RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1157/2004-IEA **ATA/929/2004**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 30 novembre 2004

dans la cause

Madame L. B.-S.

et

Madame H. F. B.-B.
représentées par Me Claude Ulmann, avocat

contre

DIRECTION CANTONALE DE LA MENSURATION OFFICIELLE

et

CONSORTS F.
représentés par Madame G. F., mandataire

EN FAIT

1. Mesdames L. B.-S. et H. F. B.-B., respectivement épouse et fille de Monsieur J. B., décédé le 3 janvier 2001, ont hérité de ce dernier la parcelle n° 7220 de la commune de …, à l'adresse 189B, route ….

   Sur cette parcelle est édifiée une villa contiguë, occupée par l'épouse du défunt.

   Le transfert de propriété n'ayant pas été fait, feu M. B. est inscrit à ce jour en qualité de propriétaire.

2. La parcelle voisine, portant le n° 7127, est copropriété de Mesdames V. F., G. F., A. C. ainsi que de Monsieur P. F. (ci-après : les consorts F.). Une villa contiguë, à l'adresse …, route …, y est édifiée. Elle est occupée par Mme G. F..

3. Le 9 septembre 1987, le département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement (ci-après : le département) a informé les propriétaires des parcelles de ce secteur qu'il avait chargé un géomètre officiel de procéder à une nouvelle mensuration afin de mettre à jour le cadastre.

4. Le 19 janvier 1993, en réponse à un courrier ne figurant pas à la procédure, le service du cadastre devenu depuis lors la direction cantonale de la mensuration officielle (ci-après : le cadastre ou la DCMO) a informé M. B. que lors des travaux de vérification de la mensuration cadastrale, il était apparu que les limites de la parcelle n° 7220 levées sur le terrain ne correspondaient pas au dossier technique de la mutation qui avait créé cette parcelle. À la demande du cadastre, le géomètre avait déplacé les points limites incriminés sur le terrain, de sorte qu'après rectification de la délimitation de la parcelle 7220, sa surface était de 407 m2, soit 20m2 de plus que celle inscrite sur l'état des contenances en vigueur. La parcelle voisine, propriété des consorts F., avait, quant à elle, augmenté sa surface de 3 m2.

5. Le 9 février 1993, le cadastre a adressé à M. B. et aux autres propriétaires concernés, un courrier recommandé comportant une photocopie des fiches provisoires de la nouvelle mensuration cadastrale. Les différences de contenance entre les parcelles devaient être attribuées à l'imprécision de l'ancien plan cadastral. Les propriétaires disposaient d'un délai de trente jours pour produire d'éventuelles observations.

6. Le 9 mars 1993, M. B. s'est opposé à la rectification de la limite de sa parcelle.

7. Le 31 mars 1993, le Conseil d'Etat a déclaré définitive la mensuration cadastrale effectuée dans le lot concerné, à l'exception, notamment, de la limite entre les parcelles n° 7217 et n° 7220. En conséquence, le service a indiqué à M. B., le 24 juin 1993, que la fiche « état des contenances » de la parcelle n° 7220 comporterait l'indication « la délimitation avec la parcelle n° 7217 est provisoire, jusqu'à décision ultérieure ».

8. Le 10 octobre 2002, Mme B. a informé le cadastre que son époux était décédé une année plus tôt et qu'à l'époque, ils avaient acheté la parcelle telle qu'elle était, avec l'ancienne limite. Elle a sollicité la reprise du dossier.

Le 11 novembre 2002, la DCMO a donné à Mme B. un certain nombre d'explications. L'article 668 alinéa 2 du Code civil suisse du 10 décembre l907 (CCS - RS 210) présumait que, lorsqu'il y avait contradiction entre la démarcation sur le terrain et les limites figurant sur le plan, c'était le plan qui était exact. Lors de l'achat de la parcelle, feu M. B. avait eu en mains un extrait du plan. Un des signes de démarcation (borne) avait été mal placé lors des travaux de mensuration officielle et avait été déplacé par le géomètre.

9. Par décision du 29 avril 2004, la DCMO a rejeté l'opposition formée le 9 mars 1993 par feu M. B., et a fixé la limite entre les parcelles n° 7217 et n° 7220 telle qu'elle figurait en traitillés sur l'extrait du plan du registre foncier A.xé, correspondant à la limite ressortant du tableau de mutation 76 de 1973. Cette décision reprenait l'historique de la parcelle et rappelait la teneur de l'article 668 CCS.

10. Le 2 juin 2004, Mesdames B. et B. (ci-après : les recourantes) ont saisi le Tribunal administratif d'un recours. Le déplacement de la limite de leur terrain les lésait, dans la mesure où leur parcelle perdait ainsi de sa valeur. De plus, cette opération s'était faite sans leur accord. La dernière inscription au cadastre remontait au 31 mars 1993 et la modification de l'inscription ne respectait pas l'article 127 du Code des obligations du 30 mars 1911 (CO - RS 220) fixant un délai de prescription de dix ans. Les recourantes ont produit un plan qui permettait d'admettre que l'autorité intimée agissait en violation de l'article 668 CCS lorsqu'elle prétendait qu'il y avait contradiction entre la situation sur le plan et sur le terrain.

11. Invité à se déterminer, le département s'est opposé au recours le 29 juin 2004, reprenant et développant sa motivation antérieure. La prescription de l'article 127 CO n'était pas applicable en la matière. La prescription acquisitive prévue aux articles 661 et 662 CCS ne pouvait pas s'appliquer, la limite existante ayant clairement été annoncée comme étant provisoire dans l'arrêté du Conseil d'Etat du 31 mars 1993. La prescription acquisitive de trente ans ne pouvait pas non plus s'appliquer, onze ans à peine s'étant écoulés depuis la décision litigieuse. Feu M. B. avait de plus été informé de l'inexactitude relevée par le géomètre.

12. Les consorts F. ont conclu au rejet du recours le 16 juillet 2004, s'en rapportant à justice au sujet de la recevabilité.

13. Le 27 septembre 2004, le juge délégué à l'instruction du dossier a procédé à un transport sur place, dans le but de visualiser la limite litigieuse.

Mme B. a indiqué que feu son époux avait été informé, en 1993, qu'à teneur des plans, l'emplacement de la borne ne correspondait pas à la réalité physique des deux parcelles, ce qu'elle contestait. La borne avait été déplacée en 2001 à l'endroit où elle se trouvait lors du transport sur place, soit à 70 cm à l'intérieur de sa parcelle. Lors de la transaction initiale, son mari avait acquis du terrain faisant partie de la parcelle voisine.

Les consorts F. ont admis que, lors de l'acquisition de leur biens-fonds, la bande se trouvait 70 cm plus à l'intérieur de leur propriété. Elle se trouvait maintenant à l'emplacement qu'elle aurait toujours dû occuper.

La DCMO a confirmé que la borne était maintenant à l'emplacement figurant sur les plans. Les époux B. avaient payé pour le nombre de mètres carrés figurant sur les plans, et non pour celui correspondant à la réalité physique de la parcelle à l'époque. Le représentant du département a encore souligné qu'il n'était pas envisageable que la zone à bâtir soit étendue dans le futur, puisqu'une partie des parcelles se trouvait en zone de forêt.

14. Le 22 octobre 2004, les consorts F. ont émis quelques remarques quant au contenu du procès-verbal. Ils ont transmis une photocopie de l'extrait de l'acte de vente établi lors de l'acquisition de leur parcelle.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). L'article 123 alinéa 4 de la loi d'application du Code civil suisse du 7 mai 1981 (LACCS - E 1 05) réserve en effet les procédures judiciaires contre les décisions rendues sur réclamation par le géomètre cantonal.

2. a. Selon l'article 950 alinéas 1 et 2 CCS, l'immatriculation et la description de chaque immeuble au registre foncier s'opère d'après un plan dressé, dans la règle, sur la base d'une mensuration officielle. Le Conseil fédéral décide d'après quels principes le relevé de ces plans aura lieu. L'article 18 de l'ordonnance sur la mensuration officielle du 18 novembre 1992 (OMO – RS 211.432.2) prévoit qu'un premier levé doit être fait, consistant à saisir les éléments de la mensuration officielle dans les régions qui en sont dépourvues.

À Genève, l'article 117 alinéa 1 LACCS prévoit que ce premier relevé est nécessaire pour remplacer les plans et états descriptifs du cadastre cantonal, en vue de l'introduction du registre foncier fédéral. Dès qu'il a procédé au contrôle technique du nouveau plan du registre foncier, le cadastre met en service, à titre provisoire, les documents de la nouvelle mensuration (art. 119 al. 1 LACCS). Ce premier relevé est soumis par le cadastre à une enquête publique de trente jours (art. 120 al. 1 LACCS) et un avis au propriétaire ainsi qu'une publication dans la Feuille d'Avis Officielle a lieu (art. 121 al. 1 LACCS). Les propriétaires des bien-fonds et les titulaires de droits distincts et permanents immatriculés peuvent former une réclamation écrite et motivée, adressée au géomètre cantonal, dans le délai de l'enquête publique (art. 123 al. 1 LACCS). Chaque réclamation est instruite par le géomètre cantonal, qui rend une décision motivée (art. 123 al. 2 LACCS).

b. En l'espèce, cette procédure a été strictement respectée. L'inscription provisoire faite en 1993 deviendra définitive si la décision aujourd'hui litigieuse est confirmée.

3. a. Selon l'article 668 CCS, les limites des immeubles sont déterminées par le plan et par la démarcation sur le terrain, les plans étant présumés être exacts.

b. En l'espèce, il ressort du dossier que les démarcations posées sur le terrain n'ont pas été réalisées conformément aux plans joints à l'acte d'achat de la parcelle n° 7220 en 1973. La pièce produite par les recourantes pour justifier leur position n'a aucune valeur probante à cet égard : cette pièce, manifestement réalisée lors d'une rénovation de la route d'Hermance, n'est en effet pas officielle. De plus, la limite entre les parcelles n° 7217 et n° 7220 est tracée à main levée.

c. Dans ces circonstances, on ne voit pas quelles prescriptions les recourantes pourraient faire valoir. Celle prévue à l'article 127 CO, qui concerne l'extinction des obligations, n'a aucune pertinence en la matière. Quant à la prescription de dix ans mentionnée à l'article 661 CCS, elle s'applique aux inscriptions au registre foncier et non aux plans cadastraux. Il n'est pas contesté, en l'espèce, que les recourantes sont propriétaires de la parcelle n° 7220.

En dernier lieu, le Tribunal administratif relèvera que la prescription extraordinaire de trente ans, prévue à l'article 662 CCS, ne s'applique pas au cas d'espèce. En effet, les recourantes n'ont pas été propriétaires de la bande litigieuse pendant trente ans avant que l'inscription ne soit déclarée provisoire.

4. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourantes (art. 87 LPA), qui succombent. Aucune indemnité ne sera allouée aux consorts F., qui ont agi en personne et qui n'y ont pas conclu.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 28 mai 2004 par Mesdames L. B.-S. et H. F. B.-B. contre la décision de la direction cantonale de la mensuration officielle du 29 avril 2004;

au fond :

le rejette;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

met à la charge des recourantes un émolument de CHF 1'500.-;

dit que, conformément aux articles 97 et suivants de la loi fédérale d'organisation judiciaire, le présent arrêt peut être porté, par voie de recours de droit administratif, dans les trente jours dès sa notification, par devant le Tribunal fédéral; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire; il doit être adressé en trois exemplaires au moins au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyen de preuve, doivent être joints à l'envoi;

communique le présent arrêt à Me Claude Ulmann, avocat des recourantes ainsi qu'à la direction cantonale de la mensuration officielle et à Madame G. F., mandataire des consorts F..

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy, Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	le président :
M. Tonossi	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le	la greffière :