

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29074/2005

ACJC/559/2008

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**  
statuant par voie de procédure ordinaire

**AUDIENCE DU JEUDI 24 AVRIL 2008**

Entre

C\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_(GE), appelante d'un jugement rendu par la 13ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 31 mai 2007, comparant par Me Jean-Pierre Carera, avocat, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), intimés, comparant par Me Marc Lironi, avocat, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.04.2008.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par mémoire déposé au greffe de la Cour de justice le 2 juillet 2007, C\_\_\_\_\_ appelle du jugement du 31 mai 2007, communiqué aux parties le 7 juin 2007, par lequel le Tribunal de première instance, statuant contradictoirement et par voie de procédure ordinaire, ordonne la restitution à Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_, propriétaires de la parcelle no 1\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, par C\_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle no 2\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, des 3,5 m2 de la parcelle no 2\_\_\_\_\_ au niveau de la place de parc no 4; autorise les époux X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ à mandater à leurs frais un géomètre officiel afin de modifier les limites du bien-fonds, dit que le géomètre devra établir des nouveaux plans en prenant en compte le décrochement de 3,5 m2 de la parcelle no 1\_\_\_\_\_ sur la parcelle no 2\_\_\_\_\_ conformément aux plans du 9 décembre 1999 annexés aux contrats de vente des 18 janvier et 29 janvier 2000 conclus entre F\_\_\_\_\_SA et C\_\_\_\_\_, d'une part, et F\_\_\_\_\_SA et Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_, d'autre part; dit qu'il devra procéder à toutes opérations utiles à la modification du Registre foncier conformément à ce qui précède, le tout sous suite de dépens.
- B.** E\_\_\_\_\_ était propriétaire de la parcelle no 3\_\_\_\_\_ sise dans la commune de D\_\_\_\_\_, feuille 48, sur laquelle la société F\_\_\_\_\_SA projetait de construire trois villas jumelées A, B et C. Le 18 janvier 2000, F\_\_\_\_\_SA, soit pour elle E\_\_\_\_\_, a conclu un contrat qualifié de vente avec C\_\_\_\_\_ portant sur l'acquisition de la villa A pour un prix total forfaitaire de 685'000 fr. comprenant un terrain d'une surface d'environ 430 m2, l'aménagement de deux places de parking extérieurs, la construction de l'ouvrage et divers frais associés. Le 29 janvier 2000, F\_\_\_\_\_SA, toujours représentée par E\_\_\_\_\_, a conclu un contrat toujours qualifié de vente avec X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ portant sur l'acquisition de la villa B pour un prix total forfaitaire de 635'000 fr. comprenant un terrain d'une surface d'environ 284 m2, l'aménagement de deux places de parking extérieures, la construction de l'ouvrage et divers frais associés.

Dans les deux cas, un plan d'aménagement établi par l'architecte G\_\_\_\_\_ le 9 décembre 1999 a été annexé au contrat et remis aux acquéreurs à teneur duquel un décrochement de 3,5 m2 dans la future limite de propriété était prévu au profit des époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ pour permettre l'aménagement des deux places de parking qui leur étaient destinées.

Sur mandat de E\_\_\_\_\_, le géomètre officiel H\_\_\_\_\_ a procédé à la division de la parcelle no 3\_\_\_\_\_ en quatre nouvelles parcelles dont la parcelle no 2\_\_\_\_\_ correspondant au terrain destiné à accueillir la villa de C\_\_\_\_\_ et la parcelle no 1\_\_\_\_\_ correspondant à celui destiné à la villa des époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_. Sur le plan figurant dans le dossier de mutation parcellaire du 7 juillet 2000, le décrochement de 3,5 m2 prévu dans le plan d'aménagement établi par l'architecte

---

G\_\_\_\_\_ ne figure pas de sorte qu'une des places de parking des époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ s'en trouve réduite. Le 26 janvier 2001 et sur la base du dossier de mutation, E\_\_\_\_\_ a fait procéder par devant notaire à la division de la parcelle no 3\_\_\_\_\_. Par acte authentique du même jour, E\_\_\_\_\_ a vendu aux époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ la parcelle no 1\_\_\_\_\_ ainsi que les droits de copropriété qui en dépendaient. L'acte mentionne l'existence d'un contrat d'entreprise entre F\_\_\_\_\_SA et les époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_.

Le 9 février 2001 et pour tenir compte de modifications demandées par les autorités en charge de l'instruction de la demande d'autorisation de construire, F\_\_\_\_\_SA et C\_\_\_\_\_ ont conclu un avenant au contrat du 18 janvier 2000 auquel était annexé un plan sur lequel la limite de propriété ne prévoyait pas de décrochement en faveur des époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_. Par acte authentique du 6 mars 2001, E\_\_\_\_\_ a vendu à C\_\_\_\_\_ la parcelle no 2\_\_\_\_\_ ainsi que les droits de copropriété qui en dépendaient. L'acte mentionne l'existence d'un contrat d'entreprise entre F\_\_\_\_\_SA et C\_\_\_\_\_.

Afin de clarifier la portée d'une servitude de passage grevant la propriété de C\_\_\_\_\_, celle-ci et les époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ ont mandaté le géomètre H\_\_\_\_\_ pour procéder au piquetage de son assiette. Dans la foulée, le géomètre a également déterminé la limite entre les deux propriétés. Par courrier du 4 mars 2003, les époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ ont informé F\_\_\_\_\_SA, soit pour elle E\_\_\_\_\_, de ce que le piquetage en question avait révélé qu'une partie de leur place de parking se trouvait sur la parcelle de C\_\_\_\_\_ contrairement à ce que prévoyait le contrat du 29 janvier 2000. Par courrier du 25 juin 2003, F\_\_\_\_\_SA a proposé à C\_\_\_\_\_ de modifier les limites des places de parking et de l'indemniser en conséquence. Aucune suite n'y a été donnée. Par courrier du 28 septembre 2004, C\_\_\_\_\_ a indiqué aux époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ qu'elle considérait que l'espace litigieux lui appartenait et qu'ils ne devaient en conséquence pas déplacer les bacs à fleurs ou les poteaux qui s'y trouvaient.

Le 20 avril 2005, C\_\_\_\_\_, agissant par l'intermédiaire de son architecte, a déposé une demande d'autorisation de construire un couvert à voiture et un muret en limite de propriété empiétant sur la portion litigieuse de la parcelle. Le 22 juillet 2005, les époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ ont adressé des observations à l'ancien département de l'aménagement, de l'équipement et du logement indiquant qu'ils s'opposaient à la demande d'autorisation de construire. Le 17 octobre 2005, le département a accordé l'autorisation sollicitée, décision confirmée sur recours des époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ par la Commission cantonale de recours en matière de constructions.

- C. Par demande déposée en conciliation le 15 décembre 2005 et introduite devant le Tribunal de première instance le 27 janvier 2006, les époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ ont agi en revendication et en modification des limites cadastrales à l'encontre de

---

C\_\_\_\_\_. Ils ont conclu à ce que la restitution de 3,5 m2 de la parcelle no 2\_\_\_\_\_, feuille 48, au niveau de la place de parking no 4, soit ordonnée, conformément aux plans annexés aux contrats de vente du 29 janvier 2000 et 26 janvier 2001; à ce qu'un ingénieur géomètre officiel soit mandaté aux frais de C\_\_\_\_\_ afin d'établir le plan des parcelles no 2\_\_\_\_\_ - 1\_\_\_\_\_ - 4\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_, sises \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_, conformément à la restitution de propriété ordonnée et à ce que la rectification du Registre foncier soit ordonnée conformément au plan établi par l'ingénieur officiel, le tout sous suite de dépens.

Suite à la requête de mesures provisionnelles déposées au greffe du Tribunal de première instance le 29 mai 2006 par les époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_, le Tribunal a, par ordonnance du 23 juin 2006, OTPI/368/2006, ordonné la suspension de l'exécution des travaux entrepris par C\_\_\_\_\_ jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties. Cette ordonnance a été confirmée par arrêt de la Cour de justice du 19 octobre 2006, ACJC/1162/06.

Des enquêtes furent ordonnées dans la présente procédure dont il ressort ce qui suit :

E\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin, a déclaré qu'un décrochement de la place de parking 4 appartenant aux époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ avait été initialement prévu de sorte que la dimension convenue de cette place soit respectée. Par la suite, le géomètre H\_\_\_\_\_ n'avait pas compris les instructions qui lui avaient été données et avait omis de tenir compte de ce décrochement. E\_\_\_\_\_ a indiqué l'avoir interpellé à ce propos et que celui-ci lui avait répondu avoir bien vu le décrochement mais considéré plus logique de ne pas en tenir compte. Le géomètre s'était engagé en revanche à prévoir une servitude en faveur de la parcelle des époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_. Lors de la signature de l'acte de vente, E\_\_\_\_\_ ne s'était plus souvenu de ce qu'il fallait prévoir une servitude en faveur des époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_. Selon lui, les plans fournis au Registre foncier contenaient une erreur évidente. Il a ajouté qu'il n'avait pas contrôlé ces plans et qu'il s'agissait d'une erreur de sa part et qu'il en était désolé.

G\_\_\_\_\_, architecte, également entendu en qualité de témoin, a confirmé avoir établi le plan qui avait été soumis aux parties lors de la signature de ce qu'il qualifiait de promesse de vente. Ce plan prévoyait un décrochement sur la parcelle A en faveur de la parcelle B de sorte que la place de parking no 4 des époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ puisse respecter la mensuration de 5 mètres et 50 centimètres prévue. Selon son souvenir, son plan avait été remis au géomètre mais il avait été convenu de ne pas tenir compte de ce décrochement mais de prévoir une servitude grevant la parcelle A en faveur de la parcelle B. Lorsqu'il avait vu le plan du géomètre, G\_\_\_\_\_ avait signalé, soit à ce dernier, soit au promoteur, qu'il convenait de tenir compte de cette servitude.

---

Le témoin H\_\_\_\_\_, géomètre, a déclaré avoir établi son plan destiné au Registre foncier sur la base de croquis qui lui avaient été remis par l'architecte. Aucune servitude ne lui avait été demandée en relation avec le parking no 4 des époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_. Tous les documents qu'il avait réalisés avaient été systématiquement transmis à l'architecte et au promoteur qui n'avaient jamais formulé de commentaires en relation avec leur contenu. Le plan contenant le décrochement était arrivé à son bureau bien après la division en ligne droite des parcelles no 2\_\_\_\_\_ et 1\_\_\_\_\_ qu'il avait réalisée. Il ajouta qu'il était intervenu en qualité de mandataire et avoir réalisé son travail sur la base des indications reçues. Il contesta avoir reçu pour instruction du promoteur de prévoir un décrochement, la division parcellaire qu'il avait opérée ne résultait pas d'une erreur mais de ce qu'on lui avait demandé de faire.

- D.** Dans son jugement du 31 mai 2007, le Tribunal a considéré que la réelle et concordante volonté des parties était de prévoir un décrochement et que son absence résultait d'une erreur. Les plans de division parcellaire ne correspondaient pas à ce qu'elles avaient voulu de sorte que la présomption de leur exactitude était renversée. Les actes authentiques de vente des parcelles aux parties se réfèrent tous deux aux contrats conclus avec la société F\_\_\_\_\_ SA et ne font état d'aucune modification quant au contenu de ces parcelles. Ainsi, lors de la conclusion du contrat de vente par acte authentique, les parties avaient entériné leur accord initial. Il convenait donc de faire droit aux conclusions des demandeurs.

C\_\_\_\_\_ conclut à l'annulation du jugement déferé et, cela fait, au déboutement des époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions, sous suite de dépens.

Selon l'appelante, les époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ ont dû se rendre compte lors de l'acquisition des parcelles que le décrochement n'était pas prévu. Plus d'un mois avant la signature de l'acte notarié, tant les époux Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ que E\_\_\_\_\_ avaient reçu l'intégralité des plans de servitude et de division parcellaire. Les actes d'acquisition ne pouvaient porter que sur les parcelles récemment constituées et telles que configurées par le vendeur. C\_\_\_\_\_ avait acquis sa parcelle de bonne foi et devait donc être protégée dans son acquisition.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement déferé et au déboutement de C\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions sous suite de dépens. Ils font leur la motivation du jugement entrepris.

### **EN DROIT**

- 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).

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 indéfinie. 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.

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.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/7774/2007 rendu le 31 mai 2007 par le Tribunal de première instance dans la cause C/29074/2005-13.

**Au fond :**

Annule le jugement entrepris.

**Statuant à nouveau :**

Déboute Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions.

Condamne Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ aux dépens de première instance et d'appel, lesquels comprennent une indemnité de procédure de 10'000 fr. qui constitue une participation aux honoraires d'avocat de l'appelante.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Pierre CURTIN, juge;  
Monsieur Eric MAUGUE, juge suppléant; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

Indication des voies de recours :

*Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.*