la construction, lors de la cadastration*".

o. Par pli du 1er juillet 2015, la mairie de L_____ a rappelé à C_____ que "*le projet DD 2_____*" avait fait l'objet d'une pétition des habitants du chemin 16_____, ce qui avait donné lieu à une motion du conseil municipal, dans laquelle la présence d'une "*haie indigène*" [i.e. une haie composée de plusieurs espèces indigènes] le long du chemin 16_____ était explicitement mentionnée. La mairie a ajouté que la L_____ avait conditionné la dérogation de densité au respect du plan paysager inclus dans l'autorisation de construire DD 2_____, lequel prévoyait la mise en place de cette haie indigène. "*Le cheminement piétonnier envisagé le long du chemin 16_____ avait donc déjà à l'époque été exclu des aménagements possibles [sur la parcelle n° 9_____]*". Ainsi, l'implantation de la haie indigène, qui faisait "*partie intégrante des conditions [ayant] permis la délivrance de l'autorisation de construire*", était un aménagement "*incontournable*".

p. Par courriel du 11 novembre 2015 adressé à D_____, A_____ a relevé que l'accord des propriétaires sur la densification des villas portait sur le déplacement des places de parking et sur la plantation d'une haie. En revanche, la question du chemin pédestre n'avait jamais été discutée.

q. Le 18 janvier 2016, les époux A_____/B_____ ont saisi le Tribunal d'une requête en conciliation dirigée contre les époux C_____/D_____, concluant notamment à ce qu'il soit ordonné aux précités de tolérer leur passage à pied sur la parcelle n° 9_____, en exécution de la servitude de passage à pied n° 3_____, 4_____ grevant cette parcelle au profit de la parcelle n° 7_____. Cette requête a été enregistrée sous le numéro de cause C/18_____/2016.

Par jugement JTPI/18837/2018 du 29 novembre 2018, le Tribunal – statuant d'accord entre les parties dans la cause susvisée – a donné acte aux époux C_____/D_____ de ce qu'ils s'engageaient, à bien plaire, "*à ne pas modifier la haie de cyprès qu'ils [avaient] plantée en bordure de leur propriété et à ne pas modifier le passage tel qu'il exist[ait] aujourd'hui tant qu'une décision du Département du Territoire ou d'un tribunal n'ordonn[ait] autre chose*", les y condamnant en tant que de besoin.

r. Le 12 février 2016, les propriétaires des villas A (M_____; parcelle n° 5_____), B (époux G_____/H_____; parcelle n° 6_____), D

(I_____/K_____; parcelle n° 8_____) et E (époux C_____/D_____; parcelle n° 9_____) ont signé une attestation, aux termes de laquelle ils ont confirmé que tous les éléments présentés dans le plan d'aménagement paysager avaient été évoqués et discutés lors de la réunion du 5 février 2012, dans des courriels et lors de conversations groupées téléphoniques. Il avait "*toujours été convenu que la haie demandée par le voisinage et la commune remplacerait le passage longeant le chemin 16_____ et par conséquent que la servitude n'était plus nécessaire. Un chemin parallèle à la haie n'avait jamais été évoqué. Il n'avait jamais été question que la suppression du chemin par la haie soit compensée financièrement ou soit compensée par la construction d'un chemin en parallèle de la haie. Cela n'avait jamais été évoqué*". Les propriétaires des cinq villas étaient tous d'accord de respecter les exigences du voisinage et de la commune pour que la dérogation de densification soit accordée.

s. Le 25 mai 2016, D_____ a adressé un courriel à A_____ –avec copie aux propriétaires des parcelles n° 5_____, 6_____ et 8_____ – rédigé en ces termes :

"*Good news is that in principle no one is against your proposal of a hedge in our garden next to the metallic fence + a path on current servitude. What you have also seen is that villa A/B won't support any cost linked to the purchase of materials and implementation of the path (eg. if you were to consider pavements, pave, etc.) For them what today is relevant is the agreement with commune/DALE which included the cost of implementing a hedge only (ie not a path on top).*"

t. En février 2017, une vingtaine d'habitants du chemin 16_____ ont adressé aux propriétaires des parcelles n° 5_____ à 9_____ un courrier intitulé "*ultimatum pour la replantation de la haie le long du chemin 16_____*". Dans ce courrier, les habitants signataires ont relevé qu'ils avaient été "*suffisamment patients quant à l'état de délabrement qui perdur[ait] depuis plus de quatre ans sur [la] parcelle commune n° 1_____ et dégrad[ait] de manière inacceptable le chemin 16_____*". Les propriétaires des parcelles n° 5_____ à 9_____ avaient bénéficié "*d'un agrandissement de 25 m^2 de surface habitable qui avait fait l'objet d'une dérogation de densité auprès de la mairie de L_____ et [des] futurs voisins*", suite à une rencontre qui s'était déroulée le 8 mars 2012, en présence de C_____, N_____, O_____, conseillère administrative, et quatre habitants du chemin 16_____. Au terme de cette réunion, tous les participants étaient convenus qu'une dérogation pour permettre cet agrandissement serait accordée, à condition que le futur parking soit réalisé à l'intérieur de la propriété (parcelle n° 1_____) et que la haie longeant le chemin 16_____ soit replantée à son "*emplacement originel sur toute la longueur de la parcelle, exceptée une entrée de parking adéquate*". Ainsi, le chemin 16_____ retrouverait l'aspect qui était le sien avant l'ouverture du chantier et ne subirait aucun élargissement. Les propriétaires des parcelles n° 5_____ à 9_____ étaient priés de planifier sans

attendre les travaux pour "*remettre en place la haie indigène qui bordera[it] le chemin 16_____ pour que celui-ci retrouve au printemps son aspect bucolique qui fait le plaisir des promeneurs et de ses habitants*".

u. En juin 2017, les propriétaires des parcelles n° 5_____, 6_____ et 8_____ (M_____, époux G_____/H_____, I_____ et K_____) ont signé une attestation, aux termes de laquelle ils ont précisé que la servitude de passage à pied inscrite à charge du fonds servant, soit la parcelle n° 9_____, n'était plus d'aucune utilité et n'avait plus de raison d'être, compte tenu de la modification ultérieure de l'autorisation de construire portant sur les cinq villas contiguës érigées sur les parcelles n° 5_____ à 9_____. Ils ont précisé que lors de la procédure d'autorisation de construire, tous les propriétaires des parcelles n° 5_____ à 9_____ avaient "*accepté de faire droit aux demandes de la commune de L_____ ainsi que du voisinage, au sujet de la plantation d'une haie à l'endroit de la servitude de passage à pied (...) afin de redonner un caractère arborisé au chemin 16_____*". En outre, ils n'avaient "*plus d'intérêt à exercer la servitude en fonction du but en vue duquel elle avait été constituée*", étant donné que "*le projet de construction a[vait] changé*".

v. Par pli du 29 novembre 2018, l'Office des autorisations de construire du canton de Genève, faisant référence à l'autorisation de construire DD 2_____, a mis les propriétaires des parcelles n° 5_____ à 9_____ en demeure de réaliser les "*travaux conformément aux autorisations en force*", dans un délai de trois mois dès réception du pli, "*en ce qui concern[ait] les places de parking*".

w. Le 3 septembre 2020, l'Office des autorisations de construire a infligé aux époux C_____/D_____ une amende administrative de 2'000 fr. en lien avec l'autorisation de construire DD 2_____ et leur a accordé un délai de trente jours pour réaliser les "*travaux conformément aux autorisations en force*, *notamment pour ce qui concern[ait] les places de parking et la haie*".

x. Devant le Tribunal, C_____ et A_____ ont déclaré que, s'agissant des aménagements extérieurs prévus par l'autorisation de construire DD 2_____, ceux portant sur les places de parking avaient finalement été réalisés en janvier-février 2021.

y. Le 17 mai 2021, une vingtaine d'habitants du chemin 16_____ ont adressé une "*lettre pétition*" aux époux C_____/D_____ et A_____/B_____, au sujet de la "*replantation de la haie vive le long du chemin 16_____*". Dans cette pétition, les habitants signataires ont déploré le fait que les accords négociés avec les propriétaires des parcelles n° 5_____ à 9_____ n'étaient – sept ans plus tard – pas respectés. Ceux-ci s'étaient vu octroyer la permission de densifier la surface habitable de leurs villas de 25 m^2 "*sous la condition de la replantation de la haie indigène sur toute la longueur du chemin 16_____, telle la haie originelle préexistante qui faisait de ce chemin un parcours bucolique pour tous ses*

usagers". Or, en violation des engagements pris, la haie indigène n'avait toujours pas été replantée à ce jour.

D. **a.** Par acte déposé en conciliation le 18 avril 2019, déclaré non concilié le 29 août 2019 et introduit devant le Tribunal le 29 novembre 2019, les époux C_____/D_____ ont formé une action en radiation de servitudes à l'encontre des époux E_____/F_____, G_____/H_____ et A_____/B_____, ainsi que K_____ et I_____. Ils ont conclu, en dernier lieu, à ce que le Tribunal ordonne la radiation totale de la servitude de passage à pied grevant la parcelle n° 9_____ au profit des parcelles n° 5_____ à 8_____ (conclusions n° 3 à 6), ordonne la radiation totale des servitudes de parking grevant la parcelle n° 1_____, propriété des parcelles n° 5_____ à 9_____, au profit des parcelles n° 6_____ à 8_____ (conclusions n° 7 à 9), et invite le Conservateur du Registre foncier à procéder aux inscriptions nécessaires (conclusion n° 10).

En substance, les époux C_____/D_____ ont allégué que les propriétaires des villas contigües étaient convenus que la haie indigène exigée par le voisinage et la commune remplacerait la servitude de passage longeant le chemin 16_____, de sorte que cette servitude n'était plus nécessaire. Ils étaient également convenus que les places de parking seraient déplacées sur la parcelle n° 1_____. En revanche, il n'avait jamais été question que la surface des places de parking transférées de la parcelle n° 9_____ à la parcelle n° 1_____ soit compensée de quelque façon que ce soit.

b. Par pli du 22 février 2020, les époux E_____/F_____ ont déclaré qu'ils acceptaient l'action en radiation de servitudes formée par les époux C_____/D_____.

c. Dans leur réponse du 25 mai 2020, les époux A_____/B_____ ont conclu, à titre préalable, à ce que le Tribunal ordonne une expertise judiciaire pour fixer le montant de l'indemnité due selon l'art. 736 al. 2 CC. Sur le fond, ils ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal déclare irrecevables les conclusions n° 7 à 10 des époux C_____/D_____ et rejette l'action en radiation de servitudes, subsidiairement, à ce que les époux C_____/D_____ soient condamnés à leur verser une indemnité de 30'000 fr. au minimum pour la servitude de passage à pied inscrite au profit de la parcelle n° 7_____, ainsi qu'une indemnité de 5'000 fr. au minimum pour la servitude de parking inscrite au profit de la parcelle n° 7_____, et dise que la radiation des servitudes n'interviendrait qu'après paiement intégral des indemnités fixées selon l'art. 736 al. 2 CC, le tout sous suite de frais et dépens.

En substance, les époux A_____/B_____ ont allégué qu'ils ignoraient que les servitudes devaient être supprimées dans le cadre du projet de densification. S'ils l'avaient su, ils auraient cherché une autre solution pour obtenir l'aval des autorités afin de fermer leur terrasse. Ils utilisaient, tout comme leur fille de 7 ans et leurs

visiteurs, le chemin pédestre pour rejoindre leur parking, notamment pour des raisons de sécurité, le chemin 16_____ étant très étroit et ne permettant pas la présence simultanée d'une voiture et de piétons. Etant d'origines allemande et finlandaise, ils ne parlaient et ne comprenaient pas bien le français. Ils se trouvaient dans l'erreur lorsqu'ils avaient donné leur accord pour le déplacement des places de parking. Ils révoquaient par conséquent leur consentement y relatif.

d. Par ordonnance du 6 novembre 2020, le Tribunal a constaté que J_____ s'était substituée à K_____ dans la présente procédure, celle-ci ayant vendu à celle-là sa part de copropriété sur la parcelle n° 8_____.

e. Lors de l'audience de premières plaidoiries du 11 novembre 2020, les époux C_____/D_____, A_____/B_____ et E_____/F_____ ont persisté dans leurs conclusions, tandis que G_____ et I_____ ont déclaré s'en rapporter à justice sur le fond de la demande.

f. Par ordonnance du 10 septembre 2021, le Tribunal a rejeté la conclusion préalable des époux A_____/B_____ tendant à la réalisation d'une expertise judiciaire.

g. Dans leurs plaidoiries finales écrites des 30 novembre et 15 décembre 2021, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives, après quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que, dans la mesure où il était saisi d'une action formatrice et que tous les propriétaires des parcelles n° 5_____ à 9_____ – consorts nécessaires – étaient parties à la même procédure, d'un côté ou de l'autre de la barre, les conclusions n° 7 à 10 des époux C_____/D_____ étaient recevables. S'agissant de la servitude de passage à pied, il fallait examiner si l'accord conclu par les propriétaires était ou non entaché d'une erreur, susceptible d'en affecter la validité. Les époux A_____/B_____ n'avaient pas démontré que leurs représentations internes étaient erronées et ne pouvaient dès lors pas invalider l'accord. Celui-ci prévoyait le déplacement sur la parcelle n° 1_____ de deux places de parking se situant initialement sur la parcelle n° 9_____, ainsi que la plantation d'une haie indigène le long du chemin 16_____, en lieu et place de la servitude de passage grevant la parcelle n° 9_____. Les parties avaient ainsi renoncé à cette servitude. Par ailleurs, les époux A_____/B_____ ayant admis qu'ils avaient un accès direct aux places de parking en passant par leur jardin, la servitude de passage avait perdu toute utilité pour la parcelle n° 7_____, tandis que les propriétaires des autres fonds dominants avaient confirmé ne pas utiliser cette servitude. Les époux C_____/D_____ étaient donc en droit d'obtenir la radiation de la servitude de passage auprès du Registre foncier. S'agissant des servitudes de parking, les parties s'étaient accordées pour regrouper les places de parking des parcelles n° 6_____ à 9_____, ainsi que deux places visiteurs, sur la parcelle n° 1_____.

Les servitudes de parking telles qu'elles avaient été annotées au Registre foncier en 2011 ne correspondaient plus aux places de parking prévues par les plans de masse et d'aménagement paysager. Il se justifiait donc de les radier.

EN DROIT

1. **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 trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance rendue dans une affaire de nature pécuniaire, qui statue sur des conclusions dont la valeur litigieuse, compte tenu de l'ensemble des prétentions demeurées litigieuses en première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

1.2 La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC), mais uniquement dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

Les éléments de fait que les appelants considéraient comme inexactement retranscrits par le Tribunal ont été directement intégrés, dans la mesure utile, dans l'état de fait dressé ci-avant, sur la base des actes et pièces de la procédure.

1.3 Le présent litige est soumis à la procédure ordinaire (art. 219 ss CPC). Les maximes des débats (art. 55 al. 1 CPC) et de disposition (art. 58 al. 1 CPC) sont applicables (ATF 143 III 425 consid. 4.7; 130 III 550 consid. 2 et 2.1.3).

1.4 Les époux A_____/B_____ seront désignés ci-après en tant qu'appelants et les époux C_____/D_____ en tant qu'intimés. Les autres intimés seront désignés en tant que propriétaires de leur parcelle.

2. Les intimés ont produit une nouvelle pièce devant la Cour et allégué un fait nouveau.

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

Les faits et moyens de preuve nouveaux doivent être invoqués "*sans retard*", donc en principe dans le mémoire d'appel ou dans la réponse (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

Il faut distinguer les vrais *nova* des faux *nova*. S'agissant des vrais *nova*, soit les faits qui se sont produits après le jugement de première instance, ou plus précisément après les débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC), la condition de nouveauté posée par l'art. 317 al. 1 let. b CPC est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate (art. 317 al. 1 let. a CPC) doit être examinée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1). Cela étant, les pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement à l'audience de première instance. La question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie est celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A_24/2017 du 15 mai 2017 consid. 4.3; 5A_321/2016 du 25 octobre 2016 consid. 3.1; 5A_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 2.1).

2.2 En l'espèce, la pièce produite par les intimés à l'appui de leur mémoire réponse est un croquis du chemin 16_____ daté du 15 juillet 2022. Les intimés allèguent un fait nouveau en lien avec cette pièce, sans expliquer si ce fait était déjà existant au moment où le Tribunal a gardé la cause à juger, ni donner la raison pour laquelle ils auraient été empêchés d'établir et de produire cette pièce devant le Tribunal.

2.3 Partant, cette pièce et l'allégué s'y rapportant sont irrecevables.

3. Les appelants sollicitent la mise en œuvre d'une expertise pour déterminer le montant de l'indemnité due en contrepartie de la radiation des servitudes.

3.1 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves.

Cette disposition ne confère pas au recourant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'instance d'appel peut renoncer à ordonner une mesure d'instruction en procédant à une appréciation anticipée des preuves, notamment lorsque celle-ci est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'elle a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1-4.3.2; 130 III 734 consid. 2.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 5.2.2). L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (ATF 142 III 413 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.2).

3.2 En l'espèce, comme il sera vu ci-après, les parties se sont entendues tant sur la plantation d'une haie indigène sur l'assiette de la servitude de passage à pied (*cf.* consid. 5.3 *infra*) que sur le déplacement des places de parking de la parcelle n° 9_____ à la parcelle n° 1_____, l'erreur des appelants sur ce dernier point n'ayant pas été démontrée (*cf.* consid. 7.2 *infra*), cela sans prévoir de contrepartie

financière (*cf.* consid. 8.2 *infra*). Partant, il n'y a pas lieu d'ordonner d'expertise sur cette question, ainsi que l'a retenu le Tribunal.

3.3 Les appelants seront dès lors déboutés de leur conclusion sur ce point.

4. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir déclaré recevables les conclusions n° 7 à 10 des intimés, concernant les servitudes de parking grevant la parcelle n° 1_____ (propriété des parcelles n° 5_____ à 9_____) au profit des parcelles n° 6_____, 7_____ et 8_____. Ils relèvent à cet égard que les intimés "*ne sont pas propriétaires d'un fonds dominant pour les servitudes de parking*", tandis qu'eux-mêmes sont à la fois "*titulaires*" et "*obligés*" de ces servitudes (étant propriétaires de la parcelle n° 7_____, d'une part, et copropriétaires de la parcelle n° 1_____, d'autre part). Pour cette raison, la radiation des servitudes de parking nécessitait une "*décision unanime*" et ne pouvait pas leur être imposée par les autres propriétaires. Ils font également grief au Tribunal de ne pas avoir examiné leur argumentation sur ce point, en violation de leur droit d'être entendus.

4.1

4.1.1 La servitude foncière 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 (art. 730 al. 1 CC).

Une servitude foncière met en scène deux immeubles, le fonds dominant et le fonds servant, qui appartiennent en principe à deux personnes distinctes. Du point de vue du propriétaire de l'immeuble dominant, elle est un droit réel limité qui lui confère la faculté d'utiliser d'une certaine manière l'immeuble servant ou la faculté d'interdire au propriétaire de ce dernier d'effectuer certains actes. Du point de vue du propriétaire de l'immeuble servant, elle est une charge qui l'oblige à tolérer sur son bien certains actes d'usage de la part du propriétaire de l'immeuble dominant ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété (ARGUL, Commentaire Romand, Code civil II, 2016, n. 2 *ad* art. 730).

L'inscription au Registre foncier est nécessaire pour la constitution d'une servitude foncière (art. 731 al. 1 CC).

4.1.2 L'extinction des servitudes est réglée aux art. 734 à 736 CC. Une servitude s'éteint en principe moyennant sa radiation (extinctive) au Registre foncier (art. 734 *in inito* et 735 CC). Une servitude peut cependant aussi s'éteindre indépendamment de sa radiation, notamment lorsqu'elle perd son utilité (art. 736 al. 1 CC), lorsque le fonds dominant ou servant disparaît totalement (art. 734 *in fine* CC) ou suite à un jugement (art. 736 al. 2 CC); la radiation est alors dite rectificative (ARGUL, *op. cit.*, n. 1 *ad* art. 734 CC).

4.1.3 A teneur de l'art. 734 CC, la servitude s'éteint par la radiation de l'inscription et par la perte totale du fonds servant ou du fonds dominant.

L'extinction d'une servitude par sa radiation exige un titre d'extinction et une opération d'extinction (ARGUL, *op. cit.*, n. 2 *ad* art. 734 CC).

Le titre d'extinction, qui doit être valable à tous égards (à savoir notamment en ce qui concerne l'absence de vices du consentement), peut être un contrat par lequel le propriétaire du fonds dominant s'engage à requérir la radiation de la servitude; la loi ne soumet ce contrat à aucune forme particulière (ARGUL, *op. cit.*, n. 3 et 4 *ad* art. 734 CC). La renonciation à la servitude peut intervenir expressément ou tacitement, y compris par actes concluants, par exemple sous la forme d'un acte constitutif d'une seconde servitude incompatible avec la première sur les mêmes fonds (DAVID, Les servitudes collectives, 2021, p. 102; STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 5ème éd. 2020, n. 3388-3339, p. 453-454 et les références citées). Pour la doctrine dominante et la jurisprudence, la renonciation à une servitude, même manifestée par actes concluants, éteint le droit avec effet immédiat. Si le titulaire de la servitude ainsi éteinte ne requiert pas ensuite la radiation du droit, le propriétaire grevé peut agir en justice en vertu de l'art. 975 CC (DAVID, *op. cit.*, p. 102; STEINAUER, Les droits réels, Tome II, *op. cit.*, n. 3389, p. 45; ARGUL, *op. cit.*, n. 3 à 5 *ad* art. 734 CC).

4.1.4 A teneur de l'art. 975 al. 1 CC, 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.

L'art. 975 al. 1 CC s'inscrit dans les dispositions relatives au redressement du Registre foncier, par quoi il faut entendre toute modification d'une écriture du Registre foncier, effectuée dans le but de mettre le Registre en harmonie avec la réalité (juridique ou factuelle). L'art. 975 al. 1 CC aménage une action en rectification, permettant à celui qui est matériellement légitimé, mais dont le droit ne ressort pas, respectivement plus du Registre foncier, d'obtenir la radiation ou la modification du droit inscrit à l'encontre du sien ou d'obtenir la réinscription d'un droit radié indûment. A ce titre, l'action n'a pas pour objet la naissance ou l'extinction d'un droit, mais la confirmation de l'existence ou de l'inexistence de celui-ci. Il s'agit en cela d'une action constatatoire de droit civil (MOOSER, Commentaire Romand, Code civil II, 2016, n. 2 *ad* art. 975 CC).

En principe, seul le titulaire du droit réel lésé peut agir en rectification. Il s'agira du véritable propriétaire qui entend obtenir son inscription en cette qualité ou la radiation des droits qui avaient été inscrits à charge de son immeuble (MOOSER, *op. cit.*, n. 6 *ad* art. 975 CC). En cas d'atteinte à la chose en entier, la qualité pour agir est reconnue à chaque copropriétaire compte tenu de l'art. 648 al. 1 CC qui prévoit que chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs et jouit de la chose et en use dans la mesure compatible avec le droit des autres. Si seule la part

de copropriété est touchée, seul le copropriétaire concerné a qualité pour agir (BOHNET, Actions civiles, Volume I : CC et LP, 2ème éd. 2019, n. 24 § 61).

La qualité pour défendre appartient à tous ceux qui tirent avantage, directement ou non, de l'inscription indue (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 6ème éd., 2019, n. 1360, p. 385; BOHNET, *op. cit.*, n. 29 § 61; MOOSER, *op. cit.*, n. 13 *ad* art. 975 CC). Pour aboutir à une modification du Registre foncier, l'action doit être dirigée contre tous ceux qui sont avantagés, de façon directe ou indirecte, par l'inscription. Ces défendeurs ne forment pas une consorité nécessaire, en ce sens que l'action est recevable et peut être admise contre un seul d'entre eux. Le conservateur ne peut cependant modifier l'inscription que dans la mesure où l'ensemble des personnes intéressées à son maintien ont été mises en cause (BOHNET, *op. cit.*, n. 30, § 61; MOOSER, *op. cit.*, n. 16 *ad* art. 975 CC).

Comme déjà relevé, l'action en rectification est une action en constatation de droit; le jugement se borne à constater le véritable état des droits sur l'immeuble. Dans la mesure où la rectification n'est pas requise par le juge, le demandeur qui a obtenu gain de cause peut requérir lui-même la rectification du Registre en application de l'art. 963 al. 2 CC (MOOSER, *op. cit.*, n. 33 *ad* art. 975 CC).

4.1.5 Selon l'art. 736 CPC, le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant (al. 1). Il peut obtenir la libération totale ou partielle d'une servitude qui ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant (al. 2).

Dans la mesure où l'intérêt à la servitude n'existe plus, celle-ci s'éteint de par la loi; le jugement n'a dès lors qu'un effet déclaratif. La radiation au Registre foncier est ensuite opérée selon l'art. 963 al. 2 CC (STEINAUER, Les droits réels, Tome II, *op. cit.*, n. 3424, p. 462; ARGUL, *op. cit.*, n. 12 *ad* art. 734 CC et n. 11 *ad* art. 736 CC). Vu le caractère déclaratoire de l'action prévue à l'art. 736 al. 1 CC, la perte définitive de l'utilité de la servitude doit être démontrée au jour du jugement, et non au jour du dépôt de la demande en justice (ARGUL*, op. cit.*, n. 10 *ad* art. 736 CC).

Le propriétaire du fonds servant a qualité pour agir (STEINAUER, Les droits réels, Tome II, *op. cit.*, n. 3425, p. 462; BOHNET, *op. cit.*, n. 15 § 52). Les copropriétaires forment une consorité nécessaire (BOHNET, *op. cit.*, n. 16 § 52).

Le propriétaire du fonds dominant à qualité pour défendre (BOHNET, *op. cit.*, n. 17 § 52) mais aussi tous ceux à qui la servitude procure une avantage (STEINAUER, Les droits réels, Tome II, n. 3425, p. 462). Il y a consorité nécessaire entre les copropriétaires qui font l'objet d'une telle procédure qui porte sur une prétention indivisible (BOHNET, *op. cit.*, n. 18 § 52).

4.2

4.2.1 La qualité pour agir (communément qualifiée de légitimation active) relève du fondement matériel de l'action. Elle appartient au sujet du droit invoqué en justice (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2; 130 III 417 consid. 3.1 et 3.4; 126 III 59 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_114/2022 du 20 septembre 2022 consid. 3.1.1). Le défaut de qualité pour agir n'est en principe pas susceptible de rectification; il entraîne le rejet de la demande (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3; arrêt 4A_114/2022 précité consid. 3.1.1 et l'arrêt cité). Cette question, qui relève du droit fédéral, doit être examinée d'office (ATF 136 III 365 consid. 2.1; 130 III 417 consid. 3.1; 126 III 59 consid. 1a).

4.2.2 Selon l'art. 70 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement (al. 1). Les actes de procédure accomplis en temps utile par l'un des consorts valent pour ceux qui n'ont pas agi, à l'exception des déclarations de recours (al. 2).

La consorité (matérielle) nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble (ATF 138 III 737 consid. 2 et consid. 4.1). Sous sa forme active, elle est réalisée lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chacune ne peut pas l'exercer seule en justice (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1; 136 III 431 consid. 3.3). Sont ainsi consorts nécessaires les membres d'une communauté du droit civil qui sont ensemble titulaires d'un même droit (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 137 III 455 consid. 3.5).

Les consorts matériels nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1; 116 Ib 447 consid. 2a; 86 II 451 consid. 3). Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 138 III 737 consid. 2; 137 III 455 consid. 3.5).

Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. Selon la jurisprudence, si un membre de la communauté déclare autoriser les autres à agir ou déclare formellement se soumettre par avance à l'issue du procès, ou encore reconnaît d'emblée formellement la demande, sa participation au procès n'est pas nécessaire (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1; 116 Ib 447 consid. 2a; 86 II 451 consid. 3). La présence de tous les consorts comme demandeurs ou comme défendeurs n'est pas toujours exigée; la consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre, notamment dans les actions formatrices (ATF 140 III 598 consid. 3.2; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 10 *ad* art. 70 CPC).

4.3 Le droit d'être entendu garanti aux art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC impose au juge de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse en saisir la portée et, le cas échéant, l'attaquer en connaissance de cause. Pour répondre à cette exigence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_10/2021 du 1er juillet 2021 consid. 3.2.2 et 5A_19/2020 du 18 mai 2020 consid. 6). Il n'y a violation du droit d'être entendu que si l'autorité n'a pas satisfait à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 135 III 670 consid. 3.3.1; 133 III 235 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_609/2012 du 12 septembre 2012 consid. 3.1). L'essentiel est que la décision indique clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminant (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 135 II 145 consid. 8.2). En revanche, l'autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 142 III 433 consid. 4.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_10/2021 précité).

4.4 En l'espèce, les appelants concluent à l'irrecevabilité des conclusions n° 7 à 10 des intimés. Leur argumentation à ce sujet porte en réalité sur la légitimation active et passive des parties, soit des questions qui ont trait au fond du litige et aboutiraient, cas échéant, au déboutement des intimés de leurs conclusions. Partant, la Cour se limitera à examiner la légitimation active et passive des parties, la recevabilité des conclusions ne posant – en soi – pas de problème particulier.

Les conclusions litigieuses portent uniquement sur les servitudes de parking grevant la parcelle n° 1_____. Sur ce point, les appelants admettent que les parties se sont accordées pour regrouper les places de parking attribuées aux parcelles n° 6_____ à 9_____ (y compris les deux places initialement prévues sur cette dernière parcelle, propriété des intimés), ainsi que deux places visiteurs, sur la parcelle n° 1_____. Ils soutiennent avoir invalidé cet accord, au motif qu'ils se seraient trouvés dans l'erreur au moment de sa conclusion. Toutefois, comme il sera vu ci-après (*cf.* consid. 7.2), aucune erreur de leur part ne peut être retenue, de sorte que l'accord des parties sur le regroupement des places de parking est pleinement valable. A cet égard, il est constant que la demande d'autorisation de construire DD 2_____ – comprenant l'aménagement de dix places de parking (dont deux places visiteurs) sur la parcelle commune au profit des parcelles n° 6_____ à 9_____ – a été déposée par l'architecte N_____ au nom de tous les propriétaires concernés, y compris les appelants. Les parties se sont ainsi entendues pour créer de nouvelles servitudes de parking grevant la

parcelle n° 1_____ au profit des parcelles n° 6_____ à 9_____. Devant le Tribunal, l'appelante a en outre confirmé que les travaux de regroupement des places de parking prévus par l'autorisation de construire DD 2_____ avaient été réalisés en janvier-février 2021. Or ces nouvelles servitudes sont partiellement incompatibles avec les servitudes de parking qui ont été inscrites au Registre foncier en août 2011. Ainsi, les places B2 (attribuée à la parcelle n° 6_____) et C1 (attribuée aux appelants) ont été interverties, tandis que la place E1 (attribuée aux intimés) s'est substituée à la place C2 (attribuée aux appelants), laquelle a été placée au-dessus de l'ancienne place B2 (devenue la place C1). Partant, à tout le moins deux des trois servitudes de parking inscrites en août 2011 (en particulier celle constituée au profit de la parcelle n° 7_____, propriété des appelants) ont été éteintes par l'accord conclu entre les parties, postérieurement à l'inscription desdites servitudes.

Il résulte de ce qui précède que l'action intentée par les intimés tend à rectifier les inscriptions figurant au Registre foncier, dans la mesure où les servitudes de parking inscrites à l'été 2011 ne correspondent plus à la situation actuelle, compte tenu de l'accord conclu entre les propriétaires des parcelles n° 6_____ à 9_____ et 1_____.

Dans ce contexte, la qualité pour agir en rectification appartient aux titulaires du droit réel lésé, soit *in casu* aux copropriétaires du fonds servant, soit la parcelle n° 1_____. Sur le fondement de l'art. 734 CC (renonciation à la servitude), la consorité nécessaire n'étant pas imposée par le droit fédéral (*cf. supra* consid. 4.1.4), le fait que les intimés ont agi seuls contre les propriétaires des fonds dominants n'est pas problématique. Sur le fondement de l'art. 736 al. 1 CC (inutilité de la servitude), la consorité nécessaire étant imposée par le droit matériel (*cf. supra* consid. 4.1.5), les intimés devaient en principe agir conjointement avec les autres copropriétaires du fonds servant à l'encontre des propriétaires des fonds dominants. Toutefois, dès lors que la radiation requise concerne les servitudes inscrites au profit des parcelles n° 6_____ à 8_____ et que les propriétaires de ces parcelles sont également copropriétaires du fonds servant, les intimés ne pouvaient pas agir à la fois avec eux et contre eux. C'est précisément pour tenir compte de telles circonstances que l'action commune souffre des tempéraments, conformément aux principes rappelés *supra* (*cf.* consid. 4.2.2). Au surplus, dans la mesure où les propriétaires de la parcelle n° 5_____ – qui sont copropriétaires de la parcelle n° 1_____, sans être propriétaires de l'un des fonds dominants – ont acquiescé à la radiation des servitudes litigieuses, le fait que les intimés n'ont pas agi de concert avec eux ne porte pas à conséquence.

S'agissant de la qualité pour défendre, elle appartient – tant sur le fondement de l'art. 734 CC que sur celui de l'art. 736 CC – à ceux qui tirent un avantage des inscriptions litigieuses, soit en particulier les propriétaires des fonds dominants

(*i.e.* les parcelles n° 6_____ à 8_____), qui ont tous été attraits au procès. Les appelants ont d'ailleurs pris une part active aux débats de première instance.

Compte tenu de ce qui précède, le fait que les appelants se retrouvent à la fois "*obligés*" et "*titulaires*" des servitudes de parking n'est pas pertinent concernant la recevabilité des conclusions n° 7 à 10 des intimés, dans la mesure où les propriétaires des parcelles n° 5_____ à 9_____ et 1_____ ont tous participé à la procédure – et eu l'occasion de faire valoir leurs moyens –, que ce soit d'un côté ou de l'autre de la barre. Le Tribunal étant parvenu à la même conclusion, après avoir examiné la légitimation active/passive des parties, aucune violation du droit d'être entendu des appelants ne peut lui être reproché.

4.5 Par conséquent, c'est à juste titre que le premier juge a déclaré les conclusions n° 7 à 10 des intimés recevables. Le grief des appelants sur ce point sera rejeté.

5. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré qu'un accord était intervenu entre les parties s'agissant du remplacement de la servitude de passage à pied (grevant la parcelle n° 9_____ en faveur des parcelles n° 5_____ à 8_____) par une haie indigène, sans avoir examiné quelle était la volonté réelle des parties à ce sujet. Ils lui font également grief d'avoir violé l'art. 8 CC, en retenant qu'il leur incombait de prouver un fait négatif, à savoir l'absence d'accord des parties quant à la suppression de cette servitude.

5.1 Un contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). En présence d'un litige sur le contenu d'un contrat, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 131 III 606 cons. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2017 du 12 octobre 2017 consid. 2.3).

Conformément à l'art. 18 al. 1 CO, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens, non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (arrêts du Tribunal fédéral 4A_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.2; 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2; 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (arrêts du Tribunal fédéral 4A_508/2016 précité consid. 6.2; 4A_98/2016 précité consid. 5.1). D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2).

5.2 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Cette disposition règle en premier lieu le fardeau de la preuve, qui a pour objet de déterminer quelle partie doit supporter les conséquences de l'échec ou de l'absence de preuve d'un fait déterminé (ATF 114 II 289 consid. 2a; 105 II 143 consid. 6a/aa; 86 II 311 consid. 3; 84 II 529 consid. 4). Le juge enfreint en particulier l'art. 8 CC s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par l'autre, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit. En revanche, l'art. 8 CC ne régit pas l'appréciation des preuves, de sorte qu'il ne dicte pas au juge comment forger sa conviction (arrêt du Tribunal fédéral 5A_531/2011 du 6 décembre 2011 consid. 4.1).

Conformément à l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. L'instance d'appel, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit, contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

5.3 Dans le jugement attaqué, le Tribunal a retenu que les appelants avaient admis avoir conclu un accord global avec les autres propriétaires, portant sur le regroupement des places de parking sur la parcelle n° 1_____, d'une part, et sur la plantation d'une haie indigène le long du chemin 16_____, sur l'assiette de la servitude de passage à pied, d'autre part. Les appelants n'ayant pas démontré avoir

été dans l'erreur au moment de conclure cet accord, le Tribunal en a déduit que celui-ci correspondait à la volonté commune et réelle des parties.

Pour parvenir à cette conclusion, le premier juge a également apprécié l'ensemble des éléments recueillis durant l'instruction de la cause, soit les pièces produites, l'interrogatoire des parties et l'audition de M_____ en qualité de témoin. Ainsi, il ressortait de la "*notice explicative*" du 21 avril 2012 que la modification souhaitée par le voisinage consistait à replanter une "*haie indigène*" – à savoir une haie composée de diverses essences indigènes (et non pas une haie de cyprès telle que celle plantée par les intimés dans leur jardin, comme soutenu à tort par les appelants) – sur presque toute la longueur du chemin 16_____ afin que celui-ci retrouve "*son aspect d'origine*". Le fait de replanter cette haie impliquait la suppression du chemin pédestre et de la servitude de passage y relative, ceux-ci ayant été conçus lors de la construction des cinq villas contigües. Ce point avait été confirmé par M_____, celle-ci ayant précisé qu'elle pouvait l'affirmer sur la base de la "*notice explicative*", mais également des réunions qui avaient eu lieu entre les propriétaires et l'architecte, ainsi que de l'autorisation de construire complémentaire (DD 2_____) qui avait été déposée et qui n'avait pas été contestée. Contrairement à ce que plaident les appelants, aucun élément au dossier ne permet de douter de la crédibilité de ce témoin et/ou d'affaiblir la valeur probante de ses déclarations. Au contraire, ayant vendu sa parcelle en 2017, l'intéressée avait directement participé aux discussions ayant entouré la conclusion de l'accord, tandis qu'elle n'avait, au jour du dépôt de la demande, aucun intérêt à témoigner en faveur de l'une ou l'autre des parties. Son témoignage emporte dès lors la conviction, comme l'a retenu le premier juge.

De leur côté, les intimés ont déclaré que les réunions entre propriétaires – auxquelles les appelants avaient parfois participé, ainsi que l'a confirmé le témoin M_____ – s'étaient aussi déroulées en anglais (langue que les appelants n'ont pas allégué ne pas maîtriser), si besoin, afin de permettre aux appelants de mieux suivre les discussions. Les parties avaient d'ailleurs échangé certains courriels en anglais, à l'exemple du courriel que l'intimé avait adressé à l'appelante le 25 mai 2016, avec copie aux autres propriétaires. Les appelants étaient ainsi à même de poser toutes questions utiles – soit aux autres propriétaires, soit à l'architecte – quant aux tenants et aboutissants de l'accord négocié avec le voisinage et la commune de L_____ et, cas échéant, s'opposer à la "*notice explicative*", ou encore à la demande d'autorisation de construire DD 2_____, ce qu'ils n'avaient pas fait.

Le Tribunal a ensuite relevé avec raison que, selon les plans déposés à l'appui de la demande d'autorisation DD 2_____, une "*haie mixte arbustive indigène*" devait longer le chemin 16_____, sans qu'il soit fait mention d'une servitude de passage à pied (selon le plan d'aménagement paysager, la haie indigène, hachurée en violet, borde directement le chemin 16_____, sans laisser de place pour un

passage pédestre), ce qui confirme encore le fait que la plantation de la haie indigène devait remplacer la servitude. De surcroît, en février 2016, tous les propriétaires des villas, à l'exception des appelants, ont attesté par écrit de ce qu'ils étaient convenus que la haie remplacerait le passage piétonnier longeant le chemin 16_____ et que la servitude n'était plus nécessaire, un chemin parallèle à la haie n'ayant jamais été évoqué. Une année plus tard, puis à nouveau en mai 2021, une vingtaine d'habitants du chemin 16_____ ont sommé les propriétaires des parcelles n° 5_____ à 9_____ de respecter les termes de l'accord conclu, en soulignant que la dérogation qui leur avait été octroyée pour densifier la surface habitable de leurs villas était subordonnée à deux conditions : d'une part, le futur parking devait être regroupé sur la parcelle n° 1_____; d'autre part, la haie indigène longeant le chemin 16_____ devait être replantée à son "*emplacement originel sur toute la longueur de la parcelle, exceptée une entrée de parking adéquate*"; ce faisant, le chemin 16_____ devait retrouver "*l'aspect bucolique*" qui était le sien avant l'ouverture du chantier, sans subir d'élargissement.

Sur cette base, le premier juge a considéré que les parties à la procédure, les voisins et la commune s'étaient entendus, dans le cadre d'un accord global, sur la plantation d'une haie indigène le long du chemin 16_____ – comprenant la suppression de la servitude de passage à pied grevant la parcelle n° 9_____ – en contrepartie de l'acceptation par les voisins et la commune du projet d'agrandissement des cinq villas contigües, y compris celle des appelants. Il a également examiné si les appelants s'étaient trouvés dans l'erreur au moment de la conclusion de cet accord pour constater que tel n'était pas le cas, les appelants n'ayant pas précisé quel type d'erreur ils invoquaient ni démontré que leur représentation interne était erronée. Considérant que cet accord reflétait la volonté réelle et commune des parties, le Tribunal a ordonné la radiation de la servitude de passage à pied, à laquelle les propriétaires des parcelles n° 5_____ à 8_____ avaient tous renoncé.

Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique. Le premier juge ayant correctement apprécié les preuves administrées, une violation de l'art. 8 CC n'entre pas en considération.

Aux éléments susmentionnés s'ajoute le fait que les appelants ont pris l'initiative d'équiper leur porte-fenêtre d'une serrure et d'installer des dalles dans leur jardin, ce qui leur permet d'accéder directement à la parcelle n° 1_____ (et donc à leurs places de parking) depuis leur villa. Ces aménagements ont été réalisés après la conclusion de l'accord litigieux, ce qui vient confirmer que les appelants avaient compris (et accepté) que la plantation de la haie indigène à son emplacement d'origine impliquait la suppression du chemin pédestre et, partant, de la servitude de passage grevant la parcelle des intimés. Contrairement à ce que plaident les appelants, le courriel de l'intimé du 25 mai 2016, qui évoque la possibilité de prévoir un chemin piétonnier à côté de la haie de cyprès plantée par les intimés

dans leur jardin, ne démontre pas qu'un accord sur ce point (antérieur ou postérieur à celui conclu pour permettre l'agrandissement des villas) serait parvenu à chef, puisque ce même courriel précise que les propriétaires des parcelles n° 5_____ et 6_____ refusent de participer aux coûts d'installation d'un tel chemin. De même, le fait que la question de la radiation de la servitude a été évoquée par écrit – pour la première fois – dans un courriel du 9 février 2015, ne change rien aux considérations qui précèdent.

Dès lors, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, la volonté réelle et commune des parties a pu être établie, de sorte qu'il n'y a pas lieu de rechercher quelle était leur volonté objective selon le principe de la confiance.

5.4 La servitude de passage à pied grevant la parcelle n° 9_____ au profit des parcelles n° 5_____ à 8_____ s'étant éteinte suite à l'accord conclu par les parties pour pouvoir agrandir leurs villas, c'est à bon droit que le premier juge a ordonné sa radiation.

6. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que la servitude de passage avait perdu toute utilité pour eux, compte tenu de l'aménagement de leur jardin et de l'installation d'une serrure sur leur porte-fenêtre. Ils soutiennent que, dans la pesée des intérêts, le premier juge aurait dû tenir compte du fait que la radiation de la servitude entraînerait une perte de valeur pour leur parcelle. A ce propos, ils font valoir que la haie indigène prévue par l'autorisation de construire DD 2_____ ne respecterait pas les limites de distance prévues par le droit administratif. De plus, en cas de radiation de la servitude, ils seraient contraints d'emprunter le chemin 16_____ pour accéder à la parcelle n° 1_____, alors que ce chemin était de plus en plus fréquenté par les véhicules vu la densification du quartier.

6.1 Pour que l'art. 736 al. 1 CC trouve application, le propriétaire du fonds dominant doit avoir perdu tout intérêt à exercer la servitude. A cet égard, il faut tenir compte du principe de l'identité de la servitude, selon lequel ce droit ne peut pas être maintenu dans un autre but que celui pour lequel il a été constitué : le juge doit donc déterminer si l'exercice du droit présente encore pour l'actuel propriétaire du fonds dominant, respectivement le titulaire de la servitude, un intérêt conforme à son but originaire (ARGUL, *op. cit.*, n. 5 *ad* art. 736 CC).

Le titulaire de la servitude ne peut pas s'opposer à la radiation de son droit au seul motif que celui-ci représente une plus-value pour son fonds et qu'il espère ainsi pouvoir fonder une réclamation d'indemnité en vue d'une expropriation. Il ne peut pas non plus s'opposer à la radiation de son droit uniquement pour conserver l'effet prohibitif indirect de celui-ci (par exemple un droit de passage dont l'exercice ne présente plus aucun intérêt pour son titulaire, mais qui a pour effet de reculer les constructions à une distance supérieure à la norme en vigueur ou même

d'empêcher le propriétaire grevé de construire) (ARGUL, *op. cit.*, n. 6 *ad* art. 736 CC).

6.2 En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que la servitude de passage litigieuse avait perdu toute utilité pour les appelants. Comme relevé plus haut (*cf.* consid. 5.3), le fait d'avoir équipé leur porte-fenêtre d'une serrure et d'avoir installé des dalles dans le jardin permet aux appelants de se rendre directement depuis leur villa sur la parcelle n° 1_____. Or cette installation rend inutile la servitude de passage à pied, laquelle avait justement été constituée pour permettre aux propriétaires des fonds dominants (*i.e.* les parcelles n° 5_____ à 8_____), dont font partie les appelants, d'accéder à leurs places de stationnement sur la parcelle commune. Au demeurant, les appelants (tout comme les propriétaires des autres villas) conservent la possibilité d'emprunter le chemin 16_____ pour accéder à leurs places de parking s'ils ne souhaitent pas traverser leur jardin. A cet égard, le fait que le chemin 16_____ serait très fréquenté au vu de la densification du quartier n'est, d'une part, pas démontré et, d'autre part, ne suffit pas à maintenir une utilité à la servitude litigieuse. De même, le fait que l'emplacement prévu pour replanter la haie indigène ne respecterait pas les distances prévues par le droit administratif, n'est nullement démontré – étant rappelé que la commune et le canton ont accordé la demande d'autorisation de construire DD 2_____, dont il ressort que la haie indigène borde directement le chemin 16_____ – et n'est pas pertinent dans le cadre du présent litige de nature civile. Enfin, les autres propriétaires des fonds dominants (*i.e.* les parcelles n° 5_____, 6_____ et 8_____) ont, quant à eux, admis que la servitude de passage n'avait plus aucune utilité pour eux.

Au surplus, comme relevé *supra*, les appelants ne sauraient s'opposer à la radiation de la servitude de passage au seul motif que celle-ci représenterait une plus-value pour leur parcelle. Cela est d'autant plus vrai qu'en l'espèce, les appelants ont été autorisés à densifier la surface habitable de leur villa moyennant que cette servitude soit supprimée. Or il ne fait pas de doute que cette densification représente – en soi – une plus-value non négligeable pour la parcelle des appelants.

Dès lors, en l'absence d'utilité de la servitude de passage à pied grevant le fonds n° 9_____ en faveur des parcelles n° 5_____ à 8_____, le Tribunal était fondé à ordonner sa radiation sur cette base également.

6.3 Compte tenu de tous les éléments qui précèdent, les chiffres 1 à 4 du dispositif du jugement querellé seront confirmés.

7. Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir traité leur allégation selon laquelle ils se trouvaient dans l'erreur lorsqu'ils avaient accepté que les places de parking des intimés (initialement prévues sur la parcelle n° 9_____) soient

transférées sur la parcelle n° 1_____. Ils invoquent une violation de leur droit d'être entendus.

7.1 Le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle (art. 23 CO).

Selon l'art. 24 al. 1 CO, l'erreur est essentielle, notamment lorsque la partie qui se prévaut de son erreur entendait faire un contrat autre que celui auquel elle a déclaré consentir (ch. 1); lorsqu'elle avait en vue une autre chose que celle qui a fait l'objet du contrat, ou une autre personne et qu'elle s'est engagée principalement en considération de cette personne (ch. 2); lorsque la prestation promise par celui des contractants qui se prévaut de son erreur est notablement plus étendue, ou lorsque la contre-prestation l'est notablement moins qu'il ne le voulait en réalité (ch. 3) ou lorsque l'erreur porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (ch. 4). Selon l'art. 24 al. 2 CO, l'erreur qui concerne uniquement les motifs du contrat n'est pas essentielle.

Selon la doctrine et la jurisprudence, l'erreur est une fausse représentation d'un fait ne correspondant pas à la réalité (SCHMIDLIN/CAMPI, Commentaire Romand, Code des obligations I, 2021, n. 1 *ad* art. 23/24). Il y a erreur lorsqu'une personne, en se faisant une fausse représentation de la situation, manifeste une volonté qui ne correspond pas à celle qu'elle aurait exprimée si elle ne s'était pas trompée. Nul ne peut invalider un acte juridique sur la base des art. 23ss CO si, en réalité, il n'était pas dans l'erreur. Il incombe à celui qui invoque une erreur pour échapper aux conséquences d'un acte juridique d'apporter la preuve que ses représentations internes étaient erronées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2010 du 23 février 2011 consid. 3.5.1).

Par opposition à l'erreur de base (ou erreur sur les motifs qualifiée), la simple erreur sur les motivations que le cocontractant n'intègre pas dans le contrat n'est pas une erreur essentielle (par opposition à la motivation qui porte immédiatement sur le contrat). Les raisons extérieures ne visent pas le consentement réciproque des parties mais relève de la motivation personnelle de chacun. Même si le cocontractant en informe le partenaire, le motif ne fait pas partie du contrat, ainsi celui qui achète une montre parce qu'il croit par erreur qu'il a perdu la sienne, ou celui qui achète des actions en vue d'une vague spéculative à la bourse et la voit chuter ne peut faire valoir son motif erroné (SCHMIDLIN/CAMPI, *op. cit.*, n. 94-95 *ad* art. 23/24 CO). L'erreur dans l'estimation de la valeur d'une chose touche directement la volonté de conclure un contrat et ne représente, en général, qu'une simple erreur de motif (SCHMIDLIN/CAMPI, *op. cit.*, n. 29 *ad* art. 23/24 CO). Il en va de même des "*erreurs de calculs internes*". Celles-ci concernent la base de calcul de la prestation effectuée par la partie qui, sur ce fondement, conclut le contrat. Si elle a mal pesé ses intérêts, elle n'a pas commis une erreur de calcul

mais une erreur d'évaluation interne de sa prestation qu'elle doit, en tant qu'erreur de motif, assumer elle-même (SCHMIDLIN/CAMPI, *op. cit.*, n. 97 *ad* art. 23/24 CO).

7.2 En l'espèce, c'est à tort que les appelants soutiennent que le Tribunal aurait violé leur droit d'être entendus, faute d'avoir examiné l'erreur alléguée en lien avec le transfert des places de parking sur la parcelle n° 1_____.

Dans le jugement attaqué, le Tribunal a retenu que les appelants avaient admis avoir conclu un accord portant sur le regroupement des places de parking (y compris celles attribuées à la parcelle n° 9_____) sur la parcelle n° 1_____, puisqu'ils invoquaient que ledit accord était entaché d'une erreur. Sur ce point, les appelants exposaient qu'ils n'auraient pas consenti à un tel regroupement s'ils avaient su que les intimés exigeraient la radiation des servitudes (de parking et de passage à pied). Le premier juge a considéré que les appelants avaient échoué à établir qu'ils se seraient fait une fausse représentation de la situation. Les conditions de l'art. 24 al. 1 CC pour invalider l'accord n'étaient donc pas réalisées.

Le Tribunal s'est ainsi prononcé sur le moyen soulevé par les appelants. Ceux-ci ont d'ailleurs critiqué la décision attaquée à ce sujet, sans toutefois parvenir à démontrer que leur représentation interne était erronée. En tout état, il appert que l'erreur invoquée par les appelants concerne uniquement les motifs de l'accord, de sorte qu'elle ne saurait justifier la révocation de leur consentement y relatif.

7.3 Partant, ce grief sera également rejeté et les chiffres 5 à 7 du dispositif du jugement entrepris seront confirmés.

8. Dans un dernier moyen, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir refusé de leur octroyer une indemnité en contrepartie de la radiation des servitudes litigieuses.

8.1 Si les conditions de l'art. 736 al. 1 CC sont remplies, le propriétaire du fonds servant peut, au besoin, s'adresser au tribunal pour obtenir la suppression de la servitude, sans avoir à payer d'indemnité (STEINAUER, Les droits réels – Tome II, n. 3422, p. 462; ARGUL, *op. cit.*, n. 11 *ad* art. 736 CC).

8.2 En l'espèce, comme relevé précédemment, les parties se sont entendues, dans le cadre d'un accord global, sur le regroupement des places de parking sur la parcelle n° 1_____ (*cf.* consid. 4.4 et 7.2 *supra*) – ce qui impliquait la suppression des servitudes de parking inscrites au profit des parcelles n° 6_____ à 8_____ – et sur la plantation d'une haie indigène longeant le chemin 16_____, à la place du chemin pédestre (*cf.* consid. 5.3 *supra*) – ce qui impliquait la suppression de la servitude de passage à pied inscrite au profit des parcelle n° 5_____ à 8_____. Cet accord global ne prévoyait pas de compensation financière, ce qui a été confirmé par le témoin M_____ et ce qui ressort également de l'attestation du mois de février 2016 signée par les propriétaires des

parcelles n° 5_____, 6_____, 8_____ et 9_____. Les appelants ne prétendent du reste pas qu'une compensation financière aurait été convenue ni même discutée entre les parties.

Au demeurant, que la radiation des servitudes soit fondée sur l'art. 734 ou sur l'art. 736 al. 1 CC (l'hypothèse visée à l'art. 736 al. 2 CC n'entrant pas en considération *in casu*), l'allocation d'une indemnité en faveur des appelants ne se justifie pas, dans la mesure où les servitudes soit sont devenues inutiles (s'agissant de la servitude de passage à pied), soit ont été remplacées par de nouvelles servitudes incompatibles avec celles inscrites au Registre foncier (s'agissant des servitudes de parking et, en particulier, de celle constituée au profit de la parcelle n° 7_____).

8.3 Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal n'a pas alloué d'indemnité aux appelants en contrepartie de la radiation des servitudes litigieuses.

En définitive, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

9. **9.1** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 3'600 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC), mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux, et compensés avec l'avance de même montant fournie, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

9.2 Les appelants seront en outre condamnés, solidairement entre eux, à verser 4'500 fr., débours et TVA compris, aux intimés, solidairement entre eux, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 20 LaCC). Dès lors qu'ils ont renoncé à se déterminer sur l'appel, les autres intimés, soit les propriétaires des parcelles n° 5_____, 6_____ et 8_____, qui comparaissent en personne, ne sauraient prétendre à une indemnité équitable au sens de l'art. 95 al. 3 let. c CPC.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juin 2022 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/5138/2022 rendu le 28 avril 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9311/2019-13.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'600 fr., les met à la charge de A_____ et B_____, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance de frais qu'ils ont fournie et qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser 4'500 fr. à C_____ et D_____, solidairement entre eux, à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie RAPP	Sandra CARRIER

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.