

GE_GERICHTE ACJC/1149/2018 vom 21. August 2018

GE Cour de justice, 2018-08-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1149_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1149/2018 du 21 août 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1149/2018 del 21 agosto 2018

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, les appelants demandent la constatation de leurs droits de propriété sur une bande de terrain qu'ils prétendent avoir acquise en 2008 et sur laquelle se trouvent, selon leurs allégués de première instance, deux places de parc louées au moins 200 fr. par mois chacune, ce qui n'est pas contesté par l'intimée. Par conséquent, sans même tenir compte de la valeur intrinsèque du terrain, le revenu locatif, calculé conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, dépasse largement la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

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

E. 2

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

E. 2.1.1

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

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

Le plan du registre foncier est un produit graphique établi sous forme analogique ou numérique à partir des données de la mensuration officielle et qui, en tant qu'élément

constitutif du registre foncier, délimite les biens-fonds, ainsi que les droits distincts et permanents et les mines différenciés par la surface; il acquiert la force juridique des inscriptions au registre foncier (art. 7 al. 1 de l'Ordonnance du

- 8/12 -

C/12591/2014 18 novembre 1992 sur la mensuration officielle [OMO; RS 211.432.2]). Une fois mis en vigueur par l'autorité compétente, le plan est un titre public au sens de l'art. 9 CC et son exactitude est présumée (arrêt du Tribunal fédéral 6S_276/2004 du 16 février 2005 consid. 3.1).

En relation avec cette individualisation géométrique du bien-fonds par le plan, l'art. 668 CC définit l'étendue horizontale du droit de propriété sur le bien-fonds. Selon l'art. 668 al. 1 CC, les limites des immeubles sont déterminées par le plan et par la démarcation sur le terrain. Par démarcation sur le terrain, il y a lieu de comprendre les signes officiels qui rendent visibles les limites. S'il y a contradiction entre la démarcation sur le terrain et les limites figurant sur le plan, l'art. 668 al. 2 CC présume que c'est le plan qui est exact. Aussi bien pour le plan que pour la démarcation sur le terrain, l'art. 668 al. 1 CC n'institue toutefois qu'une présomption d'exactitude; le propriétaire peut donc établir que son droit de propriété s'étend au-delà de la limite marquée sur le terrain et/ou sur le plan. En revanche, que les limites figurant sur le plan correspondent ou non à celles marquées sur le terrain, l'exactitude du plan, qui est partie constitutive du Registre foncier (art. 942 al. 2 CC), est élevée au rang de fiction à l'égard de l'acquéreur de bonne foi du fonds (art. 973 CC; arrêt du Tribunal fédéral 5C_12/1999 du 11 février 1999 consid. 2 et 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_365/2008 du 27 octobre 2008 consid. 3.1).

E. 2.1.2

L'état physique réel et extérieurement visible d'un bien-fonds ("natürliche Publizität") peut faire échec à la bonne foi du tiers acquéreur dans l'inscription figurant au Registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3, 153 consid. 4.1.3). Dans ce sens, la jurisprudence a admis, à propos d'une servitude de droit de passage que, dans la mesure où, en principe, nul n'achète un immeuble au bénéfice d'une telle servitude sans visiter les lieux, le tiers acquéreur ne pourra ignorer de bonne foi - sauf dans des circonstances tout à fait spécifiques - les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une telle visite pouvait lui révéler (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3 et les références citées, 153 consid. 4.2.3). Il s'ensuit qu'en principe, les limitations résultant de l'état des lieux visibles sur le terrain sont opposables au tiers acquéreur, lequel ne pourra invoquer sa bonne foi s'il n'en a pas pris connaissance. Il n'est toutefois pas nécessaire qu'il en ait pris conscience dans les faits: il suffit qu'il eût pu et dû le réaliser en faisant preuve de l'attention nécessaire (ATF 137 III 153 consid. 4.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_431/2011 du 2 novembre 2011 consid. 4.2.3).

E. 2.2

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

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

- 9/12 -

C/12591/2014 participant pas à la procédure. La VILLE DE GENEVE, dans le cadre de son projet d'aménagement mis en œuvre à partir de 2004, a constaté qu'une partie des aménagements publics (trottoir, route) empiétaient sur cette parcelle privée. La VILLE DE GENEVE et le propriétaire ont ainsi conclu en 2014 un acte de cession gratuite en faveur de celle-là de la partie de la parcelle qui empiétait sur les aménagements publics, ce afin que les limites du cadastre correspondent à la bordure du trottoir.

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

E. 2.3

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

E. 2.4

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

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

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

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

- 10/12 -

C/12591/2014 conclu devant notaire. Aucune notion d'équité ne saurait donc intervenir dans l'application des limites officielles du cadastre : il incombait aux appelants d'obtenir l'accord de l'intimée pour une mutation parcellaire s'ils souhaitaient être placés dans la même situation. Or, l'intimée n'entend manifestement pas procéder ainsi, sans que l'on puisse lui reprocher de vouloir s'en tenir aux limites fixées dans le Registre foncier. Il n'y a donc aucune raison de se référer, par équité, à la limite intérieure du trottoir dans le cas présent, en dérogation aux indications concordantes des plans officiels et des signes de démarcation.

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

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

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

Les griefs des appelants seront donc rejetés.

- 11/12 -

C/12591/2014

E. 2.5

Le jugement entrepris sera confirmé.

E. 3.1

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

E. 3.2

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

- 12/12 -

C/12591/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____, B_____, C_____ et D_____ SARL contre le jugement JTPI/8329/2017 rendu le 26 juin 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12591/2014-7. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais d'appel à 6'000 fr. et les met à charge de A_____, B_____, C_____ et D_____ SARL, pris solidairement entre eux. Dit qu'ils sont compensés avec l'avance de même montant qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

La présidente : Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière : Anne-Lise JAQUIER

Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.