

GE_GERICHTE ACJC/1680/2019 vom 28. November 2019

GE Cour de justice, 2019-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1680_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/1680/2019 du 28 novembre 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/1680/2019 del 28 novembre 2019

Erwägungen

E. 1.1

Déposé dans la forme et les délais prescrits, l'appel, dirigé contre une décision finale portant sur un litige dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., est recevable (art. 145 al. 1 let. b, art. 308 al. 1 let. b et al. 2, art. 311 CPC).

E. 1.2

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen, dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent litige (art. 55 al. 1, 58 al.1 et 310 CPC).

E. 2

Les parties allèguent de nouveaux faits et produisent de nouvelles pièces devant la Cour.

E. 2.1

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 diligence (let. b).

A partir du début des délibérations, les parties ne peuvent toutefois plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (ATF 142 III 695, consid. 4.1.4; 142 III 413 consid. 2.2.3-2.2.6; arrêts du Tribunal

- 8/11 -

C/15486/2017 fédéral 5A_478/2016 du 10 mars 2017 consid. 4.2.2; 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.2).

E. 2.2

En l'espèce, les faits et pièces nouvellement allégués et produits par l'intimée dans sa réponse et l'appelante dans sa réplique sont recevables, dès lors qu'ils sont postérieurs au prononcé du jugement querellé.

En revanche, le refus de l'autorisation de construire DP 18'827 du 23 août 2019, dont l'appelante s'est prévaluée par courrier du 9 septembre 2019, soit postérieurement au 30 août 2019, date à laquelle la cause a été gardée à juger, ne sera pas pris en considération, étant à cet égard précisé que cet élément n'aurait pas eu d'incidence sur l'issue du litige.

E. 3

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que la parcelle litigieuse n'était entachée d'aucun défaut.

E. 3.1

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 (art. 197 et 221 CO). Le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (art. 200 al. 1 CO). Il ne répond des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, que s'il lui a affirmé qu'ils n'existaient pas (art. 200 al. 2 CO). Il y a défaut au sens de l'art. 197 CO lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Le défaut consiste en l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (Arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2013 du 25 mai 2014 consid. 4.1; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, in CR CO I (2012), n. 11 et 17; HONSELL, in BaK Obligationenrecht I (2015) n. 2 ad art. 197). Le vice peut affecter une qualité juridique de la chose, comme lorsqu'une chose n'est pas conforme aux prescriptions administratives ou qu'un terrain est affecté d'une restriction à bâtir (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 5 ad art. 197; HONSELL, op. cit., n. 3 ad art. 197). Le défaut doit déjà exister au moment du transfert des risques, étant précisé qu'il peut n'exister encore qu'en germe à ce moment. Une détérioration de la chose qui se produit après le transfert des risques ne constitue pas un défaut, même si elle entraîne la disparition d'une qualité promise ou attendue; le vendeur n'est pas tenu de maintenir la chose dans l'état promis ou attendu, sauf s'il s'y est engagé contractuellement (Arrêt du Tribunal fédéral 4C.321/2006 du 1er mai 2007 consid. 4.3.1).

- 9/11 -

C/15486/2017 La preuve de la réalisation de ces conditions incombe à l'acheteur qui entend en tirer des droits (art. 8 CC).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante se fonde sur les deux refus d'autorisation de construire essuyés en mai 2009 et mars 2012 ainsi que sur l'abandon du projet de réaffectation du périmètre concerné en zone de développement industriel et artisanal pour soutenir que la parcelle litigieuse est inconstructible. Elle estime qu'il s'agit d'un défaut dont l'intimée doit répondre en sa qualité de venderesse. Lorsque les parties ont signé le contrat de vente le 4 juillet 2012, l'intimée n'a pas donné d'assurance particulière à l'appelante s'agissant de la constructibilité de la parcelle, située en zone 5 villas. Dans le cadre de leur contrat, les parties ont au contraire précisé que la vente intervenait finalement sans que la parcelle ait été mise au bénéfice d'une autorisation de construire des villas, réservée dans la promesse de vente et d'achat passée en juillet 2008. Les parties s'étaient en effet initialement promis, en juillet 2008, d'acheter et de vendre la parcelle à un prix supérieur, à la condition résolutoire de l'obtention d'une autorisation de construire des villas. L'autorisation de construire sollicitée en septembre 2008 avait été refusée en mai 2009 au motif que le projet soumis ne présentait pas les mesures de protection suffisantes en matière de protection contre le bruit. L'appelante avait ainsi connaissance, lorsqu'elle a acquis la parcelle litigieuse, des exigences en matière de protection contre le bruit imposées pour la

construction de villas dans le périmètre concerné au regard de la proximité de l'aéroport. Elle savait que la construction de villas était soumise à des exigences particulières, mais a néanmoins décidé d'acquérir la parcelle à un prix inférieur à celui que les parties avaient prévu dans le cadre de la promesse de vente et d'achat subordonnée à l'obtention de l'autorisation de construire. C'est par ailleurs à juste titre que le Tribunal a considéré que l'appelante n'avait pas démontré l'impossibilité de construire des villas sur la parcelle litigieuse. Le refus de l'autorisation de construire essuyé en mai 2009 fait ressortir que le projet de construction soumis ne présentait pas les mesures de protection contre le bruit suffisantes; il ne permet en revanche pas de retenir que la construction de villas était impossible même en prévoyant des mesures de protection contre le bruit supplémentaires. L'appelante semble par ailleurs se plaindre de ce que le projet de réaffectation du périmètre concerné en zone de développement industriel et artisanal a été abandonné et, partant, du maintien de la parcelle litigieuse en zone 5 villas, ce qui lui a été confirmé le 3 mars 2017. Lors de la signature du contrat de vente en juillet 2012, l'appelante avait connaissance de l'incertitude quant au maintien de celle-ci en zone 5 villas ou à son déclassement en zone de développement industriel et artisanal, puisque les parties avaient discuté, en mai 2010 déjà, d'une réduction du prix de la parcelle au cas où le déclassement du périmètre concerné en zone de développement industriel et artisanal aboutirait. Le fait qu'une modification de zone du périmètre concerné était en cours de procédure a

- 10/11 -

C/15486/2017 également été mentionné dans la décision du 29 mars 2012 refusant l'autorisation de construire relatif au second projet de construction de villas parce qu'il était de nature à compromettre les objectifs d'urbanisme envisagés. Consciente de l'incertitude quant à l'affectation future de la parcelle, l'appelante ne pouvait de bonne foi compter, lors de la conclusion du contrat de vente, ni sur le maintien de la parcelle en zone 5 villas, ni sur sa réaffectation en zone industrielle ou artisanale. Il s'ensuit qu'aucun défaut n'entache la parcelle, située en zone 5 villas, vendue en juillet 2012, dans la mesure où l'appelante n'a pas démontré qu'il était impossible d'y construire des villas, ni qu'elle pouvait de bonne foi s'attendre à ce que la parcelle soit déclassée en zone de développement industriel et artisanal. Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

E. 4

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 9'600 fr. et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 95, 96 et 106 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC). Ils seront compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 98 et 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera, en outre, condamnée à verser 7'000 fr., débours et TVA compris, à l'intimée à titre de dépens d'appel (art. 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 11/11 -

C/15486/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre le jugement JTPI/2814/2019 rendu le 26 février 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/15486/2017-3. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 9'600 fr., les met à la charge de A_____ SA et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ SA à verser 7'000 fr. à C_____ SA à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame

Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente : Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière : Camille LESTEVEN

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.