

GE_GERICHTE ACJC/134/2021 vom 22. Januar 2021

GE Cour de justice, 2021-01-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_134_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/134/2021 du 22 janvier 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/134/2021 del 22 gennaio 2021

Erwägungen

E. 1

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

E. 1.2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

- 8/14 -

C/20770/2018

E. 2.1

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

E. 2.2

En l'espèce, les intimés AI_____ et AJ_____ ont vendu leur parcelle, préalablement divisée en quatre nouvelles parcelles à I_____ et J_____, K_____ et L_____, M_____ et N_____, AK_____ SA et AL_____ SA. Ces derniers ont tous constitué l'avocat précédemment constitué pour les intimés pour assurer leur défense dans la présente procédure. En outre, les intimés substituants AK_____ SA et AL_____ SA ont eux-mêmes ultérieurement vendu leur parcelle à P_____ et O_____ qui ont constitué l'avocat des autres intimés pour assurer leur défense. Tous les intimés substituants ont ainsi manifesté leur volonté de reprendre le procès en lieu et place des intimés initiaux, de sorte que la substitution de ceux-ci sera prononcée, les intimés étant, dans la procédure pendante par devant la Cour, aux côtés de l'ETAT DE GENEVE, I_____ et J_____, K_____ et L_____, M_____ et N_____, et P_____ et O_____.

E. 3

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

E. 3.1

Aux termes de l'art. 125 lit. a CPC, pour simplifier le procès, le tribunal peut notamment limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées. La liste dressée par cette disposition n'est pas exhaustive, le tribunal ayant toute latitude pour prendre même d'office toute mesure tendant à la simplification du procès (HALDY, CR-CPC, 2019, no 1 ad art. 125; idem, CPC annoté 2011, no 4 ad art. 125). Les mesures de simplification (ordonnances d'instruction) ne sont attaquables que par la voie du recours (art. 319 lit. b ch. 2 CPC).

E. 3.2

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

E. 4

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

- 9/14 -

C/20770/2018 simultanément, il a déclaré irrecevable l'action de leurs copropriétaires (conjointes) pour des motifs procéduraux.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 646 al. 1 CC, lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires. Selon l'art. 648 al. 1 CC, chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs (...). L'al. 2 de cette disposition stipule que le concours de tous est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard.

E. 4.2

Tout d'abord, l'art. 648 al. 2 CC ne prévoit, de manière dispositive, le concours de tous les copropriétaires que pour la constitution de droits réels sur la parcelle comme fonds servant (PERRUCHOUD, CR-CC 2016 no 21-22 ad art. 648). Il ne dit rien de la radiation de tels droits au profit de la parcelle. En outre, en application du principe prévu à l'art. 648 al. 1 CC, les actions en rectification du Registre foncier peuvent être engagées par chaque copropriétaire seul, la légitimation active et la qualité pour agir étant reconnue individuellement à chaque copropriétaire (PERRUCHOUD, op. cit., nos 6 et 7 ad art. 648). Par conséquent, et les appelants ne vont pas jusqu'à soutenir que leur action propre aurait également dû être déclarée irrecevable par le Tribunal du fait que l'était celle de leur copropriétaire, rien ne s'oppose à ce que l'action d'un copropriétaire soit déclarée irrecevable pour un motif procédural qui est propre exclusivement à ce dernier mais que celle, parallèle, d'un autre copropriétaire agissant seul pour la sauvegarde des intérêts de la copropriété puisse prospérer. Le grief doit être rejeté.

E. 5

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

E. 5.1

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

E. 5.2

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

- 10/14 -

C/20770/2018 les questions sur lesquelles il avait limité la procédure dans son ordonnance du 15 juillet 2019 (art. 125 CPC). Il a tenu une audience lors de laquelle les parties ont renoncé à toute mesure complémentaire d'instruction. En statuant sur la légitimation active des appelants, pour la nier, le Tribunal n'a commis aucun déni de justice mais au contraire mené à terme la procédure dont il était saisi.

E. 6

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

E. 6.1

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

E. 6.2

La qualité pour agir est reconnue au titulaire du droit réel lésé par l'inscription. Il faut donc être titulaire d'un droit réel lésé (ATF 137 III 293, consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_664/2010, consid. 3.1). Le demandeur doit donc être titulaire du droit et lésé par

l'opération indue (MOOSER, CR-CC II, 2016, ad art. 975, n. 6-8). Pour savoir qui est titulaire d'un droit réel, il convient de se référer au Registre foncier, qui fait foi (art. 9 CC). La légitimation des parties au procès est examinée d'office, dès lors qu'elle relève du fondement matériel de l'action; elle appartient au sujet (actif ou passif) du droit invoqué en justice et son absence entraîne, non pas l'irrecevabilité de la demande, mais son rejet (TF, arrêt 4A_619/2016, consid. 3).

- 11/14 -

C/20770/2018

E. 6.3

En l'espèce, le Tribunal a retenu que la servitude litigieuse limitant le droit de bâtir et radiée avait été créée uniquement au profit de l'Etat de Genève, comme cela ressortait des actes notariés et extraits du Registre foncier versés à la procédure et que ni les parcelles grevées, ni leurs propriétaires, n'avaient jamais été titulaires d'un quelconque droit réel de sorte que l'action de l'article 975 CC ne leur était pas ouverte. Point n'est besoin de se pencher sur le grief relatif à l'existence de prétendus "éléments oubliés" par le Tribunal dans son analyse, dans la mesure où cet argument n'influence en rien l'issue du litige. Point n'est besoin non plus d'examiner à ce stade le caractère prétendument indu de l'opération, ni si les appelants auraient été ou pu être lésés par l'opération, ce qui au demeurant apparaît d'emblée douteux. En effet, à l'instar du Tribunal, la Cour relève qu'il ressort de manière parfaitement claire des inscriptions au Registre foncier antérieures à la radiation, dont on rappelle qu'en matière de droits réels elles ont un caractère constitutif et sont pourvues de la foi publique, que la servitude constituée à l'époque et inscrite l'avait été au profit du seul Etat de Genève. Peu importent les motifs sous-jacents de cette constitution dont les appelants font grand cas hors de propos. Le seul titulaire dudit droit était ce même Etat. Il n'appartenait dès lors qu'à celui-ci de pouvoir requérir la radiation du droit inscrit à son profit, le consentement des propriétaires des parcelles grevées n'étant pas sollicité. La Cour relève par ailleurs que, comme il l'indique dans ses écritures, l'ETAT DE GENEVE a fait procéder à la radiation globale de la servitude sur toutes les parcelles concernées, comme il l'a fait dans d'autres quartiers similaires du canton, par souci d'égalité de traitement entre tous les propriétaires. Ne l'aurait-il pas fait que les appelants auraient eu beau jeu d'invoquer une inégalité de traitement. A défaut de tout droit conféré par la servitude personnelle à laquelle le seul titulaire renonçait gracieusement, l'action en rectification du registre foncier était d'emblée fermée aux appelants, ce que le Tribunal a valablement constaté en rejetant leur action pour défaut de légitimation. Dans la mesure où il n'y avait pas à procéder à l'instruction ni à l'examen des conditions matérielles de l'action, la cause ayant été valablement limitée aux questions de recevabilité et de légitimation, l'appel doit être rejeté. La Cour relève enfin que si les propriétaires des parcelles concernées souhaitent voir leurs parcelles grevées de restrictions de leurs droits à bâtir, il leur est possiblement loisible de constituer des servitudes croisées de droit privé en ce

- 12/14 -

C/20770/2018 sens sur leurs diverses parcelles, sans tenter à tort de passer par une action qui ne leur est pas ouverte.

E. 7

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

- 13/14 -

C/20770/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel déposé le 31 août 2020 par A_____, B_____ et C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____, H_____ contre le jugement JTPI/4544/2020 rendu le 16 avril 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20770/2018-15. Préalablement : Ordonne la substitution des parties intimées AJ_____ et AI_____ par I_____ et J_____, K_____ et L_____, M_____ et N_____, P_____ et O_____. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais d'appel : Condamne les appelants conjointement et solidairement au paiement des frais judiciaires, arrêtés à 4'800 fr., entièrement compensés par l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne les appelants, conjointement et solidairement, à payer à I_____, J_____, K_____, L_____, M_____, N_____, O_____ et P_____, solidairement, la somme de 4'000 fr. à titre de dépens. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens à l'ETAT DE GENEVE. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD et Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges, Madame Roxane DUCOMMUN, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL

La greffière : Roxane DUCOMMUN

- 14/14 -

C/20770/2018

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.

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