

# **GE\_GERICHTE ACJC/1338/2014 vom 24. März 2014**

GE Cour de justice, 2014-03-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_acjc\\_1338\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1338_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1338/2014 du 24 mars 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1338/2014 del 24 marzo 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La voie de l'appel est ouverte, dès lors que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3). Interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

### **E. 1.2**

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). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

### **E. 2.1**

Les faits et les moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel aux conditions de l'art. 317 CPC. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits et les moyens de preuve nouveaux en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2013, n. 26 ad art. 317 CPC). Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317).

### **E. 2.2**

L'appelante a déposé trois pièces nouvelles en appel et fait valoir que l'entrée en vigueur de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) le 14 mars 2014 constitue un fait nouveau pertinent car les intimés ne sont désormais plus autorisés à acquérir l'attique litigieuse, puisqu'ils ont acquis, le 13 décembre 2013, une nouvelle parcelle sur laquelle ils entendent construire une villa. L'entrée en vigueur de la LGZD étant postérieure à la date à laquelle la cause a été gardée à juger, les nouvelles pièces produites et les allégués de fait y relatifs, qui ne pouvaient être soumis au premier juge, ont été produits sans retard, à savoir au moment du dépôt de l'appel. Ils sont donc recevables.

- 14/21 -

C/5274/2012

### **E. 3**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré à tort que la promesse de vente du 21 décembre 2010 n'avait pas été conclue sous l'empire d'une crainte fondée.

### **E. 3.1**

Si l'une des parties a contracté sous l'empire d'une crainte fondée que lui aurait inspirée sans droit l'autre partie ou un tiers, elle n'est point obligée (art. 29 al. 1 CO). La crainte est réputée fondée lorsque la partie menacée devait croire, selon les circonstances, qu'un danger grave et imminent la menaçait elle-même, ou l'un de ses proches, dans sa vie, sa personne, son honneur ou ses biens. La crainte de voir invoquer un droit ne peut être prise en considération que si la gêne de la partie menacée a été exploitée pour extorquer à celle-ci des avantages excessifs (art. 30 CO). Le contrat conclut sous l'empire de la crainte fondée, est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir. Le délai court dès que la crainte s'est dissipée (art. 31 al. 1 et 2 CO). Vice du consentement, la crainte fondée est celle qu'une personne - partie ou tiers - inspire à une autre, intentionnellement et sans droit, pour la déterminer à faire une déclaration de volonté. La cause de la crainte est la menace d'un mal futur dans l'hypothèse d'un refus d'obtempérer; elle vicie la volonté au stade de sa formation (ENGEL, *Traité des obligations en droit suisse*, 2e éd. 1997, p. 363). Pour qu'un contrat soit invalidé au titre de la crainte fondée, les quatre conditions suivantes doivent être réunies: une menace dirigée sans droit contre une partie ou l'un de ses proches, la crainte fondée qui en résulte, l'intention de l'auteur de la menace de déterminer le destinataire à faire une déclaration de volonté et le lien de causalité entre la crainte et le consentement (ATF 111 II 349 consid. 2). La menace consiste en une parole ou un geste annonçant à quelqu'un le mal qu'on veut lui faire. Elle crée un danger pour un bien juridique quelconque, notamment les biens, lorsque la menace est dirigée contre le patrimoine et l'existence économique de la victime (ENGEL, *op. cit.*, p. 365). Ainsi, la menace d'infliger à une partie un dommage purement économique peut tomber également sous le coup de l'article 30 CO. La menace ne vise qu'un but : arracher à la victime la conclusion du contrat. Ce n'est qu'au moment où le cocontractant profite de la détresse pour obtenir des avantages contractuels non justifiés qu'il lèse les intérêts légitimes de la victime. Pour déterminer l'existence d'une situation de menace, la loi établit deux critères, à savoir que le danger doit être grave et imminent: le danger est grave si la réalisation de la menace déprécie sensiblement le bien visé; il est imminent si le contractant y est exposé au moment de la conclusion du contrat. Si l'on a encore la possibilité d'écarter la menace ou d'échapper au danger avant de conclure le

- 15/21 -

C/5274/2012 contrat, on n'agit pas sous l'empire de la crainte fondée (SCHMIDLIN, *Commentaire romand*, 2012, n. 5ss ad art. 29-30 CO). La menace doit avoir un effet déterminant (causal) sur la conclusion du contrat. Elle doit être une condition sine qua non dans le sens d'une condition négative qui permet de déduire que, sans menace, le contractant n'aurait pas consenti au contrat (SCHMIDLIN, *op. cit.*, n. 12-13 ad art. 29-30 CO). Il est toutefois admissible d'user d'un droit subjectif pour parvenir à des fins licites. Le droit reconnaît à chacun le libre usage de sa puissance économique (ENGEL, *op. cit.*, p. 366). Le fardeau de la preuve de l'existence d'une menace et de l'effet causal de celle-ci sur la conclusion du contrat appartient à la partie menacée. C'est à elle aussi qu'il incombe d'établir le caractère excessif des avantages qui lui ont été extorqués par la menace d'invoquer un droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_25/2009 du 5 août 2009 consid. 2.1.1; 4C.214/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4).

### E. 3.2

En l'espèce, l'appelante soutient avoir contracté sous l'empire d'une crainte fondée dans la mesure où les intimés lui auraient fait croire au début des négociations qu'ils étaient d'accord de conclure une transaction impliquant l'achat de l'appartement en attique pour le prix fixé par l'Etat pour exiger, au dernier moment, la mention d'un prix fixe dans l'acte, exigence qu'A\_\_\_\_\_ SA, pressée par le temps, ne pouvait plus refuser. La thèse de l'appelante est cependant contredite par la teneur du dossier. En effet, aucun élément probant ne permet de retenir que les intimés auraient assuré à l'appelante, au début des négociations, qu'ils étaient d'accord d'acquérir un appartement de la promotion concernée au prix fixé par l'Etat le moment venu. S'il est vrai que l'appelante, par l'intermédiaire de son représentant G\_\_\_\_\_, a formulé des propositions en ce sens dès mars 2010, aucune pièce figurant à la procédure ne démontre que celles-ci ont été acceptées. La première proposition chiffrée des intimés date du 20 septembre 2010 et porte sur l'acquisition d'un appartement en attique "au prix du plan financier" et non au prix finalement fixé par l'Etat. Le 1er décembre 2010, les intimés ont confirmé à l'appelante, suite à la réunion qui s'était tenue le jour précédent, qu'ils souhaitaient un engagement ferme d'A\_\_\_\_\_ SA de leur vendre l'attique au prix de 1'462'00 fr., soit un montant calculé selon le prix de référence dans l'accord provisoire de vente Chennaz à 6'600 fr. le m2. Ce n'est ainsi, contrairement à ce que soutient l'appelante, pas "à la dernière minute", soit le jour de la signature de l'acte litigieux, que les intimés ont exigé la fixation d'un prix maximum pour l'attique. En tout état de cause, une telle exigence ne constitue ni une menace, ni une contrainte et se fondait sur un souci compréhensible de prévisibilité des coûts.

- 16/21 -

C/5274/2012 L'appelante avait d'ailleurs elle-même assuré aux intimés, le 23 septembre 2010, que, selon sa longue expérience et en se référant aux prix fixés pour la première partie du projet, les chiffres qu'elle leur communiquait étaient des maxima et pourraient finalement se révéler inférieurs. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelante avait rapidement eu connaissance des exigences des intimés et qu'elle n'avait dès lors pas été prise de court au moment de la vente. Le fait que des témoins, au demeurant tous liés à l'appelante, aient indiqué que celle-ci était pressée de conclure la vente compte tenu de ce que, sans cela, son projet immobilier risquait de devoir être interrompu ou modifié, avec le risque de lui faire subir des pertes financières importantes, ne permet par ailleurs pas de retenir que les conditions de l'invalidation du contrat pour crainte fondée sont réunies. En effet, cet état de fait n'était, comme l'a relevé pertinemment le Tribunal, aucunement imputable aux intimés mais provenait uniquement de l'attitude de l'appelante qui avait pris le risque d'aller de l'avant avec son projet sans avoir obtenu au préalable la garantie de pouvoir obtenir la parcelle des intimés au prix qu'elle souhaitait. L'appelante relève en outre elle-même dans son acte d'appel qu'au moment de signer l'acte, elle avait "l'espoir que le DCTI fixerait le prix au montant estimé, soit quelque 1'500'000 fr."; ce n'est que lorsqu'elle avait appris plusieurs mois plus tard, en octobre 2011, que le prix était supérieur - soit un prix de 1'920'000 fr. selon son écriture en réponse du 27 juillet 2012, puis finalement de 1'725'000 fr. selon l'accord provisoire de vente du 16 octobre 2012 - qu'elle avait décidé d'invalidier l'acte de promesse de vente. Les espoirs nourris par l'appelante au moment de la conclusion du contrat ne se sont ainsi pas concrétisés. Cela étant, les règles sur l'invalidation pour vices du consentement n'ont pas pour but de permettre à une partie de se délier d'un contrat lorsque, suite à des circonstances postérieures à sa conclusion, son

exécution devient moins avantageuse pour elle. Compte tenu de ce qui précède, Tribunal a retenu à bon droit que l'appelante, qui avait le fardeau de la preuve, n'a établi l'existence d'aucune menace de sorte que la promesse de vente du 21 décembre 2010 n'est pas entachée d'un vice du consentement.

#### **E. 4**

L'appelante fait encore valoir que l'entrée en vigueur le 14 mars 2014 de la modification de la LGZD a pour conséquence que les intimés ne sont plus autorisés à acquérir l'appartement en attique litigieux car ils ont acheté, en décembre 2013, une parcelle sur laquelle ils prévoient de construire une villa. Ce nouveau motif d'invalidation rendait caduque la promesse de vente du 21 décembre 2010. Les intimés le contestent, relevant que la LGZD n'est pas applicable in casu car ils ont acquis l'attique le jour où ils ont exercé leur droit

- 17/21 -

C/5274/2012 d'emption, à savoir le 20 février 2013, soit avant l'entrée en vigueur de la loi. En outre, la loi contient une exception en faveur du propriétaire qui aliène son bien fonds pour permettre la construction de logements, ce qui est leur cas. En tout état de cause, la sanction d'une vente opérée contrairement aux exigences de la LGZD n'est pas la caducité de celle-ci, mais le prononcé d'une amende par l'autorité compétente.

#### **E. 4.1**

A teneur de l'art. 20 CO, le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux moeurs (al. 1). Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (al. 2). D'après la jurisprudence, un contrat est illicite au sens de la norme précitée quand son objet, le résultat auquel il conduit ou le but qu'il poursuit indirectement est contraire au droit objectif (ATF 119 II 222 consid. 2 p. 224 et les arrêts cités). L'art. 20 CO met sur le même plan l'illicéité découlant de transgressions du droit fédéral ou du droit cantonal (art. 19 al. 2 CO; ATF 119 II 222 ibidem; 114 II 281 consid. 2a), à la condition toutefois, dans cette dernière hypothèse, que le législateur cantonal soit compétent pour promulguer la réglementation en cause (ATF 80 II 329 consid. 2). Lorsque la réglementation applicable ne consacre pas expressément la nullité d'un acte violant une de ses dispositions, cette conséquence juridique ne doit être admise que si elle résulte du sens et du but de la norme violée, c'est-à-dire si elle est appropriée à l'importance de l'effet combattu (ATF 117 II 47 consid. 2a, 286 consid. 4a; 115 II 361 consid. 4a p. 364 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 2.2). Le juge civil ne peut statuer à titre préjudiciel sur des questions de droit public que si l'autorité compétente ne s'est pas déjà prononcée et il n'est pas autorisé à substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative (ATF 131 III 546 consid. 2.3; 108 II 456 consid. 2; 101 III 1 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_265/2009 du 17 novembre 2009, consid. 4.2). Le juge civil est ainsi lié par la décision administrative de l'autorité compétente (ATF 108 II 456 consid. 2; arrêt 5C.91/2005 du 11 octobre 2005 consid. 1.1 publié in RNR 2007 p. 126).

#### **E. 4.2**

L'art. 1 LGZD, prévoit que celle-ci a pour but de fixer les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. L'art. 5 al. 1 let. b de cette loi

prévoit que, sauf justes motifs agréés par le département, les logements destinés à la vente doivent, pendant la période de contrôle de 10 ans, être aliénés à une personne physique qui n'est pas déjà propriétaire d'un logement dans le canton. Sont notamment considérés comme

- 18/21 -

C/5274/2012 justes motifs le fait que le propriétaire du bien-fonds a reçu le ou les appartements concernés en paiement du prix du terrain pour permettre la construction de logements prévus sur son bien-fonds ou dans une circonstance analogue ou le fait que l'acquéreur a conclu une promesse de vente du logement dont il est déjà propriétaire dans le canton. L'art. 9 al. 2 LGZD dispose que les contrevenants à cette disposition sont passibles d'une amende administrative fixée entre 20% et 50% du prix de revient de l'appartement, étant précisé pour le surplus que les mesures et sanctions prévues aux titres V et VI de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables par analogie (al. 4). Enfin, l'art. 12 al. 4 LGZD précise que l'article 5 alinéa 1 lettre b n'est applicable qu'aux appartements pour lesquels un acte de vente n'a pas été signé et, cumulativement, n'a pas fait l'objet d'une réquisition d'inscription au registre foncier à la date d'entrée en vigueur de la loi 11141, soit le 14 mars 2014. L'objectif de la loi 11141 précitée est de favoriser l'accession à la propriété de la classe moyenne dans un but d'habitation et d'éviter que des logements en zone de développement ne soient acquis par des spéculateurs immobiliers qui les mettent en location pour les revendre à la sortie du contrôle étatique. Il s'agit de limiter les abus (Rapport de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi 11141-A-1 et A-2 déposé le 7 janvier 2014).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, comme le relèvent à juste titre les intimés, il n'est pas établi que la transaction litigieuse tombe sous le coup de l'art. 5 al. 1 let. b LGZD, dans la mesure où les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont exercé leur droit d'emption le 20 février 2013, soit plus d'un an avant l'entrée en vigueur de la loi. En outre, celle-ci prévoit la possibilité pour l'autorité administrative compétente d'autoriser une acquisition par une personne déjà propriétaire d'un logement, en cas de justes motifs. A la lecture des exemples de justes motifs mentionnés par la loi, dont la liste n'est pas exhaustive, la Cour constate que la notion de justes motifs pourrait tout à fait viser la situation des intimés. Cela étant, la Cour de céans ne saurait substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative en tranchant d'ores et déjà, avant la saisine de l'autorité compétente, la question de savoir si de justes motifs sont ou non réalisés en l'espèce. Les questions qui précèdent peuvent en effet rester ouvertes, car, même à supposer que la promesse de vente du 21 décembre 2010 tombe sous le coup de l'art. 5 al. 1 let. b LGZD, elle ne serait nulle en application de l'art. 20 al. 1 CO que si la LGZD le prévoyait expressément, ce qui n'est pas le cas, ou si le but de celle loi exigeait la nullité de l'acte.

- 19/21 -

C/5274/2012 Or, cette dernière hypothèse n'est pas réalisée. En effet, la loi 11141 modifiant la LGZD a pour but de favoriser l'accès à la propriété pour la classe moyenne, à laquelle les intimés appartiennent. Elle vise dans ce cadre à éviter que des logements, destinés à la vente à la classe moyenne, ne soient acquis par des spéculateurs immobiliers qui les mettent en location à des tiers. Or il n'est pas contesté que la promesse de vente litigieuse a été conclue dans le cadre de de la recherche d'une solution de relogement pour les intimés, suite à la

vente de leur logement précédent, suivie de sa démolition, pour permettre la réalisation de la promotion immobilière de l'appelante. Le but de la promesse de vente du 21 décembre 2010 ne contrevient ainsi pas à l'objectif de la loi. De plus, rien n'établit en l'état que les intimés n'ont pas l'intention d'occuper effectivement l'attique litigieuse. Leur situation ne saurait ainsi être assimilée à celle d'un promoteur immobilier cherchant à acquérir plusieurs biens immobiliers dans un but de spéculation, ce d'autant plus que l'acquisition par les intimés, en décembre 2013, de la parcelle de D\_\_\_\_\_ - sur laquelle il n'ont au demeurant pas encore débuté la construction de "leur future villa" selon les termes utilisés par l'appelante - a été rendue nécessaire du fait de l'attitude de l'appelante, qui a refusé d'exécuter la promesse de vente pour des raisons qui se sont révélées infondées. Il convient ainsi de retenir que, même à supposer que la promesse de vente du 21 décembre 2010 tombe sous le coup de l'art. 5 al. 1 let. b LGZD, ce qui n'est pas établi, le but poursuivi par cette disposition ne commande pas le prononcé de la nullité de cet acte. Le grief de l'appelante est dès lors infondé. Compte tenu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

#### **E. 5**

Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe. Ceux-ci seront fixés à 20'000 fr., compensés à due concurrence avec l'avance versée par l'appelante, le solde lui étant restitué (art. 106 al. 1 et 111 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC).

L'appelante sera par ailleurs condamnée aux dépens d'appel des intimés, fixés à 13'500 fr. débours et TVA compris, compte tenu de la valeur litigieuse de 1'500'000 fr. (art. 85 et 90 RTFMC). \* \* \* \* \*

- 20/21 -

C/5274/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/4176/2014 rendu le 24 mars 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5274/2012-10. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de l'appel à 20'000 fr. et les met à charge d'A\_\_\_\_\_ SA. Les compense avec l'avance de frais effectuée par A\_\_\_\_\_ SA, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Ordonne la restitution à A\_\_\_\_\_ SA du solde de l'avance de frais en 20'000 fr. Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser à C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris solidairement, le montant de 13'500 fr. au titre des dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président : Jean-Marc STRUBIN

La greffière : Anne-Lise JAQUIER

- 21/21 -

C/5274/2012

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.

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