

GE_GERICHTE ACJC/1724/2016 vom 19. Januar 2017

GE Cour de justice, 2017-01-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1724_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1724/2016 du 19 janvier 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1724/2016 del 19 gennaio 2017

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse est de plus de 100'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Par soucis de simplification, A_____ sera désigné comme « appelant » et C_____ comme « intimée », B_____ SA étant appelée par son nom.

E. 2.1

Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC). L'appel doit être déposé dans le délai de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC), selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ). L'art. 311 al. 1 CPC prévoit que l'appel doit être motivé. Il incombe au recourant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur

- 9/15 -

C/17871/2012 lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_206/2016 du 1er juin 2016 consid. 4.2.1). L'absence de motivation conduit à l'irrecevabilité de l'acte d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5A_206/2016 du 1er juin 2016 consid. 4.2.1 et les arrêts cités; REETZ/THEILER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozess- ordnung [ZPO], Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Edit.], 2013, n. 12 et 38 ad art. 311 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant conclut à l'annulation des chiffres 1 à 5 du dispositif du jugement. Il a toutefois simultanément conclu à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'il doit à B_____ SA la somme de 124'890 fr. 10 avec intérêt à 5% l'an dès le 8 janvier 2011, soit le montant auquel le Tribunal l'a condamné sous le chiffre 1 du dispositif du jugement. En outre, il ne reproche pas au Tribunal d'avoir considéré que F_____ avait toujours agi en son nom en signant les différents avenants à la vente de la villa, notamment l'avenant n° 69-6 en lien avec la réfection du chemin. De même, l'appelant n'a pas exposé en quoi le prononcé de la mainlevée de l'opposition qu'il a formé au commandement de payer que lui a fait notifier B_____ SA serait critiquable. Partant, l'appel sera déclaré irrecevable en tant qu'il est formé contre les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement. En revanche, les ch. 3 à 5 relatifs

aux frais et dépens de la procédure de première instance pourront encore être revus d'office en cas d'annulation de tout ou partie du jugement entrepris dans le cadre du présent appel (art. 318 al. 3 CPC). Enfin, même si l'appelant ne conclut pas formellement à l'annulation du chiffre 6 du dispositif du jugement - qui déboute les parties de toutes autres conclusions - il reprend ses conclusions de première instance, dont il a été débouté, tendant à ce que C _____ soit condamnée à le relever de toute condamnation à l'égard de B _____ SA, limitant toutefois sa demande à 109'159 fr. 15 avec intérêts à 5% l'an dès le 8 janvier 2011. Dès lors, l'appel sera limité à l'examen des prétentions formulées par l'appelant à l'égard de l'intimée.

E. 3

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

E. 4

L'appelant fait valoir que l'intimée doit prendre en charge la somme de 109'159 fr. 15 qui découle de travaux supplémentaires qu'elle a commandés. Cette dernière estime pour sa part que cette somme relève de surcoûts des travaux devisés et qu'elle doit exclusivement s'acquitter des frais de plantations à l'exclusion de toute autre dépense.

- 10/15 -

C/17871/2012

E. 4.1

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune 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. Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; ATF 118 II 365 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 132 III

268 consid. 2.3.2; 131 III 280 consid. 3.1; 130 III 417 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

E. 4.2

En l'espèce, il résulte de la promesse de vente et du contrat de vente que l'appelant s'est engagé à vendre à l'intimée une propriété entièrement achevée, aménagement extérieurs compris, à l'exception des plantations. Il a été expressément prévu lors de la conclusion de la promesse de vente que l'intimée puisse demander des modifications ou améliorations aux travaux à ses frais, risques et périls. Un protocole très précis a toutefois été fixé, à savoir que l'intimée devait s'adresser exclusivement à l'architecte de l'appelant pour toute demande de modifications ou de travaux supplémentaires et cette demande, une fois approuvée par l'appelant, devait faire l'objet d'un devis auquel l'intimée devait souscrire par sa signature avant que l'exécution des travaux ne soit autorisée. Enfin, un décompte de ces travaux devait être effectué lors de la vente définitive de l'immeuble, l'intimée devant régler le prix de ceux-ci, s'ils n'étaient pas inclus dans le prix de vente.

- 11/15 -

C/17871/2012 La volonté des parties telle qu'exprimée dans ce texte notarié était donc clairement que le coût des travaux soit mis à la charge de l'appelant à moins que l'intimée ait expressément réclamé des modifications ou des travaux supplémentaires et qu'elle ait accepté, par sa signature, d'en prendre en charge le coût déterminé dans un devis. Dans le contrat de vente, il était également prévu que si l'intimée désirait, après la conclusion de la vente, procéder à des modifications dans les travaux à achever ou solliciter des travaux supplémentaires, ceux-ci devaient être commandés personnellement par l'intimée à l'entreprise en son nom et à ses frais. Et si néanmoins l'appelant acceptait de faire procéder en son nom aux modifications non visées, l'intimée s'engageait d'une façon générale à lui en rembourser les montants. Le comportement ultérieur des parties ne vient pas contredire la teneur de ces contrats. B_____ SA a clairement expliqué que l'intimée n'était jamais intervenue directement auprès d'elle pour lui demander des modifications du contrat ou des travaux supplémentaires, à l'exception des plantations. F_____ a également confirmé que c'était à lui que l'intimée avait demandé la modification du profil du terrain et qu'à sa connaissance toutes les modifications avaient été discutées entre l'appelant et l'intimée, même s'il ne connaissait pas la teneur de leurs accords. L'intimée a donc toujours suivi le processus mis en place dans les contrats s'agissant des modifications ou des travaux supplémentaires et F_____ a toujours commandé les modifications sollicitées par l'intimée à B_____ SA avec l'accord de l'appelant. Au vu de ce qui précède, le contrat n'a pas à être interprété. L'intimée s'est bien engagée à payer les coûts résultant des modifications du contrat pour lesquels un devis a été dressé et qu'elle a signé pour accord avant que lesdits travaux ne soient effectués. Il convient donc d'examiner pour chaque point contesté par l'appelant si le protocole fixé dans la promesse de vente ou le contrat ont été respectés.

E. 5.1

L'appelant conteste en premier lieu que les frais résultant de la modification du profil du terrain soient mis à sa charge. Selon le témoignage de F_____ et de G_____, cette modification a été sollicitée par l'intimée et il n'est pas rendu vraisemblable que l'appelant ait spontanément décidé de modifier les plans du jardin alors qu'il n'avait pas l'intention d'habiter les lieux. Ces modifications ont été demandées par l'intimée après la promesse d'achat d'octobre 2008 mais avant la signature du contrat de vente en mars 2010 puisque les

plans modifiés du profil du terrain datent d'avril 2009 et que les travaux y

- 12/15 -

C/17871/2012 relatifs ont été terminés au mois de janvier 2010, soit avant la signature du contrat de vente. Par conséquent, ce sont les conditions contenues dans la promesse de vente - et non le contrat de vente intervenu ultérieurement - qui sont applicables aux commandes supplémentaires effectuées par l'intimée pendant cette période. Conformément à ce qui était prévu, l'intimée a informé F_____ de son désir de modifier le profil du terrain et c'est ce dernier qui est seul intervenu, avec l'accord de l'appelant, auprès de B_____ SA pour que les modifications soient opérées. Il résulte de la promesse de vente que tous les travaux que l'appelant n'entendait pas prendre en charge - car n'entrant pas dans son budget au vu du prix de vente du bien immobilier - devaient faire l'objet d'un devis accepté par l'intimée avant que les travaux ne débutent. Dès lors que les travaux de modification du profil du terrain ont été effectués avant la conclusion de la vente sans qu'il n'ait été demandé à l'intimée de signer quelque devis que ce soit, il ne saurait être question de lui en faire supporter les coûts. L'intimée a d'ailleurs pu penser de bonne foi que ceux-ci seraient supportés par l'appelant puisqu'elle n'a pas commandé directement ces travaux à B_____ SA et que l'appelant avait déjà accepté de prendre à sa charge plusieurs modifications de travaux qu'elle avait sollicités. En outre, le surcoût résultant de la modification du profil du terrain n'a pas fait l'objet d'un décompte lors de la vente finale, alors qu'ils étaient achevés. Certes, ce n'est qu'ultérieurement que ces modifications ont été facturées à l'appelant. Il appartenait toutefois à ce dernier de s'assurer auprès B_____ SA que les modifications demandées n'engendreraient pas des coûts supplémentaires et de lui demander un devis pour ces modifications s'il entendait les faire supporter à l'intimée. En omettant de le faire, l'appelant a donc renoncé à mettre ces frais à la charge de cette dernière. Par conséquent, le jugement sera confirmé sur ce point.

E. 5.2

L'appelant reproche en outre au Tribunal d'avoir considéré qu'il devait prendre en charge les coûts de chargement et d'évacuation des déblais non récupérables et des souches. Il n'est pas établi que l'intimée ait demandé l'élagage et l'extraction de souches supplémentaires à ce qui était initialement prévu de sorte que le surcoût découlant de ces travaux ne peut lui être imputé. En outre, même si l'intimée avait demandé ces actes au bureau F_____, à nouveau, il n'est pas prouvé que l'intimée ait accepté un devis valant acceptation de la prise en charge de ces travaux, qui sont intervenus avant la conclusion du contrat de vente et qui sont donc soumis aux conditions contractuelles de la promesse de vente.

- 13/15 -

C/17871/2012 Par conséquent, les frais relatifs à l'élagage et l'extraction de souches ne doivent pas être assumés par l'intimée. Le jugement sera donc également confirmé sur ce point.

E. 5.3

Il en va enfin de même de la réfection du chemin menant à la propriété puisqu'il est établi que ces travaux n'ont pas été réclamés par l'intimée mais par l'architecte de l'immeuble à la demande des riverains. Il n'est, en outre, pas prouvé que ce sont des travaux réclamés par l'intimée qui ont rendu nécessaire la réfection du chemin. Dès lors, même si la réfection du chemin n'a pas été devisée au début des travaux, l'intimée n'a pas à en supporter le coût.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que les frais de réfection du chemin devaient être supportés par l'appelant.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel sera rejeté et le jugement entrepris confirmé.

E. 7

Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 8'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 95 al. 2 et 106 al. 1 CPC). Ils seront partiellement compensés avec l'avance de frais de 5'240 fr. fournie par lui, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'appelant sera en outre condamné à verser la somme supplémentaire de 2'760 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire. L'appelant sera par ailleurs condamné à verser, à titre de dépens d'appel, débours et TVA inclus, la somme de 1'000 fr. à B_____ SA - dès lors que le travail de son conseil était limité à constater que l'appelant ne contestait pas devoir le montant auquel il a été condamné par le Tribunal - et la somme de 6'000 fr. à l'intimée (art. 84, 85 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 14/15 -

C/17871/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare irrecevable l'appel interjeté le 3 mai 2016 par A_____ contre les chiffres 1 et 2 du jugement JTPI/3933/2016 rendu le 22 mars 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17871/2012-16. Déclare cet appel recevable pour le surplus. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 8'000 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont partiellement compensés avec l'avance de frais de 5'240 fr., qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser 2'760 fr. supplémentaire aux Services financiers du Pouvoir judiciaire. Condamne A_____ à payer à C_____ la somme de 6'000 fr. à titre de dépens d'appel. Condamne A_____ à payer à B_____ SA la somme de 1'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY- BARTHE et Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Audrey MARASCO

- 15/15 -

C/17871/2012

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.