

GE_GERICHTE ACJC/152/2014 vom 13. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_152_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/152/2014 du 13 février 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/152/2014 del 13 febbraio 2014

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre une décision notifiée après le 1er janvier 2011, la présente procédure d'appel est régie par le nouveau droit de procédure. En revanche, la procédure de première instance, qui a débuté en 2010, reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit la loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

E. 1.2

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Formé en temps utile et selon les formes prescrites par la loi (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions en paiement de la somme de 724'713 fr. 50 en capital, l'appel est en l'espèce recevable à la forme.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 1.4

Les parties ont leur siège en Suisse, de sorte que la compétence territoriale est régie par le CPC. Dans le cadre de leur relation contractuelle, elles ont soumis tout litige pouvant résulter de l'exécution et de l'interprétation du contrat au for exclusif des tribunaux genevois, élection de for écrite qui est valable au regard de l'art. 17 CPC. L'intimée n'a par ailleurs pas décliné la compétence du tribunal saisi (art. 18 CPC).

E. 2

Le litige porte sur l'interprétation de la clause de garantie contenue dans le contrat de vente à terme du 16 novembre 2005 et le respect par l'intimée de cette clause. Dans son arrêt du 13 avril 2012, la Cour de céans a annulé le jugement du 18 août 2011 dans son ensemble et

a renvoyé la cause au Tribunal afin que, avant de rendre une nouvelle décision, il ordonne des mesures probatoires pour permettre aux parties d'établir quelle était leur volonté lors de la conclusion de l'accord litigieux.

- 8/12 -

C/26592/2010 Les parties et de nombreux témoins ayant été entendus, celles-ci ne reprochent plus, dans le cadre du présent appel, au Tribunal d'avoir violé leur droit à la preuve. Elles s'opposent toutefois sur l'appréciation des témoignages effectuée par le Tribunal. L'appelante admet, avec le premier juge, que la volonté réelle des parties n'a pas pu être établie mais lui reproche une mauvaise application du principe de la confiance. L'intimée estime pour sa part que la volonté réelle des parties a été établie par témoins et que cette interprétation subjective du contrat conduit au même résultat que l'interprétation objective précédemment réalisée par le Tribunal.

E. 2.1

En présence d'un litige sur la portée d'une disposition contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (interprétation dite subjective; art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_92/2013 du 25 septembre 2013 consid. 3.1). Cette volonté s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 131 III 606 consid. 4.1; 127 III 444 consid. 1b), parmi lesquels figurent les circonstances survenues antérieurement, simultanément ou postérieurement à la conclusion du contrat, en particulier le comportement des parties (ATF 132 III 626 consid. 3.1; 118 II 365 consid. 1 = JdT 1993 I 362; arrêts du Tribunal fédéral 4A_98/2012 du 3 juillet 2012 consid. 3.2 et du 8 novembre 1995 consid. 3a, publié in SJ 1996 p. 549; WINIGER, Commentaire romand CO I, 2ème éd., 2012, n. 34 ad art. 18 CO). Il faut donc analyser les déclarations, écrites ou orales, transmises par n'importe quel procédé, mais aussi les comportements. Pour déterminer ce qu'une personne voulait, on peut prendre en considération des déclarations qu'elle a faites avant la conclusion du contrat ou postérieurement, et même des déclarations à des tiers (CORBOZ, La réception du contrat par le juge : la qualification, l'interprétation et le complément, in *Le contrat dans tous ses états*, 2004, p. 271). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leur volonté intime diverge, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon le principe de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvaient être comprises de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (interprétation objective; ATF 135 III 295 consid. 5.2; 135 III 410 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_92/2013 du 25 septembre 2013 consid. 3.1).

- 9/12 -

C/26592/2010 2.2.1 En l'espèce, c'est à tort que le premier juge a retenu que la commune et réelle intention des parties concernant la portée de la clause de garantie n'avait pas pu être établie. En effet, tant le notaire qui a rédigé le contrat litigieux que son clerc ont confirmé que les parties avaient demandé l'ajout de la clause litigieuse et que celle-ci était uniquement liée à la parcelle 0002 à l'exclusion de la parcelle 0001. Ces témoignages sont sans ambiguïté et aucun élément de la procédure, hormis les déclarations actuelles de

l'appelante, ne justifie de les mettre en doute. De plus, la procuration établie en faveur de E._____ par l'intimée ne concernait que la parcelle 0002, de sorte que ce représentant ne pouvait engager valablement la société pour la parcelle 0001. Dès lors, la commune et réelle intention des parties sur ce point a été établie, en ce sens que seuls les coûts de dépollution relatifs à la parcelle 0002 sont visés par la clause de garantie. En revanche, leur volonté commune n'a pu être établie s'agissant des autres points litigieux qui doivent donc être examinés sous l'angle de l'interprétation dite objective. Le texte litigieux indique que l'intimée prendra en charge les "coûts de dépollution". Tout d'abord, la clause indique que la garantie due à l'acquéreur l'est "au titre de la pollution du terrain" et non pas du terrain et des bâtiments. Il est également établi que c'est à la suggestion du notaire, lorsqu'il a eu connaissance du fait que la parcelle 0002 se trouvait inscrite au cadastre des sites pollués, que les parties ont prévu la clause de garantie. Or, la raison de cette inscription au cadastre des sites pollués trouve son origine dans la présence des citernes sur le terrain, aucune référence à un autre type de pollution n'étant mentionnée. A cela s'ajoute que l'intimée n'était que locataire des bâtiments, de sorte qu'elle n'avait aucune raison d'accepter d'être responsable de leur dépollution, contrairement à la dépollution liée à la citerne qu'elle exploitait. Enfin, si le terme dépollution peut se rapporter à toute sorte de polluant, tous les témoins qui ont participé à la conclusion du contrat et qui n'ont à ce jour plus aucun lien avec les parties, ont affirmé que la question de l'amiante n'avait pas été discutée pendant les négociations et que la dépollution ne portait que sur les citernes de la station-service. Au vu de ce qui précède, aucune personne placée dans la même situation que l'appelante n'aurait pensé que les frais de désamiantage des bâtiments seraient couverts par la clause litigieuse. Dès lors, seule la pollution du terrain de la parcelle 0002 en lien avec la pollution éventuelle liée aux citernes, à l'exclusion des bâtiments, est concernée par la clause de garantie. Concernant les coûts visés, il est établi qu'aucune liste de ceux envisagés n'a été établie. On ne saurait toutefois suivre l'intimée, qui exclut les coûts d'étude de dépollution au motif que l'existence de la pollution était connue, de sorte qu'aucune analyse n'était utile avant les travaux effectifs. En effet, si les parties

- 10/12 -

C/26592/2010 avaient connaissance de l'existence de pollution sur le site, la zone à dépolluer devait toutefois être circonscrite, l'entreprise de dépollution devant disposer de données précises avant d'intervenir. Par conséquent, les coûts de dépollution devaient logiquement être compris comme englobant les coûts d'analyse de la dépollution. Concernant l'échéance de la garantie, un témoin a indiqué que les parties ne s'étaient pas exprimées sur les dates de facture ou de paiement, seuls des délais butoirs ayant été fixés sans plus de précision. La question se pose donc de savoir si les coûts pris en charge devaient l'être pour les travaux déjà effectués en date du 16 novembre 2010 ou si l'appelante était en droit de réclamer la prise en charge de coûts futurs pour autant que ceux-ci aient été réclamés avant cette même date. Un témoin a affirmé que les coûts visés concernaient ceux des travaux effectivement exécutés dans les délais de 2 et 5 ans. A cela s'ajoute que la garantie de 5 ans n'atteindrait pas son but de limiter la garantie dans le temps si l'appelante avait eu la possibilité d'agir à l'encontre de l'intimée pour des frais futurs incertains. Dès lors, il faut retenir que la volonté des parties était de couvrir les coûts pour les travaux réalisés avant l'échéance du délai absolu de 5 ans. 2.2.2 Au vu de ce qui précède, seule la facture du 16 décembre 2010 de I._____ concernant l'étude de la pollution du terrain de la parcelle 0002 entre en considération. Certes, l'entreprise n'a rendu son rapport que le 26

novembre 2010. Toutefois, l'essentiel des travaux d'investigation, à savoir le prélèvement des échantillons et leur analyse, avait été effectué avant le 16 novembre 2010, de sorte que c'est à juste titre que l'appelante en réclame le remboursement. Il s'ensuit que le jugement attaqué sera annulé et que l'intimée sera condamnée à verser à l'appelante la somme de 18'644 fr. 95 correspondant à la facture de I_____. Les autres factures, qui portent sur des travaux effectués ultérieurement au 16 novembre 2010, seront écartées.

E. 3

Dès lors que l'intimée ne critique pas le point de départ des intérêts moratoires réclamés par l'appelante, elle sera condamnée à lui verser la somme susvisée avec intérêts à 5% l'an dès le 16 novembre 2010, date du dépôt de la demande.

E. 4

L'appelante, qui succombe pour l'essentiel de ses conclusions, sera condamnée aux frais judiciaires d'appel, fixés à 17'000 fr., l'avance du même montant effectuée par elle restant acquise à l'Etat (art. 95 al. 2, 96, 104 al. 1, 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC; 35 et 17 du Règlement fixant le tarif des greffes en matière civile (RTFMC) - E 1 05 10). Elle sera également condamnée aux dépens de sa partie adverse, arrêtés à 15'000 fr., débours et TVA compris (art. 95 al. 3, 104 al. 1, 105 al. 2 et 106 al. 1 CPC; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC). La condamnation de l'appelante aux dépens de la procédure de première instance (art. 176 al. 1 aLPC), y compris l'indemnité de procédure (art. 181 al. 1 et 3 aLPC)

- 11/12 -

C/26592/2010 fixée à 35'000 fr., montant non discuté en appel, n'apparaît pas critiquable et sera confirmée (art. 318 al. 3 CPC).

E. 5

Le présent arrêt est susceptible d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 al. 1 LTF), la valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et art. 74 al. 1 let. b LTF). * * * * *

- 12/12 -

C/26592/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre le jugement JTPI/5707/2013 rendu le 23 avril 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26592/2010-

E. 10

Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point : Condamne B_____ SA SA à payer à A_____ SA la somme de 18'644 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an dès le 16 novembre 2010. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 17'000 fr. Les met à la charge de A_____ SA et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais déjà opérée par elle, qui reste acquise à l'Etat. Condamne A_____ SA à payer 15'000 fr. à B_____ SA SA à titre de dépens. Siégeant : Monsieur Grégory BOVEY, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

Le président : Grégory BOVEY

La greffière : Nathalie DESCHAMPS

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.