



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26248/2014

ACJC/381/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 26 MARS 2018

Entre

A _____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 3ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 juin 2017, comparant par Me Pascal Pétroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) **Monsieur B** _____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Jérôme Picot, avocat, route de Suisse 100, case postale 110, 1290 Versoix (GE), en l'étude duquel il fait élection de domicile,

2) **Madame C** _____, domiciliée _____, autre intimée, comparant par Me Christian Tamisier, avocat, rue Saint-Léger 8, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

3) **Monsieur D** _____, domicilié _____, autre intimé, comparant par Me Jean-Franklin Woodtli, avocat, rue Prévost-Martin 5, case postale 60, 1211 Genève 4, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 avril 2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/8626/2017 du 28 juin 2017, notifié à A_____ le 3 juillet 2017, le Tribunal de première instance a débouté cette dernière des fins de sa demande en répétition de l'indu et en paiement de dommages-intérêts formée contre D_____, C_____ et B_____ (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 27'340 fr., compensé ces frais avec les avances fournies, mis ces frais à la charge de A_____, condamné celle-ci à payer à D_____, C_____ et B_____ la somme de 950 fr. chacun (ch. 2), condamné A_____ à payer à D_____ et à C_____ la somme de 25'544 fr. chacun à titre de dépens (ch. 3), condamné les parties à respecter les dispositions du jugement (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 31 août 2017, A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Reprenant ses conclusions de première instance, elle conclut principalement à ce que B_____, C_____ et D_____ soient condamnés à lui verser les sommes de 400'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 25 septembre 2012, de 68'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 2 mai 2013, de 3'900 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 25 septembre 2012, de 5'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 22 juillet 2013, de 700 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 31 juillet 2013, de 559 fr. 70 plus intérêts à 5% l'an dès le 26 août 2013, de 600 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 19 février 2014 et de 1'880 fr. 25 plus intérêts à 5% l'an dès le 19 février 2014, avec suite de frais judiciaires et dépens.
- b.** Dans leurs réponses respectives des 10, 13 et 14 novembre 2017, C_____, D_____ et B_____ concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais judiciaires et dépens.
- c.** A_____ n'a pas fait usage de son droit de répliquer.
- d.** Les parties ont été avisées le 11 janvier 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** A_____ est une société anonyme ayant son siège à Genève et ayant pour but la prise de participations dans toutes entreprises financières, commerciales, industrielles ou autres, sous quelque forme que ce soit, ainsi que l'achat et la vente de tous titres et valeurs, à l'exception des opérations soumises à la LFAIE.
- b.** Depuis 2010, les hoirs B_____ et C_____, née _____ (ci-après : l'hoirie), sont propriétaires indivis, par succession, d'une parcelle sise en zone 5 (villas) sur laquelle se trouve une maison d'habitation, sise _____ à _____ (GE) (ci-après : la parcelle).

Selon le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit adopté par le Conseil d'État et conformément à l'art. 43 al. 1 let. b de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), la parcelle, comme en principe toute parcelle sise en zone 5 (villas) à Genève, est soumise au degré de sensibilité au bruit (ci-après : DS) II et aux valeurs limites d'immission (ci-après : VLI) de bruit y relatives, que toute nouvelle construction sur la parcelle doit respecter.

En raison du survol quotidien de centaines d'avions atterrissant et décollant de l'aéroport international de Genève sis à proximité de la parcelle, le niveau de bruit sur celle-ci et sur toutes les parcelles sises dans le même secteur dépasse les VLI attribuées au DS II. Toute nouvelle construction à usage d'habitation sur la parcelle ne peut ainsi être autorisée qu'à des conditions restrictives, moyennant des mesures de disposition ou de construction permettant de protéger les locaux contre le bruit. Si ces mesures ne permettent pas d'assurer le respect des VLI, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'assentiment de l'autorité cantonale et pour autant que l'édification du bâtiment présente un intérêt prépondérant (art. 31 OPB).

Les informations qui précèdent relatives à l'OPB, au DS, aux VLI et aux restrictions de constructibilité qui en découlent, notamment pour la parcelle, sont publiées en ligne et facilement accessibles sur les sites officiels des autorités.

c. En 2012, l'hoirie a chargé D_____, exécuteur testamentaire de la succession, de vendre la parcelle.

d. Dans cette perspective, le 25 juillet 2012 puis le 16 août 2012, D_____ s'est entretenu avec E_____, employé au sein de F_____, celle-ci étant à la recherche de terrains constructibles. Pour le compte de l'hoirie, D_____ a proposé la parcelle à la vente à F_____, en l'informant d'emblée, par écrit, du niveau de bruit dépassant les VLI du DS II au sens de l'OPB, et des restrictions consécutives sur sa constructibilité.

Lors de leurs premières rencontres, D_____ a notamment remis à E_____ une copie d'un échange de courriels concernant la parcelle entre une entreprise de construction et le Service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (devenu depuis lors le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants; ci-après : SABRA). Dans sa réponse du 23 mars 2012 à ladite entreprise, le SABRA indiquait que les niveaux de bruit perçus sur la parcelle dépassaient les VLI du DS II, que les exigences de l'OPB pour toutes nouvelles constructions n'étaient ainsi pas respectées, et que dès lors, le préavis du SABRA serait défavorable dans le cadre d'une demande d'autorisation de construire de nouvelles constructions affectées en locaux d'habitation. À la suite de ce courriel, l'entreprise avait renoncé à l'achat de la parcelle compte tenu des difficultés liées à la construction.

D_____ a alors demandé à E_____ d'être discret au sujet du courriel du 23 mars 2012 dans ses discussions avec d'éventuels promoteurs intéressés par l'acquisition de la parcelle.

e. Le 29 août 2012, après avoir consulté un avocat et un architecte selon lesquels la construction d'un ensemble de villas sur la parcelle était possible, cas échéant moyennant dérogation, F_____ a proposé à l'hoirie, soit pour elle D_____, un partenariat pour la construction et la promotion de villas sur la parcelle, ce que l'hoirie, préférant vendre la parcelle, a refusé. Elle a toutefois précisé à E_____ qu'elle recherchait toujours un acquéreur.

f. Au début du mois de septembre 2012, F_____ a signalé la parcelle à A_____, avec qui elle était régulièrement en relations d'affaires dans des projets immobiliers, lui proposant de l'acquérir afin d'y construire et promouvoir des villas, contre un mandat de vente des futures villas en faveur de F_____.

g. Peu après, A_____ a visité la parcelle accompagnée de F_____, puis elle a consulté son propre architecte, selon lequel il était possible de construire un ensemble de villas sur la parcelle. Elle a alors décidé de l'acquérir pour le prix de 4'000'000 fr.

h. F_____ a ensuite indiqué à l'hoirie, soit pour elle D_____, qu'elle avait trouvé un acquéreur. Elle a proposé à l'hoirie de le lui présenter, contre paiement en sa faveur, en cas de vente, d'une commission de courtage de 2% sur le prix de vente. Cette offre a été formalisée par écrit le 17 septembre 2012 et acceptée le 25 septembre 2012 par l'hoirie.

i. F_____ a préparé le projet d'acte de vente de la parcelle et organisé la séance de signature chez le notaire. Jusqu'alors, l'hoirie n'avait jamais rencontré A_____.

i.a. Par acte authentique de vente à terme signé le 25 septembre 2012 en présence de F_____, l'hoirie, représentée par l'exécuteur testamentaire, a vendu la parcelle à A_____ pour le prix de 4'000'000 fr., dont 400'000 fr. versés immédiatement et 3'600'000 fr. à payer au plus tard le 1^{er} juillet 2013.

i.b. L'acte prévoyait notamment que l'immeuble était vendu sans garantie en raison des défauts, en particulier des vices de construction apparents ou cachés, étant précisé que la suppression de cette garantie était nulle si le vendeur avait dissimulé frauduleusement des défauts. En outre, aucune garantie n'était fournie à propos des restrictions de droit public, notamment celles résultant des dispositions concernant l'aménagement du territoire et la police des constructions, l'acquéreur devant s'en enquérir lui-même. À défaut du paiement du solde du prix de vente au 1^{er} juillet 2013 au plus tard, l'acte de vente était dépourvu d'effets au Registre foncier. Dans cette hypothèse, l'acompte de 400'000 fr. restait acquis au vendeur.

i.c. Avant la signature de l'acte, le notaire a attiré l'attention de A_____ au sujet de l'absence de garantie et des restrictions de droit public mentionnées dans l'acte. A_____ a alors indiqué que son architecte avait fait les vérifications nécessaires concernant le projet immobilier envisagé sur la parcelle, qu'il était certain d'obtenir l'autorisation de construire des villas, et qu'elle signait en toute connaissance de cause.

i.d. Le jour de la signature, D_____ avait appris que A_____ souhaitait construire des villas sur la parcelle, et que le prix de la parcelle tenait compte d'une promotion immobilière future et correspondait au prix du marché pour la construction de villas.

j. Le 12 décembre 2012, A_____ a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur l'édification de huit villas sur la parcelle. L'autorisation a été refusée le 4 juin 2013 par l'autorité compétente aux motifs que l'exposition de la parcelle au bruit de l'aéroport dépassait les VLI du DS II, et que le projet ne présentait pas un intérêt prépondérant justifiant une autorisation dérogatoire au sens de l'art. 31 OPB.

k. Par courrier du 28 juin 2013 adressé à D_____, A_____ a signifié à l'hoirie qu'elle invalidait le contrat de vente à terme conclu le 25 septembre 2012, réclamant également le remboursement de l'acompte de 400'000 fr. Elle expliquait que lors de la conclusion du contrat, elle s'était trouvée dans un cas d'erreur essentielle, voire qu'elle était « *sujette d'un dol* », s'agissant des possibilités de développement extrêmement limitées sur la parcelle vendue et achetée notoirement dans ce but.

l. À la demande de A_____, le 25 septembre 2013, la régie immobilière G_____ lui a transmis une expertise selon laquelle la parcelle était inconstructible et non modifiable, seule une rénovation de la maison existante étant selon elle envisageable.

m. Par courriel du 13 février 2014 à H_____, administratrice de A_____, D_____ a indiqué que lorsque qu'il avait rencontré E_____ pour lui proposer l'acquisition de la parcelle, il avait évoqué les problèmes relatifs aux exigences concernant le bruit dans cette zone et lui avait remis une copie du courriel du 23 mars 2012 faisant part des exigences du SABRA pour toutes nouvelles constructions dans cette zone.

n. Le 14 février 2014, après avoir modifié son projet de construction de huit villas, A_____ a déposé une nouvelle demande d'autorisation de construire. Celle-ci a été rejetée le 7 août 2014, en raison non seulement de l'exposition de la parcelle au bruit, mais également de la non-conformité du projet au droit cantonal en matière de construction et du caractère lacunaire et incomplet de la demande.

D. a. Par acte du 10 mars 2015, faisant suite à une requête de conciliation du 16 décembre 2014 et à la délivrance d'une autorisation de procéder du 5 mars 2015, A_____ a assigné l'hoirie et D_____, pris solidairement, en paiement de (i) 400'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 25 septembre 2012, correspondant à l'acompte payé sur le prix de vente à terme de la parcelle, réclamé au titre de la restitution de l'enrichissement illégitime et (ii) la somme totale de 80'639 fr. 95 à titre de dommages-intérêts, réclamée en plusieurs postes avec suites différenciées d'intérêts à 5%.

A_____ soutient que son dommage s'élevant à un total de 80'639 fr. 95 correspond à des frais qu'elle aurait engagés dans le cadre de ses deux demandes d'autorisation de construire, comprenant les honoraires de son architecte à hauteur de 68'000 fr., des frais de géomètre s'élevant à 3'900 fr., des frais de modélisation (5'000 fr.) et d'héliographie (559 fr. 70), des émoluments administratifs s'élevant à 600 fr., ainsi que les sommes de 1'880 fr. 25 et 700 fr. correspondant respectivement aux honoraires d'avocat et aux frais judiciaires relatifs à un recours qu'elle aurait interjeté contre la première décision de refus d'autorisation.

Elle a notamment produit une lettre de rappel de l'administration datée du 12 septembre 2013 relative aux émoluments administratifs de 600 fr., lesquels avaient déjà été facturés le 4 juin 2013. En outre, elle a produit une note de frais et d'honoraires d'avocat s'élevant à 1'880 fr. 25, datée du 10 janvier 2014, et se rapportant à une activité déployée du 16 octobre 2013 au 31 décembre 2013.

b. Dans leurs réponses respectives, D_____, C_____ et B_____ ont chacun conclu au rejet des prétentions de A_____. Ils ont soulevé l'exception de prescription.

c. Le Tribunal a procédé à des enquêtes.

Entendu comme témoin, E_____ a notamment exposé, contrairement à ce que soutient l'hoirie, avoir été mandaté par celle-ci pour trouver un acheteur, et avoir suivi les instructions reçues. En particulier, lors de ses discussions avec A_____, il ne lui a pas remis de copie du courriel du 22 mars 2012, et n'a pas non plus mentionné son contenu.

Devant le Tribunal, A_____ a notamment déclaré que sa décision d'acquérir la parcelle avait été motivée par le fait qu'elle venait de terminer un chantier à _____ (GE), dans un secteur plus proche de l'aéroport que ne l'est la parcelle, et dans le cadre duquel elle n'avait pas rencontré de restrictions ou de problème particulier découlant des exigences de l'OPB. Elle ne s'était pas renseignée concernant d'éventuelles restrictions liées au bruit généré par l'aéroport. Elle savait qu'il existait une ordonnance, mais estimait qu'il était possible de construire dans ce secteur moyennant dérogation. En outre, en 2004, la construction de deux villas jumelles avait été autorisée sur une parcelle proche de la parcelle litigieuse et également soumise à un DS II.

d. Dans le cadre de leurs plaidoiries finales écrites du 15 mars 2015, A_____, D_____, C_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions respectives.

e. À réception de ces écritures, le Tribunal a gardé la cause à juger.

- E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que l'exécuteur testamentaire ne pouvait pas être personnellement condamné à payer quoi que soit à A_____. Il a également considéré que A_____ n'était pas fondée à se prévaloir d'une erreur pour invalider le contrat de vente. Aucun dol ne pouvait par ailleurs être reproché à l'hoirie, à laquelle A_____ reprochait de lui avoir délibérément tu les restrictions de constructibilité de la parcelle découlant de l'OPB. L'hoirie n'était notamment tenue à aucun devoir d'information à cet égard envers A_____, qui était professionnelle dans le domaine de la promotion immobilière à Genève, ce d'autant que l'hoirie n'avait eu aucun contact avec elle avant la signature de l'acte de vente. Selon le Tribunal, à considérer qu'une erreur sur la constructibilité de la parcelle puisse être retenue, elle était plutôt imputable à l'architecte de A_____ et à F_____.

Enfin, le Tribunal a retenu que les prétentions de A_____, d'une part en restitution d'un paiement effectué sur la base d'un contrat invalidé pour vice du consentement selon les règles de l'enrichissement illégitime et, d'autre part, en indemnisation d'un dommage résultant d'un dol, relevant d'un acte illicite et engageant la responsabilité civile de son auteur, étaient prescrites. L'acquéreur avait eu connaissance de la totalité des éléments fondant ses prétentions au mois de juin 2013 au plus tard, et n'avait agi qu'en décembre 2014.

EN DROIT

1. **1.1** Compte tenu de la valeur litigieuse au dernier état des conclusions et du caractère final de la décision entreprise, la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).
1.2 Déposé dans le délai de trente jours, compte tenu de la suspension des délais du 15 juillet 2017 au 15 août 2017, et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 308 al. 1 let. a, 308 al. 2 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable à la forme.
2. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle 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)

La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

3. L'appelante reproche notamment au Tribunal d'avoir retenu que ses prétentions étaient prescrites. Cette question étant susceptible de sceller le sort de l'appel, il convient de l'examiner en premier lieu.

Il convient de distinguer le délai de prescription s'appliquant aux prétentions de l'appelante en restitution des prestations fondées sur les règles de l'enrichissement illégitime, de celui s'appliquant aux prétentions en réparation du dommage consécutif au prétendu acte illicite.

4. L'appelante soutient que le délai de prescription s'appliquant à ses prétentions en restitution de l'indu, interrompu le 16 décembre 2014, n'aurait commencé à courir que le 13 février 2014, date du courriel de l'exécuteur testamentaire à son administratrice.

4.1.1 Toutes les actions se prescrivent par dix ans, lorsque le droit civil fédéral n'en dispose pas autrement (art. 127 CO). L'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit (art. 67 al. 1 CO).

La connaissance propre à faire courir le délai annal de l'art. 67 al. 1 CO existe lorsque le créancier a acquis un tel degré de certitude sur les faits qui fondent son droit à répétition que l'on peut dire, selon les règles de la bonne foi, qu'il n'a plus de raison ou n'a plus de possibilité de recueillir davantage d'informations et qu'il dispose de suffisamment d'éléments pour ouvrir action, de telle sorte qu'on peut raisonnablement attendre de lui qu'il le fasse. Le créancier a connaissance de son droit de répétition lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice. Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 129 III 503 consid. 3.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2 et 4A_267/2011 du 29 juin 2011 consid. 2.3.1).

4.1.2 Si un contrat est résilié avec succès pour vice du consentement, il est invalidé dès son origine, avec effet *ex tunc*. Les prestations déjà exécutées doivent être restituées. En relation avec les transferts de propriété opérés sont applicables les règles de la revendication et, pour le reste, les règles de l'enrichissement illégitime (ATF 137 III 243 consid. 4.4.3; 134 III 438 consid. 2.4; 132 III 242 consid. 4.1 et 129 III 320 consid. 7.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_533/2013 du 27 mars 2014 consid. 6.1).

Ce n'est qu'après l'invalidation du contrat que s'ouvre la voie de l'action en enrichissement illégitime. Le moment de l'invalidation marque aussi le début du

délai de prescription relative d'une année et du délai absolu de dix ans (art. 67 CO), puisque la partie lésée, sachant qu'elle a le droit d'invalider le contrat pour vice de volonté, décide à ce moment d'en faire usage (SCHMIDLIN, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n. 10 ad art. 31 CO; CHAPPUIS, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n. 6 ad art. 67 CO).

4.1.3 La prescription est interrompue lorsque le débiteur reconnaît la dette, notamment en payant des intérêts ou des acomptes, en constituant un gage ou en fournissant une caution (art. 135 ch. 1 CO), ou lorsque le créancier fait valoir ses droits par des poursuites, par une requête de conciliation, par une action ou une exception devant un tribunal ou un tribunal arbitral ou par une intervention dans une faillite (art. 135 ch. 2 CO).

4.2 En l'espèce, au moment de l'invalidation du contrat signifiée aux intimés, l'appelante avait une connaissance effective de la prétendue atteinte à son patrimoine correspondant au versement de l'acompte de 400'000 fr. et de l'absence de cause de ce déplacement de patrimoine, étant donné qu'elle considérait avoir invalidé le contrat de vente. En outre, elle avait connaissance de la personne de l'enrichi, qui n'était autre que l'hoirie ayant perçu l'acompte. Dès lors, le 28 juin 2013, l'appelante disposait d'un degré de certitude suffisant sur les faits fondant son prétendu droit de répétition. Il ne lui était alors pas nécessaire de recueillir davantage d'informations pour pouvoir légitimement ouvrir action. C'est donc à compter de la déclaration d'invalidation qu'a commencé à courir le délai de prescription d'une année. Or, ce délai n'a pas été interrompu par l'appelante, qui ne prétend par ailleurs pas avoir accompli d'autre acte interruptif que le dépôt de sa requête en conciliation du 16 décembre 2014, intervenu plus de dix-sept mois après la déclaration d'invalidation. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu que l'action de l'appelante en restitution des prestations sur la base des règles de l'enrichissement illégitime était prescrite.

L'appel sera dès lors rejeté sur ce point.

- 5.** Il reste à examiner l'éventuelle prescription des prétentions de l'appelante en dommages-intérêts. Celle-ci soutient que ledit délai aurait également commencé à courir le 13 février 2014. Ce ne serait qu'alors qu'elle aurait été en mesure de comprendre que les intimés étaient déjà informés au moment de la vente et lors de leurs négociations des restrictions de constructibilité de la parcelle, et qu'elle aurait disposé d'éléments suffisants lui permettant de diriger ses prétentions à leur encontre.

5.1 Le dol, au sens de l'art. 28 CO, constitue un acte illicite (ATF 108 II 419 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4C.202/2002 du 30 octobre 2002 consid. 3.1).

L'art. 60 CO règle la prescription des prétentions en réparation du dommage résultant d'un acte illicite (WERRO, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n. 1 ad art. 60 CO). L'action en dommages-intérêts se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne qui en est l'auteur, et, dans tous les cas, par dix ans dès le jour où le fait dommageable s'est produit (art. 60 al. 1 CO). En revanche, il n'est pas nécessaire qu'il connaisse également le fondement juridique de l'action; en effet, l'erreur de droit - qu'elle soit excusable ou non - n'empêche pas le cours de la prescription (ATF 131 III 61 consid. 3.1.2; 82 II 43 consid. 1a; arrêt du Tribunal 4C.43/1993 du 7 avril 1994 consid. 5d, publié in SJ 1995 167 ; WERRO, op. cit., n. 15 ad art. 60 CO).

Selon la jurisprudence relative à l'art. 60 al. 1 CO, le créancier connaît suffisamment le dommage lorsqu'il apprend, touchant son existence, sa nature et ses éléments, les circonstances propres à fonder et à motiver une demande en justice. Le dommage est suffisamment défini lorsque le créancier détient assez d'éléments pour qu'il soit en mesure de l'apprécier (ATF 136 III 322 consid. 4.1; 131 III 61 consid. 3.1.1). Le créancier n'est pas admis à différer sa demande jusqu'au moment où il connaît le montant absolument exact de son préjudice, car le dommage peut devoir être estimé selon l'art. 42 al. 2 CO (ATF 131 III 61 consid. 3.1).

Vu la brièveté du délai de prescription, le Tribunal fédéral estime toutefois qu'on ne devrait pas se montrer trop exigeant à cet égard (ATF 111 II 55 consid. 3a; WERRO, op. cit., n. 18 ad art. 60 CO). Ainsi, le délai de l'art. 60 al. 1 CO part dès le moment où le lésé a effectivement connaissance du dommage, et non de celui où il aurait pu découvrir l'importance de sa créance en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. Cette jurisprudence ne va cependant pas jusqu'à protéger celui qui se désintéresse de la question du dommage. Le lésé est tenu d'avoir un comportement conforme à la bonne foi (art. 2 CC). S'il connaît les éléments essentiels du dommage, on peut attendre de lui qu'il se procure les informations complémentaires nécessaires à l'ouverture d'une action (ATF 109 II 433 consid. 2, confirmé notamment par l'arrêt du Tribunal fédéral 2C.3/2005 du 10 janvier 2007 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2010 du 6 janvier 2011 consid. 3.1 et références citées).

En ce qui concerne la connaissance de la personne, auteur du dommage au sens de l'art. 60 al. 1 CO, elle n'est pas acquise dès l'instant où le lésé présume que la personne en cause pourrait devoir réparer le dommage, mais seulement lorsqu'il connaît les éléments propres à fonder et à motiver une demande en justice contre elle (ATF 114 II 253 consid. 2a; 112 II 118 consid. 4; 111 II 55 consid. 3a; 96 II 39 consid. 2a; WERRO, op. cit., n. 22 ad art. 60 CO).

5.2 En l'espèce, le délai de prescription d'un an prévu par l'art. 60 al. 1 CO s'applique aux prétentions de l'appelante en réparation du dommage résultant d'un acte illicite, à savoir, le prétendu dol des intimés.

L'appelante expose n'avoir découvert la dissimulation prétendument opérée par les intimés et dont elle aurait été la victime qu'à la lecture du courriel de l'exécuteur testamentaire du 13 février 2014. Or, dans son courrier du 28 juin 2013 adressé aux intimés, l'appelante indiquait déjà être « *sujette d'un dol* » s'agissant des possibilités de développement extrêmement limitées sur la parcelle vendue et achetée notoirement dans ce but. Elle ne saurait dès lors se prévaloir du fait qu'à cette époque, elle ne reprochait encore aucun comportement dolosif aux intimés relatif aux informations données ou non sur la constructibilité de la parcelle. En outre, lorsqu'elle se prévaut du fait que ses interlocuteurs étaient multiples et que les auteurs du dol lors des négociations étaient ainsi difficiles à identifier, l'appelante perd de vue que son seul partenaire contractuel - et précontractuel - dans la négociation du contrat de vente était l'hoirie, et non le ou éventuellement les représentants de celle-ci. De plus, l'appelante n'apparaît par ailleurs pas avoir longtemps hésité sur la personne de l'auteur de l'éventuel dol, dans la mesure où les défendeurs de son action en justice correspondent aux destinataires de son courrier du 28 juin 2013, de sorte qu'elle connaissait déjà leur identité à ce moment-là.

Il convient également de déterminer le moment auquel l'appelante avait une connaissance suffisante du dommage dont elle se prévaut, lequel se répartit en sept postes. Compte tenu du point de départ des intérêts réclamés par l'appelante pour les cinq premiers postes de ses conclusions, elle en connaissait la quotité à la fin du mois d'août 2013. S'agissant de la somme de 600 fr. invoquée à titre d'émoluments administratifs, cette facture date du 4 juin 2013, de sorte que l'appelante avait déjà connaissance de cet élément et de sa quotité au mois de juin 2013. Quant aux frais et honoraires d'avocat à hauteur de 1'880 fr. 25, l'appelante n'a pas suffisamment établi la nature de l'activité déployée par son conseil du 16 octobre 2013 au 31 décembre 2013, alors qu'un recours contre la décision du 4 juin 2013 aurait dû être interjeté bien avant le mois d'octobre 2013. En tout état, au vu des éléments du dossier et conformément à la jurisprudence précitée, il convient de retenir qu'à compter du mois de septembre 2013, l'appelante disposait effectivement d'une connaissance suffisante de la nature et de l'ampleur de son dommage, ou, à tout le moins, de ses éléments essentiels.

Dès lors, et compte tenu de ce qui précède, l'appelante disposait d'un degré de certitude suffisant tant sur son soi-disant dommage que sur les personnes qui en étaient l'auteur, et connaissait ainsi les éléments propres à fonder et à motiver une demande en justice au moins à compter du mois de septembre 2013, date à partir de laquelle le délai de prescription d'un an a commencé à s'écouler, sans que

l'appelante ne l'interrompe par un quelconque acte. Au surplus, peu importe que l'appelante ait connu en septembre 2013 le fondement juridique de son action.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal a retenu à bon droit que les prétentions de l'appelante en réparation de son dommage étaient prescrites le 16 décembre 2014, date de l'introduction de son action en justice.

Par conséquent, l'appel sera rejeté sur ce point également, et le jugement entrepris sera confirmé.

6. Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 95 et 106 al. 1 CPC). Ils seront arrêtés à 15'000 fr. et compensés à due concurrence avec l'avance de frais fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC; art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile; RTFMC - E. 1 05.10). Le solde de l'avance de 8'040 fr. sera restitué à l'appelante.

L'appelante sera également condamnée aux dépens des intimés, qui seront fixés, au vu de la valeur litigieuse de 480'639 fr. 95, à 7'600 fr. pour chacun des intimés (art. 95 al. 3, 105 al. 2 et 106 al. 1 CPC; art. 84, 85 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 al. 1 LaCC). L'instruction a en effet été limitée en appel à un double échange d'écritures et l'application des normes précitées conduit à des dépens en adéquation avec le travail fourni par les conseils des intimés, les intérêts en jeu et la complexité de la cause (cf. art. 84 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 31 août 2017 par A_____ contre le jugement JTPI/8626/2017 rendu le 28 juin 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26248/2014-3.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 15'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense à due concurrence avec l'avance fournie, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer le solde de l'avance de 8'040 fr. à A_____.

Condamne A_____ à verser les sommes de 7'600 fr. à D_____, 7'600 fr. à C_____ et 7'600 fr. à B_____, à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Nathalie LANDRY-BARTHE et Eleanor McGREGOR, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Camille LESTEVEN

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.