

Tribunal fédéral – 5A_68/2024

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 13 février 2025

Bundesgericht – 5A_68/2024

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 13. Februar 2025

Servitude

Dienstbarkeit

Rectification du registre

foncier

Berichtigung des

Grundbuchs

Art. 937, 975 CC

Art. 937, 975 ZGB



Rectification du registre foncier (art. 975 CC) – Il n'est pas arbitraire, ni contraire à la présomption de l'art. 937 CC, de procéder à la réinscription d'une servitude de passage qui n'apparaissait plus, à la suite d'une erreur, dans le registre foncier informatisé. Un droit d'acquérir la servitude avait été prévu dans un contrat de vente de 1894 contre une compensation financière à verser ultérieurement et la servitude avait finalement été inscrite en 1912 ; la servitude avait ensuite été mentionnée dans plusieurs documents, dont un acte de vente de 1957 (consid. 3).

Berichtigung des Grundbuchs (Art. 975 ZGB) – Es ist weder willkürlich noch verstösst es gegen die Vermutung von Art. 937 ZGB, eine Wegrechtsdienstbarkeit wieder einzutragen, die aufgrund eines Fehlers nicht mehr im computergestützten Grundbuch erschienen war. Das Recht, die Dienstbarkeit zu erwerben, wurde in einem Kaufvertrag von 1894 gegen eine später zu zahlende finanzielle Entschädigung vereinbart und die Dienstbarkeit wurde schliesslich 1912 eingetragen. Die Dienstbarkeit wurde anschliessend in mehreren Dokumenten erwähnt, darunter in einem Kaufvertrag aus dem Jahr 1957 (E. 3).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Bovey, Président, Herrmann et De Rossa.

Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

1. A.,

2. Fondation B.,

toutes les deux représentées par Me François Bellanger, avocat,
recourantes,

contre

1. D.C. et E.C.,

2. F.,

3. H.G. et I.G.,

4. K.J. et L.J.,

tous les quatre représentés par Me Julien Pacot, avocat,
intimés.

Objet

réinscription par rectification d'une servitude de passage au registre foncier,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile, du 28 novembre 2023
(C/1595/2020, ACJC/1632/2023).

Faits :

A.

A.a. D.C. et E.C. sont copropriétaires de la parcelle no 705 de la commune de U., sise chemin de V. 18.

H.G. et I.G. sont copropriétaires de la parcelle no 3269 située au chemin de V. 18A.

F. est propriétaire de la parcelle no 1419, sise au chemin de V. 18B à U..

K.J. et L.J. sont copropriétaires de la parcelle no 3270, sise au chemin de V. 18C.

Ces différentes parcelles faisaient anciennement partie de la parcelle no 1687.

A.b. A. et la Fondation B. (ci-après: la Fondation) sont copropriétaires de la parcelle no 3431 (anciennement parcelle no 1686, puis no 1708) de la commune de U..

A.c. Les parcelles susmentionnées sont toutes voisines les unes des autres.

A.d. Les consorts C., G., F. et J. doivent emprunter un chemin situé sur la parcelle no 3431 pour accéder à leurs propriétés. Ce chemin constitue, de manière visible, la seule voie d'accès à leurs bien-fonds.

Les parties s'opposent sur la question de savoir si les parcelles appartenant aux consorts précités bénéficient d'une servitude de passage à charge du bien-fonds no 3431.

A.e. S'exprimant par la voix de K.J., ceux-ci ont déclaré que le chemin - dont des photos ont été produites - mesurait environ 80 mètres de long et plus de 3 mètres de large. Il était bordé par une haie et recouvert de macadam. K.J. a également déclaré que, lors de l'achat de sa parcelle en 2005, il avait demandé au vendeur d'où venait la possibilité d'emprunter le chemin. Celui-ci lui avait répondu qu'il y avait une servitude datant de 1912 mentionnée dans son acte d'achat. La servitude ne figurait pas dans son propre acte d'achat, mais il y avait en revanche une référence à la PJD 1292 de 1912.

Les parties ont pris et prennent en charge en partie l'entretien du chemin.

A.f.

A.f.a. Il ressort du registre des inscriptions des droits immobiliers, sous DI 36-53, qu'une inscription a été requise le 8 novembre 1912 au profit des propriétaires de la parcelle no 1687 (parcelle correspondant à celles des consorts C., G., F. et J.) à charge de la parcelle no 1686 (parcelle correspondant à celle appartenant à A. et à la Fondation).

La demande d'inscription résultait d'un acte de vente reçu le 3 octobre 1894 par Me M., notaire, et transcrit au volume 376, no 82. Il était précisé qu'elle était effectuée " afin de sûreté et conservation des droits d'emption et de passage réservés audit acte " sur la parcelle no 1686, feuille 8, du cadastre de la commune de U..

L'acte de vente du 3 octobre 1894 mentionne une bande de terrain à l'ouest " qui reste aussi propriété du vendeur pour former un chemin de dévestiture au surplus de sa propriété et sur lequel chemin l'acquéreur pourra ultérieurement acquérir un droit de passage en payant une part proportionnelle du prix du terrain et des frais d'établissement et d'entretien du chemin ".

A.f.b. La réquisition d'inscription a été reportée sur les feuillets des parcelles concernées au grand livre. Sous nature du droit immobilier inscrit, il a été mentionné " droit d'emption et passage ".

A.f.c. Un acte de vente notarié intervenu en août 1957 relatif à des parcelles provenant de l'ancienne parcelle no 1687 mentionne, lorsqu'il énumère les servitudes, " la servitude de passage inscrite le 8 novembre 1912 au volume 36 D.1. 53 au profit de l'ancienne parcelle 1687 [...] sur l'ancienne parcelle 1686" et indique que l'accès à la voie publique est assuré par ladite servitude.

A.g. A. est devenue propriétaire de la parcelle no 3431 par acte d'échange notarié du 4 décembre 1997.

Cet acte ne mentionne pas de servitude de passage au profit des parcelles issues de l'ancienne parcelle no 1687.

A.h. Le feuillet transitoire de la parcelle no 3431 de la commune de U. du 25 avril 1972, déclaré "complet" par le registre foncier le 25 janvier 2002, ne fait état d'aucune servitude de passage au profit des parcelles issues de l'ancienne parcelle no 1687.

A.i. A. a cédé à la Fondation des parts de copropriété de la parcelle no 3431 par deux ventes successives des 12 décembre 2013 et 30 juin 2017.

L'acte de vente du 12 décembre 2013 mentionne les servitudes concernant la parcelle. Aucune servitude de passage au profit des parcelles appartenant aux consorts C., G., F. et J. n'y figure.

Le but du rachat de la parcelle concernée était de construire des logements (au nombre de 425), des commerces et d'autres infrastructures d'utilité publique. Lorsque la Fondation avait acheté la parcelle, elle avait visité les lieux; elle avait connaissance du chemin.

A.j. À une date indéterminée, mais antérieure à la fin août 2019, les consorts C., G., F. et J. se sont adressés au registre foncier afin de rétablir l'inscription de la servitude de passage au profit de leurs parcelles.

Par courrier du 28 août 2019 adressé aux parties, l'office du registre foncier a indiqué qu'il ressortait d'un examen attentif que la servitude de passage en faveur des parcelles nos 705, 1419, 3269 et 3270 grevant la parcelle no 1708 (actuellement: parcelle no 3431) de la commune de U. n'avait pas été retranscrite sur les feuillets et, par conséquent, n'apparaissait pas dans le registre informatisé. Afin de procéder à une rectification, le consentement des intéressés (propriétaires des fonds servants et dominants) était nécessaire.

L'office a joint à son courrier une réquisition et a invité les personnes intéressées à la dater et à la signer. La réquisition avait pour objet l'inscription par rectification d'une servitude de passage DI 36-53, "selon transcription volume 376 no 82 du 06 octobre 1894".

A. et la Fondation ont informé l'office du registre foncier le 10 septembre 2019 qu'elles refusaient toute rectification sur le feuillet de la parcelle no 1708 et s'opposaient à l'inscription de la servitude de passage.

A.k. Par courrier du 16 septembre 2019, l'office du registre foncier a expliqué à celles-ci qu'à l'origine, la servitude de passage avait bien été inscrite au grand livre, ce que divers documents attestaient. La servitude avait notamment été rappelée dans le cadre d'un acte d'achat de 1977 relatif à la parcelle no 1708 (actuellement: parcelle no 3431) ainsi que lors de la constitution, en 1986, d'un droit distinct et permanent grevant ladite parcelle. Cependant, pour des motifs et à une date inconnus, l'inscription de la servitude n'avait pas été retranscrite, ni sur les anciens feuillets papier, ni sur le registre informatisé.

A.l. A. et la Fondation ont réitéré leur opposition à l'inscription de la servitude de passage par courrier du 25 septembre 2019.

A.m. Parallèlement, une demande d'autorisation de construire a été déposée le 29 avril 2019 en vue de la réalisation, sur la parcelle no 3431, d'un projet de construction de quatre bâtiments comportant 19 immeubles de logements et des surfaces commerciales.

Peu avant le dépôt de ladite demande, A. et la Fondation ont soumis un projet de convention aux consorts C., G., F. et J. ainsi qu'à d'autres propriétaires du voisinage. Ce projet prévoyait notamment l'inscription de la servitude de passage souhaitée par les consorts précités. En contrepartie, ceux-ci devaient s'engager à ne pas s'opposer au projet de construction en cours et à ne pas entraver le chantier de construction.

Les intéressés ont refusé de signer la convention.

A.n. Par courrier du 22 mai 2020, les consorts C., G., F. et J. ont requis de l'office du registre foncier qu'il sollicite du juge la réinscription de la servitude de passage sur la base de l'art. 977 CO (*recte* : CC).

L'office du registre foncier a répondu le 2 juin 2020 qu'une réinscription par la voie de l'art. 977 CO (*recte* : CC) était exclue si le bien-fonds avait été aliéné à un tiers postérieurement à l'inscription erronée. Tel était le cas en l'espèce dès lors que la parcelle no 1708 avait été vendue en décembre 2013 et juin 2017 alors que la servitude n'apparaissait déjà plus dans l'ancien feuillet complet du 25 janvier 2002.

B.

B.a. Par acte déposé en conciliation le 21 janvier 2020 et introduit devant le tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: le tribunal) le 16 septembre 2020, les consorts C., G., F. et J. ont formé à l'encontre de A. et de la Fondation une action en réinscription par rectification d'une servitude de passage au registre foncier.

Ils concluaient, sous suite de frais, à ce que le tribunal astreignît les précitées à signer la réquisition transmise par l'office du registre foncier le 28 août 2019 (cf. *supra* let. A.j) - tendant en substance à la réinscription par rectification de la servitude de passage litigieuse au profit de leurs parcelles et à la charge du bien-fonds no 3431 - et à ce qu'il fût ordonné au conservateur du registre foncier de procéder à la réinscription par rectification de ladite servitude si leurs parties adverses ne s'exécutaient pas dans un délai de dix jours suivant l'entrée en force du jugement.

A. et la Fondation ont conclu au déboutement de l'action, sous suite de frais.

Le tribunal a procédé à l'audition des parties et de trois témoins, dont deux employés du registre foncier.

Le tribunal a débouté les demandeurs de leur action par jugement du 22 décembre 2022.

B.b. Ceux-ci ont fait appel du jugement devant la Cour de justice du canton de Genève. Statuant par arrêt du 28 novembre 2023, expédié le 19 décembre 2023, la cour cantonale a annulé le jugement entrepris et l'a réformé en ce sens qu'ordre a été donné au conservateur du registre foncier de procéder à la réinscription par rectification du droit de passage inscrit au grand livre le 8 novembre 1912 sous DI 36-53 selon transcription volume 376 no 82 du 6 octobre 1894 au profit des parcelles nos 705, 1419, 3269 et 3270 de la commune de U. à charge de la parcelle no 3431 de la même commune. Les frais judiciaires et les dépens ont été répartis entre les parties et celles-ci déboutées de toutes autres conclusions.

C.

Agissant le 1er février 2024 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A. et la Fondation (ci-après: les recourantes) concluent principalement à l'annulation de l'arrêt rendu par la cour cantonale et au rejet des conclusions formées par les consorts C., G., F. et J. (ci-après: les intimés) tendant à la réinscription par rectification de la servitude de passage litigieuse; subsidiairement, elles demandent le renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (**ATF 149 II 66** consid. 1.3).

1.1. La décision entreprise a été rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF); elle est de nature pécuniaire.

1.1.1. Le recours en matière civile n'est en principe ouvert que si la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF). C'est le montant litigieux devant la dernière instance cantonale qui est déterminant (art. 51 al. 1 let. a LTF) et l'autorité cantonale de dernière instance doit mentionner celui-ci dans son arrêt (art. 112 al. 1 let. d LTF). Lorsque les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation (art. 51 al. 2 LTF; **ATF 140 III 571** consid. 1.2). Ce contrôle d'office ne supplée toutefois pas au défaut d'indication de la valeur litigieuse: il n'appartient pas en effet au Tribunal fédéral de procéder lui-même à des investigations pour déterminer cette valeur, si elle ne résulte pas d'emblée des constatations de la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF) ou d'autres éléments ressortant du dossier (**ATF 140 III 571** consid. 1.2; **136 III 60** consid. 1.1.1; arrêt 5A_670/2019 du 10 février 2020 consid. 1.2). Conformément à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, le recourant doit ainsi donner les éléments suffisants pour permettre au Tribunal de céans d'estimer aisément la valeur litigieuse, sous peine d'irrecevabilité. Le Tribunal fédéral n'est toutefois lié ni par l'estimation de la partie recourante ou un accord des parties, ni par une estimation manifestement erronée de l'autorité cantonale (**ATF 140 III 571** consid. 1.2; **136 III 60** consid. 1.1.1).

1.1.1.1. Le recours tend ici à obtenir l'annulation de la réinscription par rectification d'un droit de passage au bénéfice des biens-fonds des intimés. Comme en matière de contestation portant sur l'existence d'une servitude, il faut admettre que la valeur litigieuse se détermine selon l'augmentation de valeur que la servitude procurerait au fonds dominant ou, si elle est plus élevée, la diminution de valeur qu'elle entraînerait pour le fonds servant (**ATF 136 III 60** consid. 1.1.1; **136 III 269** consid. 1.2; arrêt 5A_838/2020 du 15 novembre 2021 consid. 1.2.1).

1.1.1.2. La cour cantonale a admis qu'il pouvait être retenu, sur la base des allégations des intimés devant elle, non contestées par les recourantes, que la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 fr.; sous l'indication des voies de droit, elle s'est limitée à constater que la valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF était indéterminée.

Les recourantes soutiennent que la valeur litigieuse serait ici supérieure à 30'000 fr. Se contentant de relever que la surface du chemin litigieux atteindrait 240 m² et correspondrait ainsi à une surface représentant respectivement le septième, le cinquième, le quart et le huitième de chacune des parcelles bénéficiaires, elles en déduisent, sans aucune autre explication, que l'augmentation de valeur que l'inscription de cette servitude procurerait aux quatre fonds serait à l'évidence supérieure à 30'000 fr.

Les recourantes ne démontrent pas en quoi la simple comparaison de surfaces entre l'assiette de la servitude et celle des terrains potentiellement bénéficiaires permettrait d'établir l'augmentation de valeur que la servitude litigieuse apporterait aux parcelles dominantes, respectivement la diminution de valeur qu'elle induirait pour le bien-fonds grevé. Elles se limitent à affirmer que la valeur litigieuse de 30'000 fr. serait dépassée, sans apporter de constatations ou d'éléments concrets d'appréciation permettant de vérifier cette affirmation. Dès lors que le Tribunal fédéral n'est pas en mesure de constater d'emblée et avec certitude que la valeur litigieuse requise est atteinte, ni ne dispose de constatations ou d'éléments permettant de fixer lui-même cette valeur, le recours en matière civile est irrecevable au regard de l'art. 74 al. 1 let. b LTF.

1.1.2. Estimant le seuil de la valeur litigieuse atteint, les recourantes ne prétendent pas (art. 42 al. 2, 2ème phrase, LTF) que la contestation soulèverait une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF).

1.2. Il s'ensuit que le recours en matière civile n'est pas ouvert en l'espèce; la décision cantonale n'est en conséquence susceptible que du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF). La désignation erronée de la voie de droit ne saurait toutefois nuire au recourant si son recours remplit les exigences légales de la voie de droit qui lui est ouverte (**ATF 138 I 367** consid. 1.1). Tel est ici le cas (art. 90 et 100 al. 1 avec l'art. 117 LTF; art. 75 et 114 LTF; art. 115 LTF).

2.

2.1. Le recours constitutionnel subsidiaire peut être formé pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF), dont la garantie contre l'arbitraire (art. 9 Cst.). Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF (applicable en vertu du renvoi de l'art. 117 LTF), le Tribunal fédéral n'examine toutefois que les griefs expressément soulevés et motivés conformément au principe d'allégation. Le recourant doit indiquer quel droit ou principe constitutionnel a été violé par l'autorité précédente et dans quelle mesure, en présentant une argumentation claire et circonstanciée (**ATF 145 I 121** consid. 2.1 et les références).

Lorsqu'elles visent la violation des art. 8 CC, 55 CPC, 738 et 732 al. 2 CC ainsi que celle des art. 975 al. 2 et 3 al. 2 CC, les recourantes ne forment aucun grief d'ordre constitutionnel, en sorte que le recours ne peut être "converti" en tant qu'il porte sur ces points (cf. **ATF 134 III 379** consid. 1.2; arrêt 5A_711/2023 du 21 mai 2024 consid. 1.3). Il ne pourra l'être qu'en ce qui concerne le grief d'appréciation arbitraire des preuves.

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 et les références citées). Le recourant ne peut obtenir leur rectification ou leur complètement que s'il démontre une violation de droits constitutionnels (art. 118 al. 2 LTF). Il doit ainsi exposer avec précision, conformément au principe d'allégation (cf. *supra* consid. 2.1), en quoi la constatation d'un fait, pertinent pour l'issue du litige, est manifestement insoutenable, c'est-à-dire en contradiction évidente avec la situation de fait, reposant sur une inadvertance manifeste ou dépourvue de toute justification objective (**ATF 136 I 332** consid. 2.2 et les citations).

3.

Les recourantes reprochent à la cour cantonale d'être arbitrairement parvenue à la conclusion de l'existence du droit de passage en se fondant sur une appréciation arbitraire des preuves.

3.1. La cour cantonale a d'abord constaté qu'il ressortait du dossier qu'une réquisition d'inscription dans un but de sûreté et de conservation de droits d'emption et de passage, réservés dans un acte de vente du 3 octobre 1894, avait été effectuée le 8 novembre 1912 en faveur des propriétaires de la parcelle correspondant anciennement à celles des intimés. À la suite de cette réquisition, un droit de passage avait été inscrit au grand livre du registre foncier au profit de cette dernière parcelle (alors parcelle no 1687) et à charge de celle des recourantes (alors parcelle no 1686). Conformément à l'art. 937 al. 1 CC, cette inscription était présumée exacte. Les recourantes n'avaient au demeurant pas contesté la nature du droit inscrit, mais uniquement fait valoir que ce droit avait été radié et n'apparaissait plus au registre foncier lorsqu'elles avaient acquis leur parcelle.

L'autorité cantonale a par ailleurs relevé que l'office du registre foncier avait confirmé l'inscription d'une servitude de passage dans un courrier daté du 16 septembre 2019 et indiqué que son existence était attestée par plusieurs documents. La servitude de passage concernée avait en outre été mentionnée dans un acte de vente notarié du mois d'août 1957.

Admettant ensuite que l'acte de vente du 3 octobre 1894 à l'origine de l'inscription du droit de passage n'accordait qu'un droit à acquérir ultérieurement un droit de passage en contrepartie d'une compensation financière, la cour cantonale a néanmoins souligné que l'inscription n'avait pas eu lieu

au moment de la vente, mais plusieurs années plus tard, à savoir en 1912, en sorte que la compensation financière prévue avait pu être payée durant ce laps de temps. Les recourantes, à qui la charge de la preuve incombait, n'avaient ni allégué ni démontré que les conditions fixées par l'acte de vente du 3 octobre 1894 n'auraient pas été réalisées. Le fait qu'il n'existait au registre foncier aucune pièce justificative attestant de l'acquisition du droit de passage ne permettait pas de conclure que l'achat n'aurait pas été opéré vu l'inscription de ce droit dans le grand livre du registre foncier.

Selon les juges cantonaux, il ne pouvait enfin être déduit de la mention que la réquisition d'inscription avait été faite à des fins de "sûreté et conservation" des droits d'emption et de passage réservés dans l'acte de vente du 3 octobre 1894 que l'inscription au grand livre du droit de passage ne serait pas conforme à la réalité. Les termes employés n'étaient pas suffisamment précis pour exclure que l'inscription pût avoir été opérée pour protéger une acquisition du droit de passage prévu dans l'acte de vente, ce d'autant que ces termes visaient également le droit d'emption.

3.2.

3.2.1. Les recourantes reprochent d'abord à la cour cantonale d'avoir arbitrairement considéré que l'inscription au grand livre attestait de l'existence d'une servitude de passage alors qu'il s'agissait en réalité d'un droit personnel à acquérir ultérieurement un tel droit, ce qu'attestait la notion de "sûreté et conservation" précisant l'inscription. Les intéressées renvoient à cet égard aux témoignages des employés du registre foncier et en déduisent que l'action de l'art. 975 CC n'était ainsi pas ouverte pour obtenir la réinscription d'une telle prérogative.

Les déclarations des témoins précités ne permettent pas de confirmer l'appréciation des recourantes. Ceux-ci relèvent tous deux l'existence de l'inscription de la servitude litigieuse dans le grand livre, puis son absence de retranscription dans le fichier informatique, vraisemblablement en raison d'une erreur. L'un des deux témoins a certes indiqué que, lors de la passation de l'acte de vente en 1894, l'acquéreur du bien-fonds correspondant aux parcelles actuelles des intimés ne disposait pas encore du droit de passage, mais a précisé que la servitude n'avait été inscrite qu'ultérieurement, en 1912. Dans cette perspective, il n'apparaît pas arbitraire d'avoir déduit, comme l'a fait la cour cantonale, que la compensation financière permettant l'acquisition du droit de passage ait pu être versée entre-temps. À teneur des témoignages rapportés par l'autorité cantonale, aucun des deux témoins ne s'est exprimé sur l'intitulé "sûreté et conservation" accompagnant l'inscription pour laisser entendre que le droit inscrit n'aurait eu aucun caractère réel.

3.2.2. Les recourantes se plaignent aussi de ce que la cour cantonale aurait arbitrairement retenu que, dans le cadre de leurs écritures de première instance, elles n'auraient pas contesté la nature du droit inscrit au grand livre. Cette constatation serait d'autant plus insoutenable que la nature du droit inscrit avait occupé une place centrale tout au long de la procédure; il était ainsi évident qu'elles ne se ralliaient pas à la position des intimés s'agissant de la qualification de ce droit.

La lecture des écritures des recourantes devant le premier juge corrobore l'appréciation effectuée par la cour cantonale, les intéressées soutenant alors la radiation de la servitude litigieuse, sans se prononcer sur la nature du droit inscrit. Cette constatation n'est quoi qu'il en soit pas déterminante en tant que la question de la nature du droit inscrit (droit réel par opposition à droit personnel) a manifestement fait l'objet de la procédure d'appel.

3.2.3. Les recourantes estiment ensuite que ce serait arbitrairement que la cour cantonale aurait constaté que les conditions de l'acte de vente passé en 1894 avaient été réalisées; ce faisant, elle aurait gravement violé le droit en renversant le fardeau de la preuve et en leur faisant supporter l'absence de preuve sur ce point. Les recourantes soulignent que la charge de la preuve du caractère indu de la radiation appartenait au demandeur de l'action en rectification, à savoir aux intimés.

Il apparaît douteux que les recourantes fondent le caractère arbitraire de la constatation factuelle qu'elles invoquent sur une application arbitraire du droit (à savoir: l'art. 8 CC); leur critique peut

néanmoins être écartée. **La présomption de l'art. 937 CC s'applique certes aussi à la radiation ou à l'absence de l'inscription d'un droit, qui entraîne la présomption de l'inexistence des faits qui ne sont pas constatés dans une inscription au registre foncier (JOYE-YERLY, Le registre foncier, 2018, n. 298; DESCHENAUX, Le registre foncier, in Traité de droit privé Suisse, V/II/2, p. 491). Il appartient ainsi à celui qui revendique le droit de le prouver par d'autres moyens (DESCHENAUX, *op. cit.*, *loc. cit.*). Tel a été le cas en l'espèce: les intimés ont produit des extraits du grand livre de 1912 faisant état de l'existence de la servitude contestée. Dans cette mesure et sur la base des explications fournies par les employés du registre foncier, il n'apparaît pas arbitraire d'avoir retenu l'existence de ce droit, à défaut de preuve du contraire de la part des recourantes. Autre est la question de l'effet du défaut d'inscription de cette servitude au registre foncier lors de l'acquisition du bien-fonds grevé par les recourantes, laquelle ressortit à l'art. 3 al. 2 CC mais qui n'est cependant pas développée sous l'angle de l'arbitraire par les intéressées.**

3.3. Dans un dernier grief d'arbitraire, les recourantes reprochent à l'autorité cantonale de s'être référée à un acte de vente notarié du mois d'août 1957 mentionnant l'existence de la servitude alors que ce fait n'avait jamais été allégué par les intimés; la cour cantonale avait par ailleurs déclaré cette offre de preuve irrecevable.

Il ressort certes de l'arrêt entrepris que l'acte de vente précité a été écarté pour cause de production tardive. Cette pièce n'est néanmoins pas déterminante en tant qu'elle se limite à rappeler l'existence du droit de passage constaté par l'inscription au grand livre de 1912.

4.

En définitive, le recours, traité comme un recours constitutionnel subsidiaire, est rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourantes, solidairement entre elles (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est octroyée aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours, traité comme un recours constitutionnel subsidiaire, est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge des recourantes, solidairement entre elles.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile.

Lausanne, le 13 février 2025

Au nom de la II e Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Bovey

La Greffière : de Poret Bortolaso