

GE_GERICHTE ACJC/1524/2020 vom 23. Oktober 2020

GE Cour de justice, 2020-10-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1524_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1524/2020 du 23 octobre 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1524/2020 del 23 ottobre 2020

Erwägungen

E. 1.1

S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. b ch. 1 et 309 let. b ch. 3 CPC). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

Il en va de même des écritures subséquentes des parties, toutes déposées quelques jours après la communication par la Cour de chacune des écritures soumises.

Par ailleurs, l'intimée était sise à Genève à la date d'introduction de la procédure de mainlevée le 10 août 2018. Conformément à l'art. 64 al. 1 let. b CPC, qui prévoit que la litispendance perpétue la compétence à raison du lieu, celle-ci est donc donnée.

E. 1.2

Dans le cadre d'un recours, l'autorité a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant que les griefs formulés et motivés par le recourant (art. 320 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd. 2010, n. 2307).

Le recours étant instruit en procédure sommaire, la maxime des débats s'applique et la preuve des faits allégués doit être apportée par titre (art. 55 al. 1, 255 let. a

- 9/14 -

C/18844/2018 a contrario et 254 CPC). Le principe de disposition est applicable (art. 58 al. 1 CPC).

E. 1.3.1

Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables.

E. 1.3.2

En l'espèce, les pièces produites à l'appui de sa réponse au recours par l'intimée sont des pièces déjà produites à l'appui de la réplique de la recourante lors de la première procédure de recours devant la Cour. Or, celle-ci n'avait pas statué sur la recevabilité de ces pièces dans son arrêt. Ces pièces étaient néanmoins irrecevables au sens de l'art. 326 CPC, puisque produites pour la première fois dans le cadre du recours. Ces pièces sont donc irrecevables.

Il en va de même des pièces produites par l'intimée à l'appui de sa réplique et par la recourante à l'appui de sa duplique.

E. 2

La recourante fait grief au Tribunal d'avoir nié qu'elle était en possession d'un titre de mainlevée provisoire concernant les créances litigieuses.

E. 2.1.1

Le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (art. 82 al. 1 LP). Le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et échue (ATF 140 III 456 consid. 2.2.1; 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée).

La reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces, pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 130 III 87 = SJ 2004 I 209 consid. 3.1; ATF 122 II 126 consid. 2). Pour valoir titre de mainlevée provisoire, une reconnaissance de dette doit chiffrer de manière précise le montant de la prétention déduite en poursuite ou renvoyer à un document écrit qui permet au juge de la mainlevée de déterminer avec exactitude le montant dû. La créance doit être déterminée ou déterminable au moment de la signature de la reconnaissance de dette (ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, Berne 2017, n. 47 et 48 ad art. 82 LP).

E. 2.1.2

Le juge de la mainlevée ne peut procéder qu'à l'interprétation objective du titre fondée sur le principe de la confiance. Il ne peut prendre en compte que les

- 10/14 -

C/18844/2018 éléments intrinsèques au titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (arrêts du Tribunal fédéral 5A_1017/2017 du 12 septembre 2018 consid. 4.3.3; 5A_741/2013 du 3 avril 2014 consid. 3.1.1; cf. ég. ATF 143 III 564 consid. 4.4.3).

Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doutes ou si la reconnaissance de dette ne ressort que d'actes concluants, la mainlevée provisoire doit être refusée. La volonté du poursuivi doit ressortir clairement des pièces produites, à défaut de quoi elle ne peut être déterminée que par le juge du fond (arrêts du Tribunal fédéral 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.3; 5A_735/2012 du 17 avril 2013 consid. 2 et la référence).

E. 2.1.3

Si la reconnaissance est conditionnelle, elle ne permet la mainlevée qu'avec la preuve, qui doit être rapportée immédiatement, que les conditions sont devenues sans objet ou ont été respectées. La preuve de la réalisation d'une condition suspensive incombe au créancier, celle d'une condition résolutoire au débiteur, s'agissant d'un moyen de défense dans ce dernier cas (arrêts du Tribunal fédéral 5A_445/2012 du 2 octobre 2013 consid. 4.3; 5P_324/2005 du 25 février 2006 consid. 3.2).

E. 2.1.4

Le contrat écrit stipulant une peine conventionnelle (art. 160 CO) constitue, avec la preuve de l'inexécution de la prestation promise, une reconnaissance de dette (arrêts du Tribunal fédéral 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.1; 5A_734/2009 du 2 février 2010 consid. 3.1). L'inexécution de la prestation promise constitue une condition suspensive dont la preuve peut être apportée en principe par titre (ABBET/VEUILLET, op. cit., n. 149 ad art. 82 LP).

E. 2.1.5

A teneur de l'art. 161 de la norme 118 (éd. 2013), dont le titre est "refus d'un ouvrage présentant des défauts majeurs", lorsque la vérification commune révèle des défauts majeurs, la réception de l'ouvrage est différée, sauf convention contraire des parties (al. 1).

La livraison de l'ouvrage présuppose que celui-ci soit achevé. Tel est le cas, lorsque tous les travaux convenus sont terminés. La livraison ne présuppose par contre pas que l'ouvrage soit dépourvu de défaut (ATF 129 III 738 consid. 7.2; 115 II 456 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_319/2017 du 23 novembre 2017 consid. 2.3.1). Le maître reste cependant tenu d'accepter la livraison si les travaux restants sont si secondaires par rapport à l'ouvrage pris dans son ensemble que son refus apparaîtrait contraire aux règles de la bonne foi (art. 2 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_319/2017 précité consid. 2.3.1; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème éd. 2016, n. 3707).

E. 2.1.6

A teneur de l'art. 189 al. 1 CPC, les parties peuvent convenir que des faits contestés soient établis par un expert-arbitre. La convention est passée en la forme écrite (art. 189 al. 2 et 17 al. 2 CPC). Selon l'al. 3 de cette disposition, le tribunal

- 11/14 -

C/18844/2018 est lié par les faits constatés dans le rapport lorsque les conditions suivantes sont réunies: le litige est à la libre disposition des parties (let. a); aucun motif de récusation n'était opposable à l'expert-arbitre (let. b); le rapport a été établi avec impartialité et n'est entaché d'aucune erreur manifeste (let. c).

L'expertise-arbitrage est un contrat de droit matériel au moyen duquel les parties chargent un tiers de donner son avis sur une question de fait ou sur un point de droit, avis auquel elles déclarent d'avance se soumettre obligatoirement (ATF 129 III 535 consid. 2 et les références). Cette "institution originale de procédure", pour reprendre les termes du Conseil fédéral (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 6933 ch. 5.10.3), a été codifiée à l'art. 189 CPC.

La volonté commune, exprimée à l'avance, de se soumettre à l'avis de l'expert-arbitre distingue l'expertise-arbitrage de l'expertise privée. La distinction, plus délicate, entre la sentence arbitrale et l'expertise-arbitrage réside en ce que la première jouit de l'autorité de la chose jugée, tant formelle que matérielle, et peut être modifiée si les conditions d'une demande de révision sont réunies, tandis que la seconde - même si elle tranche des questions contestées de manière à lier les parties - ne peut être invalidée que par la voie d'une procédure ordinaire dans laquelle il faut établir que les constatations de l'expert-arbitre sont manifestement injustes, arbitraires, défectueuses, gravement contraires à l'équité ou reposent sur un état de fait erroné, voire sont entachées de vices du consentement (ATF 129 III 535 consid. 2.1 et les arrêts cités, arrêt du Tribunal fédéral 4A_438/2008 du 17 novembre 2008 consid. 3.2.1). L'art. 189 al. 3 CPC indique d'ailleurs

lui-même quand le tribunal est lié par les constatations figurant dans le rapport de l'expert-arbitre et, a contrario, les hypothèses dans lesquelles il peut s'en écarter (arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2011 du 5 juillet 2011 consid. 4.1).

Une convention d'expertise-arbitrage peut valablement être conclue hors procès, indépendamment de toute procédure judiciaire en cours ou à venir (GABELLON / DELALOYE, Quelles solutions face à l'échec d'une expertise-arbitrage? PJA 2018 p. 617 et les références citées).

E. 2.1.7

Une expertise privée établie pour l'une ou l'autre des parties ne constitue pas un moyen de preuve au sens de l'art. 168 al. 1 CPC; elle n'a que la valeur d'une simple allégation de la partie qui la produit et doit être prouvée si elle est contestée par la partie adverse (ATF 141 III 433 consid. 2.6; arrêts du Tribunal fédéral 4A_551/2015 du 14 avril 2016 consid. 4.2 et 4A_318/2016 du 3 août 2016 consid. 3.1).

E. 2.2

En l'espèce, l'acte de vente n° 4'342 prévoyait que la vente serait caduque et les acomptes versés par les acheteurs remboursés sans intérêts si les travaux n'étaient pas terminés et/ou si un défaut majeur affectait la villa au sens de

- 12/14 -

C/18844/2018 l'art. 161 SIA au 30 septembre 2015, avec la précision qu'il s'agissait d'un "défaut qui rend la maison inhabitable ou crée, pour les utilisateurs, un danger grave".

Un expert, désigné par les parties, soit un expert-arbitre au sens de l'art. 189 CPC, devait constater l'achèvement des travaux et déterminer les éventuels défauts majeurs au sens de l'art. 161 SIA, celles-ci acceptant de se soumettre à son avis.

L'art. 10 du contrat prévoyait en sus que l'expert devait fixer le montant d'une éventuelle retenue sur le prix de vente pour garantir les défauts irréparables et les défauts réparables.

Comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, le contrat de vente précité n'est pas clair. Il n'est pas possible, à la simple lecture du document, de déterminer d'une part si la notions de défaut majeur (qui entraîne la caducité du contrat) et celle de défaut irréparable (qui permet une réduction du prix) se recourent. D'autre part, la notion de fin des travaux n'est pas définie, de sorte qu'on ignore si elle impliquait également l'achèvement des travaux mineurs et de finition, contrairement à ce qui prévaut en principe en matière de contrat d'entreprise.

Ces difficultés se retrouvent dans le rapport de l'expert-arbitre du 30 septembre 2015 qui retient à la fois qu'aucune entreprise n'était présente et que l'ensemble des travaux montrait un aspect terminé et nettoyé, ce qui laisse penser que les travaux étaient achevés, et qu'il restait des travaux complémentaires et de finitions, qui auraient dû être effectués au 30 septembre 2015 pour considérer que l'ouvrage était achevé, sans que l'on sache sur quoi se fonde cette affirmation.

Ainsi, il ne peut être jugé que la recourante a établi par titres, soit le contrat de vente et le rapport de l'expert-arbitre, que les travaux n'étaient pas achevés au 30 septembre 2015, lui ouvrant le droit au remboursement des acomptes versés.

E. 2.2.1

Il n'est pas non plus possible de déterminer, à la simple lecture du rapport de l'expert-arbitre, si les défauts décrits étaient à ce point graves qu'ils rendaient la maison inhabitable, de sorte que la vente était caduque. En effet, l'expert a qualifié de défauts majeurs au sens de l'art. 161 SIA l'aspect de la rampe d'accès et le revêtement de sol de l'appartement du 1er étage, sans pour autant considérer que la maison était inhabitable, puisqu'il a admis que la rampe était utilisable et le sol "permettait d'évoluer sans problème". L'expert mandaté par l'expert-arbitre a d'ailleurs confirmé que les défauts de la rampe n'empêchaient pas celle-ci de remplir sa fonction et qu'il fallait attendre deux à trois saisons hivernales pour décider des éventuelles modifications à apporter. L'autre expert a aussi retenu que le sol n'était affecté que d'un défaut mineur, de sorte que sa réception ne pouvait être refusée.

- 13/14 -

C/18844/2018 C'est également de manière apparemment contradictoire que l'expert-arbitre a retenu l'existence de défauts majeurs au sens de l'art. 161 SIA tout en préconisant une réduction du prix de vente. Au vu des éléments contradictoires qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que la recourante n'avait pas établi par titres l'existence de défauts majeurs ouvrant le droit au remboursement des acomptes. Les constats de carence établis par chacune des parties ne permettent pas d'aboutir à une autre conclusion. D'une part ceux-ci ne reposent que sur les allégations des parties et non pas sur un constat objectif du notaire, et d'autre part ils se contredisent.

E. 2.2.2

Les considérations qui précèdent valent également s'agissant de la peine conventionnelle, qui n'était due qu'en cas de retard dans la livraison ou de défaut de l'ouvrage, conditions dont la réalisation n'a pas été rapportée par titre.

La peine était également due si une partie refusait de signer la réquisition de transfert, malgré un rapport favorable de l'expert-arbitre. Or tel n'est pas le cas en l'espèce, puisque celui-ci ne s'est pas prononcé sur ce point.

E. 2.2.3

En conclusion, c'est à bon droit que le Tribunal a refusé d'octroyer la mainlevée pour les montants d'acomptes déjà versés, ainsi que pour la peine conventionnelle, résultant de l'acte de vente n° 4'342, ni la livraison tardive ni le défaut majeur de l'ouvrage, ni le refus contre l'avis de l'expert de signer la réquisition de vente n'ayant été établis par titres.

E. 2.2.4

Le sort de l'acte de vente n° 4'343 étant lié au précédent, les conditions d'octroi de la mainlevée pour les acomptes et la peine conventionnelle en relation avec cette seconde vente ne sont pas non plus réalisées, aucune violation de ses obligations par l'intimée n'ayant au demeurant été démontrée par titre.

La décision du Tribunal sera donc entièrement confirmée.

E. 3

La recourante, qui succombe, sera condamnée aux frais judiciaires de seconde instance, arrêtés à 2'250 fr. (art. 106 al. 1 CPC; art. 48 et 61 OELP), compensés avec les avances fournies, qui restent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'intimée sera par ailleurs condamnée à verser à la recourante, à titre de dépens de seconde instance, débours et TVA compris, la somme de 2'500 fr. (art. 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 14/14 -

C/18844/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A_____ SA le 4 juin 2020 contre le jugement JTPI/6819/2020 rendu le 4 juin 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/18844/2018-11 SML. Au fond : Rejette ce recours. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires du recours à 2'250 fr., les met à la charge de A_____ SA et les compense avec l'avance de même montant versée par celle-ci qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ SA à verser 2'500 fr. à B_____ à titre de dépens du recours. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière. La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA

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.