

GE_GERICHTE ACJC/1554/2015 vom 7. August 2015

GE Cour de justice, 2015-08-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1554_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1554/2015 du 7 août 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1554/2015 del 7 agosto 2015

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC). Dans les affaires patrimoniales, il est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

- 5/10 -

C/3788/2015 Lorsque la contestation porte sur l'existence d'une servitude, on retiendra l'augmentation de valeur qu'elle procurerait au fonds dominant ou, si elle est plus élevée, la diminution de valeur du fonds servant (ATF 113 II 151 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_23/2008 du 3 octobre 2008 consid. 1.1; 5A_32/2008 du 29 janvier 2009 consid. 1.2). En l'espèce, les parties n'ont pas précisément chiffré les montants précités, mais aucune d'elles ne conteste que la valeur litigieuse de 10'000 fr. ne soit atteinte. Au vu de la nature et de l'étendue des servitudes concernées et des prix de vente des parcelles, la Cour retiendra que la valeur des servitudes est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Formé par l'une des parties à la procédure au moyen d'un acte écrit et motivé dans un délai de 10 jours à compter de la notification de l'ordonnance rendue par voie de procédure sommaire (art. 248 let. a, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.3

S'agissant d'un appel, la Cour revoit la cause pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 2

L'appelant produit une pièce nouvelle. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient 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, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317). En l'espèce, la pièce produite par l'appelant est postérieure à l'ordonnance querellée et constitue qui plus est un fait notoire puisqu'il s'agit d'une publication officielle. Elle est par conséquent recevable.

E. 3.1

Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : a. elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être; b. cette atteinte

risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. Le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment un ordre donné à une autorité qui tient un registre (art. 262 let. c CPC).

E. 3.2

Selon l'art. 960 CC, les restrictions apportées au droit d'aliéner certains immeubles peuvent être annotées, lorsqu'elles résultent d'une décision officielle,

- 6/10 -

C/3788/2015 rendue pour la conservation de droits litigieux ou de prétentions exécutoires (al. 1, ch. 1). Ces restrictions deviennent, par l'effet de leur annotation, opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble (al. 2). A teneur de l'art. 961 al. 1 CC, des inscriptions provisoires peuvent être prises par celui qui allègue un droit réel (ch. 1) ou par celui que la loi autorise à compléter sa légitimation (ch. 2). Elles ont lieu du consentement des intéressés ou en vertu d'une décision judiciaire; elles ont pour effet que le droit, s'il est constaté plus tard, devient opposable aux tiers dès la date de l'inscription provisoire (al. 2). Le juge prononce après une procédure sommaire et permet l'inscription provisoire, si le droit allégué lui paraît exister; il détermine exactement la durée et les effets de l'inscription et il fixe, le cas échéant, un délai dans lequel le requérant fera valoir son droit en justice (al. 3). L'inscription provisoire prévue par l'art. 961 al. 1 CC vise à éviter que, pendant le procès opposant le titulaire d'un droit réel contesté au propriétaire du fonds, un tiers n'acquière de bonne foi, en application de l'art. 973 CC, un droit réel sur l'immeuble en se fiant à l'inscription fautive figurant au Registre foncier. L'annotation fondée sur l'art. 961 al. 1 ch. 1 CC est cependant exclue si le requérant n'allègue qu'un droit personnel sur l'immeuble (STEINAUER, Les droits réels, tome I, 2012, p. 278 n. 776). Celui qui invoque une prétention personnelle dont l'exécution implique une modification du Registre foncier, comme par exemple le droit à la constitution d'un droit réel limité, peut requérir des mesures provisionnelles selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC et non selon l'art. 961 al. 1 ch. 1 CC. L'octroi de la mesure suppose que le requérant rende sa prétention vraisemblable (STEINAUER, op. cit., p. 277, n. 771 a; arrêt du Tribunal fédéral 5P.195/2004 du 23 août 2004 consid. 3.2). Il appartient au Tribunal de fixer la durée de validité de la restriction, étant précisé que l'indication selon laquelle la restriction sera valable jusqu'à droit jugé au fond est suffisante (STEINAUER, op. cit., p. 277, n. 771 a; ATF 112 II 496 consid. 2, SJ 1987 p. 506).

E. 3.3

L'appelant conteste uniquement l'inscription provisoire des servitudes de passage. Il fait valoir en premier lieu qu'il n'a pas l'intention de vendre son immeuble et qu'il s'est d'ailleurs engagé à ne pas le faire avant la fin de la procédure.

Sur ce point, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que cet engagement ne suffisait pas à préserver les intimés du dommage dont ils estiment être menacés. En effet, les intimés n'ont aucune garantie que cet engagement, qui n'est pas opposable aux tiers, sera tenu.

- 7/10 -

C/3788/2015 Le fait que l'appelant ait obtenu une autorisation de construire un immeuble de plusieurs appartements sur sa parcelle n'est, contrairement à ce qu'il allègue, pas déterminant à cet égard dans la mesure où ce projet n'exclut pas la vente de l'immeuble; au contraire, les appartements à construire seront très vraisemblablement destinés à la vente.

E. 3.4

L'appelant fait encore valoir que les intimés n'ont pas rendu vraisemblable leur droit à exiger la constitution des servitudes car la Banque cantonale de Genève n'était plus propriétaire de la parcelle n° 2_____ au moment où elle a vendu la parcelle n° 1_____ aux intimés. Au demeurant, il ne s'était pas engagé à accepter la constitution des servitudes, mais avait "uniquement accepté la gratuité de celles-ci, sans rien promettre en outre".

Ce point de vue est contredit par la formulation des let. B. et D du contrat de vente de la parcelle n° 2_____, dispositions desquelles il résulte que l'appelant s'est engagé à "concéder" les servitudes et à faire le nécessaire pour permettre l'exécution des travaux y relatifs. Le droit de la Banque cantonale de Genève d'exiger la constitution de ces servitudes a été cédé aux intimés par contrat du 13 septembre 2011 et, au stade de la vraisemblance, il n'y a aucun motif de retenir que cette cession n'est pas valable. Enfin, s'il est exact que le contrat de vente prévoit que les travaux relatifs aux servitudes devaient être exécutés par la Banque cantonale de Genève dans les meilleurs délais, l'on ne saurait retenir, sur la base des éléments figurant en l'état au dossier, que la sanction d'une éventuelle violation de cette obligation serait la déchéance des droits de la bénéficiaire. En tout état de cause, l'appelant n'allègue pas avoir, à quelque moment que ce soit, mis en demeure la banque d'exécuter son obligation. Les intimés ont donc rendu vraisemblable qu'ils sont au bénéfice d'un droit personnel leur permettant d'exiger la constitution des servitudes litigieuses.

E. 3.5

Cela étant, comme cela ressort des principes juridiques précités, la mesure ordonnée par le Tribunal ne peut être fondée sur l'article 961 CC puisque cette disposition ne vise que les inscriptions provisoires de droits réels existants. Or le droit réel allégué par les intimés n'existe pas encore. Par contre, l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC permet d'ordonner l'annotation d'une restriction au droit d'aliéner un immeuble lorsque la partie requérante se prévaut, comme en l'espèce, d'un droit personnel visant à la constitution d'un droit réel. La formulation des chiffres 1 et 2 de l'ordonnance querellée doit par conséquent être modifiée, en ce sens qu'il sera ordonné au Conservateur du Registre foncier de procéder sur la parcelle n° 2_____, propriété de l'appelant, à l'annotation

- 8/10 -

C/3788/2015 d'une restriction au droit d'aliéner portant sur la constitution des servitudes de passage à pied en faveur de la parcelle des intimés. La restriction sera ordonnée jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties.

E. 4

L'appelant, qui succombe pour l'essentiel, sera condamné aux frais du recours (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires seront arrêtés à 1'800 fr. (art. 26 et 40 RTFMC) et compensés avec l'avance du même montant versée par l'appelant, laquelle restera acquise à l'Etat de Genève. Un montant de 1'800 fr., TVA et débours inclus, sera en outre alloué solidairement aux intimés à titre de dépens (art. 84, 85 al. 2, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). * * * *

- 9/10 -

C/3788/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre l'ordonnance OTPI/473/2015 rendue le 7 août 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/3788/2015-19 SP. Au fond : Annule les

chiffres 1 et 2 du dispositif de l'ordonnance précitée et, cela fait, statuant à nouveau :
Ordonne, aux frais, risques et périls de B_____ et C_____, au Conservateur du Registre foncier de procéder, sur la parcelle n° 2_____ de la commune de _____, (GE), propriété de A_____, à l'annotation d'une restriction au droit d'aliéner ladite parcelle, portant sur la constitution des servitudes suivantes au profit de la parcelle n° 1_____ de la commune de _____, (GE), propriété de B_____ et C_____ : - une servitude de passage à pied, permettant l'accès au jardin sis sur la parcelle n° 1_____ par la parcelle n° 2_____ selon le plan établi par l'ingénieur D_____ le 31 janvier 2014 et - une servitude de passage à pied et véhicule permettant l'accès au garage sis sur la parcelle n° 1_____ par la parcelle n° 2_____ selon le plan établi par l'ingénieur D_____ le 31 janvier 2014. Dit que la restriction au droit d'aliéner précitée devra être maintenue jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties. Confirme l'ordonnance du 7 août 2015 pour le surplus. Déboute les parties de toute autre conclusion. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires à 1'800 fr. Les met à charge de A_____ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais fournie par celui-ci, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser 1'800 fr. à B_____ et C_____, pris solidairement, à titre de dépens. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Céline FERREIRA

- 10/10 -

C/3788/2015

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.

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