

GE_GERICHTE ACJC/1242/2016 vom 26. September 2016

GE Cour de justice, 2016-09-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1242_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1242/2016 du 26 septembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1242/2016 del 26 settembre 2016

Erwägungen

E. 1

La décision de rejet de suspension provisoire de la poursuite rendue par l'instance cantonale inférieure, en procédure sommaire (BODMER/BANGERT, in Basler Kommentar, SchKG I, 2e éd., 2010, n. 19 ad art. 85a), est sujette à appel (art. 308

- 6/10 -

C/6322/2016 al. 1 let. b CPC), respectivement recours (art. 319 let. a CPC), selon la valeur litigieuse (BODMER/BANGERT, op. cit., n. 28a ad art. 85a). En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte. Interjeté dans les formes et délai prévus par la loi (art. 130, 131 et 314 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2

2.1.1 L'art. 85a LP dispose que le débiteur poursuivi peut agir en tout temps au for de la poursuite pour faire constater que la dette n'existe pas ou plus, ou qu'un sursis a été accordé (al. 1). Dans la mesure où, après avoir d'entrée de cause entendu les parties et examiné les pièces produites, le juge estime que la demande est très vraisemblablement fondée, il ordonne la suspension provisoire de la poursuite (al. 2). Selon la jurisprudence, l'action en annulation de la poursuite de l'art. 85a LP a été introduite pour éviter que le débiteur ne fasse l'objet d'une exécution forcée sur son patrimoine alors que sa dette est inexistante ou non exigible. Le législateur a ainsi voulu offrir un moyen de défense supplémentaire au poursuivi qui a omis de former opposition et qui ne peut ni demander la restitution du délai d'opposition, ni prouver par titre l'extinction de sa dette, afin de lui épargner la voie de l'action en répétition de l'indu (ATF 125 III 149 consid. 2c; arrêts du Tribunal fédéral 5A_712/2008 du 2 décembre 2008 consid. 2.2; 5P.69/2003 du 4 avril 2003 consid. 5.3.1; 5A_473/2012 du 17 août 2012, consid. 1.1; 5A_953/2012 du 30 janvier 2013, consid. 4.1). Le juge n'ordonne la suspension provisoire de la poursuite que si la demande est très vraisemblablement fondée (art. 85a al. 2 LP), soit lorsque les chances de succès du débiteur apparaissent nettement supérieures à celles du créancier (arrêt du Tribunal fédéral 4D_68/2008 du 28 juillet 2008, consid. 2; BODMER/ BANGERT, op. cit., n. 21 ad art. 85a). 2.1.2 En raison du renvoi général de l'art. 221 CO, les règles sur la garantie pour les défauts d'une vente immobilière sont en principe les mêmes que celles qui régissent la vente mobilière (art. 197 ss CO), sous réserve de deux particularités énoncées par l'art. 219 CO (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 2009, no 1084 p. 162), lesquelles ne concernent toutefois pas le cas d'espèce. Selon l'art. 197 al. 1 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure. L'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose

reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (art. 201 al. 1 CO). Lorsqu'il néglige de le

- 7/10 -

C/6322/2016 faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (al. 2). Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement; sinon, la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (al. 3). L'avis des défauts prévu par la loi n'est soumis à aucune forme particulière. Quant à son contenu, il indiquera au vendeur quels sont les défauts incriminés et manifestera l'intention de l'acheteur de s'en prévaloir, soit de refuser la chose telle qu'elle a été livrée (ATF 107 II 172, JdT 1981 I 598 consid. 1a et les références). Les défauts cachés d'une chose sont réputés découverts au moment où l'acheteur acquiert la certitude de leur existence. Les défauts qui se manifestent progressivement, en ce sens que leur étendue et leur importance augmentent peu à peu, ne sont donc pas considérés comme découverts dès le moment où se manifestent les premiers indices, mais seulement lorsque l'acheteur est en état d'en mesurer l'importance et la portée. En d'autres termes, l'acheteur n'est tenu de signaler le défaut que lorsqu'il se rend compte (ou qu'il devrait se rendre compte, en application du principe de la bonne foi) que ce défaut équivaut à une inexécution du contrat (ATF 131 III 145 consid. 7.2 et références). En cas de garantie, l'art. 205 al. 1 CO autorise l'acheteur à exiger la réduction du prix payé au vendeur, d'après la moins-value du bien défectueux, et à se faire rembourser ce qu'il a payé en trop. Pour déterminer le prix après réduction, dans le contrat de vente comme dans le contrat d'entreprise (art. 368 al. 2 CO), il faut diviser le prix convenu par le rapport existant entre la valeur objective de la chose supposée sans défaut et celle de la chose effectivement livrée (ATF 116 II 305 consid. 4a; 111 II 162 consid. 3a; 105 II 99 consid. 4a; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, Commentaire romand, Code des obligations I, 2ème éd., 2012, n. 21 ad art. 205 CO). Cette méthode vise à rétablir l'équilibre des prestations réciproques des parties, selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192). Son application stricte se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de l'ouvrage convenu, sans défaut, et la valeur objective de l'objet effectivement livré, avec défaut. Pour éviter ces problèmes, la jurisprudence a établi comme présomptions que la valeur de l'ouvrage qui aurait dû être livré est égale au prix convenu par les parties, d'une part, et que la moins-value est égale au coût de l'élimination du défaut, d'autre part (ATF 111 II 162 consid. 3b et 3c; 116 II 305 consid. 4a). L'application conjointe des deux présomptions, correspondant au cas le plus fréquent, aboutit simplement à une réduction égale à ce dernier coût (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 24 ad art. 205; HONSELL, Commentaire bâlois, 6ème éd., 2015, n. 9 ad art. 205 CO).

E. 2.2

En l'espèce, il est constant que les parties ont conclu un contrat de vente immobilière au sens de l'art. 216 al. 1 CO, dont la validité n'est pas contestée.

- 8/10 -

C/6322/2016 La poursuite n° 4_____ porte sur le montant du dommage résultant des défauts affectant la villa vendue aux intimés par l'appelant. En appel, ce dernier ne conteste pas précisément l'existence vraisemblable d'une garantie des défauts des vendeurs. A cet égard, le contrat de vente, qui se réfère aux art. 216 ss CO, ne prévoit explicitement aucune

exclusion de garantie des vendeurs de sorte que les acheteurs disposent vraisemblablement d'un tel droit en sus de ceux cédés à l'égard des différents corps de métier et mandataires ayant participé à la construction de la villa. L'appelant ne nie par ailleurs pas l'existence des défauts invoqués, et plus particulièrement la présence de fissures sur la façade. Il soutient néanmoins que l'avis des défauts du 15 juillet 2015 relatif à la totalité des façades de la maison est tardif. Le courrier du 15 juillet 2015 n'apparaît toutefois pas faire état de nouvelles imperfections mais de défauts au niveau des façades et du crépi déjà signalés par le passé qui ont évolué progressivement. En effet, ces défauts semblent correspondre à ceux apparus dans le courant 2014, qui font du reste l'objet d'un courrier adressé par les acheteurs aux vendeurs en décembre 2014. L'appelant n'a jamais soutenu que ces défauts lui auraient été annoncés tardivement. Il est dès lors très peu vraisemblable que les acheteurs soient déchus de leur droit de garantie en raison d'un avis des défauts tardif. L'appelant se prévaut en outre du fait que le contrat de vente ne prévoit pas un droit des acheteurs à la réparation de leur bien immobilier et que le montant de 78'041 fr. 10 ne correspond pas à la réduction du prix de vente qu'ils pourraient réclamer. Ce raisonnement ne saurait être suivi, puisque, d'une part, les acheteurs ne concluent pas à la réparation de leur villa, mais au paiement du coût de l'élimination du défaut et, d'autre part, que ce coût correspond, conformément à la jurisprudence précitée, à la moins-value du bien défectueux qu'ils sont en droit de réclamer. L'appelant ne conteste par ailleurs ni le montant devisé ni celui des frais supplémentaires réclamés par le biais de la poursuite. Il ne rend dès lors pas vraisemblable que le dommage invoqué serait inexistant. Le fait que les acheteurs disposent également d'un droit en garantie des défauts à l'égard des corps de métier et mandataires ayant œuvré sur la villa ne saurait changer cette appréciation, les intimés étant vraisemblablement fondés à agir tant contre les vendeurs que contre les entrepreneurs. Enfin, à ce stade de la procédure, les éléments au dossier ne sont pas suffisants pour retenir l'existence très vraisemblable d'une obligation des acheteurs de rétrocéder aux vendeurs leurs droits envers les entrepreneurs en vue de diminuer leur dommage.

- 9/10 -

C/6322/2016 Compte tenu de ce qui précède, l'appelant échoue à rendre très vraisemblable l'inexistence de sa dette, de sorte que le Tribunal a à juste titre écarté sa requête en suspension de la poursuite. L'ordonnance entreprise sera donc confirmée.

E. 3

L'appelant, qui succombe, supportera les frais de son appel (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 600 fr. (art. 48 et 61 OELP), couverts par l'avance de frais en 1'440 fr. déjà opérée, dont le solde lui sera restitué. Il versera à l'intimé 700 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens (art. 84, 85, 89, 90 RTFMC, art. 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 10/10 -

C/6322/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre l'ordonnance OTPI/245/2016 rendue le 12 mai 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6322/2016-4 SP. Au fond : Confirme cette ordonnance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais d'appel à 600 fr., couverts par l'avance de frais déjà opérée, acquise à l'Etat de Genève et les met à la charge d'A_____. Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à A_____ le montant de 840 fr. Condamne A_____ à verser à B_____ et C_____, pris solidairement, 700 fr. à titre de dépens. Siégeant : Monsieur Laurent

RIEBEN, président; Monsieur Jean-Marc STRUBIN et Madame Sylvie DROIN, juges;
Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Céline FERREIRA

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 30'000 fr.

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