

GE_GERICHTE C/29074/2005 vom 24. April 2008

GE Cour de justice, 2008-04-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29074_2005

FR: GE_GERICHTE C/29074/2005 du 24 avril 2008

IT: GE_GERICHTE C/29074/2005 del 24 aprile 2008

Regeste

; DÉLIMITATION DU TERRAIN ; RECTIFICATION DE LIMITES | [c/restitution de 3.5 m2] Recours en matière civile déclaré irrecevable et recours constitutionnel subsidiaire rejeté par arrêt | CO.668

Erwägungen

E. 1

Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, l'appel est recevable (art. 291, 296 et 300 LPC). Le Tribunal a statué en premier ressort ; la Cour revoit donc la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 291 et 387 LPC).

E. 2

Selon l'art. 668 al. 1 CC, les limites des immeubles sont déterminées par le plan et par la démarcation sur le terrain. Les plans sont le fruit de la mensuration officielle et représentent géométriquement les immeubles, en indiquant notamment leur situation et leurs limites. Une fois mis en vigueur par l'autorité compétente, les plans sont des titres publics au sens de l'art. 9 CC et leur exactitude est présumée (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 4e éd., n. 569 et références citées). Pour la démarcation sur le terrain comme pour le plan, l'art. 668 al. 1 n'institue cependant qu'une présomption d'exactitude, ce qui s'agissant des plans, est en accord avec l'art. 9 CC. Le propriétaire peut donc en tout temps établir que son droit de propriété s'étend au-delà de la limite marquée sur le terrain et/ou dessinée sur le plan; au besoin il ouvrira pour cela une action en revendication, une action négatoire, voire une action en constatation de propriété (idem, n. 1603). Pour agir en revendication, le demandeur doit prouver qu'il a valablement acquis la propriété de l'objet. Le processus d'acquisition dérivée de droit réel suppose un titre d'acquisition et une opération d'acquisition. Le titre d'acquisition dans une vente est le contrat par lequel le vendeur s'oblige à transférer à l'acheteur la propriété d'une chose moyennant le paiement du prix. Ce titre n'a pas d'influence sur le droit réel lui-même; il n'en résulte qu'une créance tendant au transfert ou à la constitution du droit réel. L'opération d'acquisition en matière immobilière exige la réquisition d'inscription du droit de l'acquéreur au Registre foncier, respectivement son inscription (idem n. 131 et ss). L'art. 216 al. 1 et 2 CO soumet les ventes d'immeubles, tout comme les promesses de vente immobilière, à l'observation de la forme authentique. Doivent notamment être revêtus de la forme authentique, la désignation de l'immeuble vendu et/ou l'engagement de garantir sa contenance (B. FOËX, Commentaire romand, n. 10 ad art. 216 CO et références citées, notamment ATF 127 III 248, consid. 3 d). La sanction de l'inobservation de la forme exigée par ces dispositions est la nullité (art. 11 al. 2 CO). Dans le cas présent, le contrat qualifié de vente conclu entre les intimés et la société F_____ SA le 29 janvier 2000 ne revêtait pas la forme authentique. Un tel acte ne pouvait pas avoir pour effet de transférer la propriété sur une parcelle à créer,

pas plus qu'il ne pouvait consister dans une promesse de vente. Quant à l'acte notarié passé par les intimés le 26 janvier 2001, il portait sur la parcelle no 1_____ telle qu'elle résulte de la division de la parcelle no 3_____ instrumentée le même jour. La référence à un contrat d'entreprise en vue de l'édification d'une villa dans le corps de l'acte de vente notarié ne peut pas en modifier sa portée s'agissant de la délimitation de la parcelle vendue. La question de la réelle et commune volonté des parties peut de toute manière demeurée indécise. Le titre d'acquisition pourrait tout au plus faire naître une créance à l'égard du vendeur mais certainement pas conduire à transférer sans autre la propriété sur une part de terrain qui n'est pas comprise dans la délimitation de la parcelle acquise. Les intimés n'ont pas prouvé être propriétaires de l'objet revendiqué, ils doivent être déboutés sans qu'il soit nécessaire d'examiner la question de la bonne foi de l'acquéreur au regard de l'art. 973 al. 1 CC.

E. 3

Les intimés, qui succombent, seront condamnés aux dépens de première instance et d'appel comprenant une indemnité de procédure de 10'000 fr. à titre de participation aux honoraires de l'appelante. Les parties n'indiquent pas la valeur litigieuse des 3,5 m2 objet de leur différend. Un calcul fondé sur le prix total forfaitaire convenu de 635'000 fr. pour un terrain construit de 284 m2 permet de relever que ce montant est largement inférieur à 30'000 fr. *

* * * *

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