

# **GE\_GERICHTE ACJC/454/2016 vom 12. April 2016**

GE Cour de justice, 2016-04-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_454\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_454_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/454/2016 du 12 avril 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/454/2016 del 12 aprile 2016

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Le jugement entrepris étant une décision statuant sur opposition à séquestre, seule la voie du recours est ouverte (art. 278 al. 3 LP; art. 309 let. b ch. 6 et 319 let. a CPC).

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 278 al. 1 LP et 321 al. 2 CPC).

Déposé dans le délai et selon les formes requis par la loi, le recours est recevable.

### **E. 1.2**

En matière d'opposition au séquestre, l'art. 278 al. 3 2ème phrase LP dispose que les parties peuvent alléguer des faits nouveaux dans la procédure de recours à l'autorité judiciaire supérieure (cf. art. 278 al. 3, 1ère phrase, LP) contre la décision rendue sur opposition. Cette disposition instaure une exception (cf. art. 326 al. 2 CPC) à l'art. 326 al. 1 CPC qui prohibe les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles dans le cadre d'un recours.

En l'espèce, le recourant a produit un extrait de la Feuille d'Avis Officielle du \_\_\_\_\_ décembre 2015 et une copie de son courrier du 24 décembre 2015 à l'Office cantonal de la population, lesquelles sont postérieures au jugement entrepris et, par conséquent, recevables.

### **E. 1.3**

La cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC et 278 al. 3 LP).

1.4.1 Dans le cadre de la procédure d'opposition au séquestre, le débiteur (ou le tiers) dont les droits sont touchés par le séquestre (art. 278 al. 1 LP) et qui n'a pas pu participer à la procédure d'autorisation de séquestre (art. 272 et 274 LP), a la possibilité de présenter ses objections; le juge réexamine donc en contradictoire la réalisation des conditions du séquestre qu'il a ordonné (ATF 140 III 466 consid. 4.2.3).

L'opposant doit tenter de démontrer que son point de vue est plus vraisemblable que celui du créancier séquestrant. Le juge doit revoir la cause dans son entier et tenir compte de la situation telle qu'elle se présente au moment de la décision sur opposition (arrêt du Tribunal fédéral et les références citées). Si l'état de fait se modifie alors que la procédure d'opposition est pendante, les circonstances nouvelles doivent être prises en compte, afin d'éviter qu'un séquestre ne soit prononcé alors que les circonstances s'y opposent (ATF 140 III 466 consid. 4.2.3 et la référence citée).

Tel est le cas si l'opposant au séquestre se constitue un domicile dans l'intervalle (AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 2013, p. 487, n° 71).

### **E. 2.1**

Le Tribunal a admis le cas de séquestre en raison de l'absence de domicile fixe du recourant. Ce dernier ne résidait pas au n° 6 \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_. Même à le suivre dans son argumentation, le recourant n'expliquait pas la raison pour laquelle il ne recevait pas son courrier à cette adresse, mais chez son épouse, dont il était séparé. En tout état de cause, il avait vendu son logement aux époux E\_\_\_\_\_ et ne pouvait plus avoir d'intention d'y résider durablement.

L'adresse au 8 \_\_\_\_\_ ne pouvait pas constituer son domicile, puisqu'il ne l'occupait qu'occasionnellement, à la demande de K\_\_\_\_\_ et pour une opération anti-squat. En outre, dans le cadre de la procédure pendante sur le fond du litige, le recourant avait reconnu que seul son "dépôt" se trouvait à cette adresse.

Selon le Tribunal, la créance de l'intimé était suffisamment vraisemblable, mais devait être réduite à 200'000 fr. en raison du fait que la garantie pour les défauts apparents était exclue par l'art. 4.3 du contrat de vente. Il n'avait en outre pas été rendu vraisemblable qu'il soit nécessaire de refaire entièrement la toiture pour la remettre en l'état initial. En outre le prix suggéré pour la piscine apparaissait élevé et la réduction du prix y relative pas forcément fondée dès lors qu'il semblait acquis que la piscine n'avait jamais été fonctionnelle.

### **E. 2.2**

Le recourant conteste l'existence d'une créance de l'intimé. Il fait valoir que ce dernier n'a pris des conclusions en paiement qu'à concurrence de 121'000 fr. dans la procédure pendante au fond devant le Tribunal. Il reproche au premier juge de n'avoir pris en considération ni l'attestation dressée par l'ingénieur civil ni le rapport de M\_\_\_\_\_.

Le recourant invoque la tardiveté de l'avis des défauts, puisqu'il résultait de l'expertise du 15 septembre 2015 que des infiltrations étaient déjà apparues dans la maison en hiver 2014.

Il explique avoir évoqué "son dépôt" au 8 \_\_\_\_\_ pour le différencier de son lieu de vie effectif au n° 6 \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_. Il souhaitait vendre sa part de copropriété, qui restait son adresse officielle pour sa correspondance, depuis plusieurs mois. A la suite de la vente aux époux E\_\_\_\_\_, il avait transféré son domicile officiel au n° 8 \_\_\_\_\_, sans vouloir y recevoir sa correspondance et en chargeant son épouse de s'en occuper (Recours, p. 6, ch. 31).

Il ajoute que l'intimé avait admis qu'il était effectivement domicilié au 8 \_\_\_\_\_ (cf. courrier du 26 mars 2015, recours au Tribunal administratif du 15 janvier 2015 et assignation du 14 juillet 2015 par devant le Tribunal de première instance) de sorte qu'il se comportait de manière contradictoire en soutenant dans sa requête en séquestre du 25 septembre 2015 qu'il était sans domicile. Il avait d'ailleurs été atteint à cette adresse par la citation à comparaître envoyée par le Tribunal.

2.3.1 Selon l'art. 271 al. 1 ch. 1 LP, le créancier d'une dette échue (voire même non échue lorsque le débiteur n'a pas de domicile fixe, cf. al. 2) et non garantie par gage peut requérir

le séquestre des biens du débiteur qui se trouvent en Suisse lorsque le débiteur n'a pas de domicile fixe.

Selon l'art. 23 al. 1 1<sup>ère</sup> phrase CC, le domicile de toute personne est au lieu où elle réside avec l'intention de s'y établir.

La notion de domicile comporte deux éléments : l'un objectif, la présence physique en un lieu donné; l'autre subjectif, l'intention d'y demeurer durablement (ATF 137 II 122 consid. 3.6; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_30/2015 du 23 mars 2015 consid. 4.1 et les références citées).

L'élément objectif du domicile (i.e. la présence physique en un endroit donné) ne suppose pas nécessairement que le séjour ait déjà duré un certain temps; si la condition subjective (i.e. la manifestation de l'intention de rester durablement en ce lieu) est par ailleurs remplie; en d'autres termes, pour déterminer si l'intéressé s'y est créé un domicile, ce n'est pas la durée de sa présence à cet endroit qui est décisive, mais bien la perspective d'une telle durée (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_30/2015 du 23 mars 2015 consid. 4.1.1 et les références citées).

Pour déterminer si une personne réside dans un lieu déterminé avec l'intention de s'y établir durablement (élément subjectif du domicile), la jurisprudence ne se fonde pas sur la volonté interne de l'intéressé; seules sont décisives les circonstances objectives, reconnaissables pour les tiers, permettant de déduire une telle intention (ATF 127 V 237 consid. 1 arrêt du Tribunal fédéral 5A\_30/2015 du 23 mars 2015 consid. 4.1.2 et les références citées). Pour qu'une personne soit domiciliée à un endroit donné, il faut donc que des circonstances de fait objectives manifestent de manière reconnaissable pour les tiers que cette personne a fait de cet endroit, ou qu'elle a l'intention d'en faire, le centre de ses intérêts personnels, sociaux et professionnels (ATF 119 II 64 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_30/2015 du 23 mars 2015 consid. 4.1.2 et les références citées).

Les données contenues dans le registre de l'Office cantonal genevois de la population et dans le Registre foncier, les documents administratifs tels que permis de circulation, permis de conduire, papiers d'identité, attestations de la police des étrangers, des autorités fiscales ou des assurances sociales, ou encore les indications figurant dans des décisions judiciaires ou des publications officielles ne sont pas à eux seuls déterminants mais constituent toutefois des indices sérieux de l'existence du domicile, propres à faire naître une présomption de fait à cet égard (ATF 125 III 100 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_757/2015 du 15 janvier 2016 consid. 4.2 et 5A\_30/2015 du 23 mars 2015 consid. 4.1.2 et les références citées). La présomption de fait que ces indices créent est réfragable; elle peut être tenue en échec par la contre-preuve du fait

- 9/12 -

C/19535/2015 présumé (ATF 136 II 405 consid. 4.3; 125 III 100 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_757/2015 du 15 janvier 2016 consid. 4.2 et les références citées).

Selon l'art. 210 al. 2 CO, l'action en garantie se prescrit par cinq ans si les défauts de la chose intégrée dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel elle est normalement destinée sont à l'origine des défauts de l'ouvrage.

2.3.2 En l'espèce, l'intimé a, au moyen de rapports privés d'expertise des 5 mars et 15 septembre 2015, rendu vraisemblable l'existence de sa créance à l'encontre du recourant, à concurrence du montant de 200'000 fr. retenus par le Tribunal, en raison de défauts

affectant la toiture, la charpente et la piscine, lesquels sont susceptibles d'être des défauts frauduleusement dissimulés par le recourant à l'intimé et, par conséquent, non compris dans la clause d'exclusion de la garantie contenue dans le contrat de vente conclu par les parties.

Le fait que l'intimé ait conclu au paiement de 121'000 fr. dans le cadre de l'action en garantie déposée au Tribunal le 14 juillet 2015 ne suffit pas à retenir que la créance de l'intimé ne dépasse pas ce montant. En effet, la seconde expertise, qui estime le coût de la réfection des défauts à un montant plus élevé que la première, a été rendue postérieurement au dépôt de l'action au Tribunal. En outre, l'intimé a la possibilité d'augmenter ses conclusions dans l'action au fond aux conditions prévues par la loi.

L'attestation de L\_\_\_\_\_ du 23 novembre 2015 ne porte quant à elle que sur la question de savoir s'il est possible de mettre en eau la piscine pour un essai d'étanchéité. Le rédacteur de ce document ne s'est pas prononcé sur l'existence des défauts allégués de sorte que celui-ci n'est pas déterminant. Le rapport de M\_\_\_\_\_ du 25 novembre 2015 fournit pour sa part certaines explications sur une partie des défauts allégués, mais ces deux documents ne suffisent pas, à ce stade de la procédure à remettre en cause la crédibilité des expertises produites par l'intimé. En tout état de cause, il n'appartient pas au juge du séquestre, qui statue sur la base de la vraisemblance des faits, de trancher de manière définitive la question de l'existence des défauts ou celle de savoir s'ils étaient apparents au moment de l'achat de la maison par l'intimé.

Par ailleurs, le recourant ne rend pas vraisemblable la tardiveté de l'avis des défauts, l'intimé l'ayant avisé de ceux-ci par courrier 26 mars 2015, soit moins d'une année après la conclusion de la vente immobilière (art. 210 al. 2 CO). L'éventuelle tardiveté de l'avis des défauts en relation avec des infiltrations d'eau constatées en hiver 2014 n'aurait au demeurant pas pour conséquence de rendre tardive l'annonce d'autres défauts constatés ultérieurement.

- 10/12 -

C/19535/2015

Enfin, c'est avec raison que le Tribunal a retenu que le recourant était sans domicile fixe : le recourant a affirmé dans un premier temps être domicilié au n° 6\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_, ainsi que cela résultait de son attestation de domicile émise par l'Office cantonal de la population et des actes authentiques de vente. Toutefois, le Tribunal administratif de première instance a retenu dans son jugement du 18 juin 2015, que le recourant n'était pas domicilié à cette adresse, ce dont D\_\_\_\_\_, domicilié dans l'autre appartement de la même villa, avait attesté le 12 décembre 2014. En tout état de cause, cet appartement a été vendu aux époux E\_\_\_\_\_, de sorte qu'il ne saurait constituer le domicile du recourant, étant rappelé que cette notion implique une résidence effective en un lieu.

Il est vrai que l'intimé a affirmé à plusieurs reprises que le recourant était domicilié au n° 8\_\_\_\_\_ (recours du 15 janvier 2015 au Tribunal administratif de première instance, courrier du 26 mars 2015, assignation du 14 juillet 2015 devant le Tribunal), ce que le recourant a explicitement contesté en déclarant au Tribunal qu'il ne s'agissait que de l'adresse de son "dépôt" et qu'il n'occupait ce lieu que dans le cadre d'une opération anti-squat, ce qui a été confirmé par la société en charge de la promotion immobilière et K\_\_\_\_\_ les 6 et 26 novembre 2015.

Dans ces conditions, la constitution d'un domicile au 8\_\_\_\_\_ à l'appui de son recours n'est pas vraisemblable car le recourant n'a pas l'intention de séjourner durablement dans cet endroit pour y faire le centre de ses intérêts personnels, sociaux et professionnels. En effet, il refuse d'y recevoir sa correspondance personnelle (Recours, p. 6, ch. 31). En plus, il y réside pour le compte de K\_\_\_\_\_ et de la société en charge de la promotion immobilière à seule fin d'empêcher l'installation de squatters, mission qui est par essence temporaire et exclut une intention durable de s'y établir. Dans ces conditions, le fait que le recourant ait indiqué à l'Office cantonal de la population qu'il s'agissait là de sa nouvelle adresse ne suffit pas à rendre vraisemblable qu'il s'y est constitué un domicile.

Au vu des considérations qui précèdent, le jugement querellé sera entièrement confirmé.

### **E. 3**

Le recourant, qui succombe, sera condamné aux frais (art. 106 al. 1 CPC), fixés à 1'125 fr. (art. 61 al. 1 OELP) et qui seront compensés avec l'avance du même montant fournie par lui, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

Le recourant sera par ailleurs condamné à s'acquitter des dépens de sa partie adverse, lesquels seront arrêtés à 2'500 fr., TVA et débours compris (art. 84, 85 al. 1, 89 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 LaCC).

- 11/12 -

C/19535/2015

### **E. 4**

L'arrêt de la Cour, qui statue sur mesures provisionnelles, est susceptible d'un recours en matière civile, les moyens étant limités en application de l'art. 98 LTF (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_599/2015 du 6 octobre 2015 consid. 2). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/19535/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement OSQ/68/2015 rendu le 18 décembre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/19535/2015-4 SQP. Au fond : Rejette ce recours. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires du recours à 1'125 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance fournie par celui-ci, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 2'500 fr. à B\_\_\_\_\_, à titre de dépens de recours. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Céline FERREIRA

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.