

GE_GERICHTE ACJC/481/2018 vom 16. April 2018

GE Cour de justice, 2018-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_481_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/481/2018 du 16 avril 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/481/2018 del 16 aprile 2018

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

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).

1.3.1 En matière d'opposition au séquestre, l'art. 278 al. 3 LP dispose que les parties peuvent alléguer des faits nouveaux dans la procédure de recours à l'autorité judiciaire supérieure contre la décision rendue sur opposition. Cette disposition instaure une exception 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 (cf. art. 326 al. 2 CPC).

Dans ce cadre, le Tribunal fédéral s'est expressément prononcé sur la recevabilité des vrais nova, se référant en particulier au Message, selon lequel il s'agit en tous les cas des faits nouveaux "proprement dits", soit ceux intervenus après la décision de première instance, dont il convient de tenir compte (Message concernant la révision de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 8 mai 1991, FF 1991, p. 200; cf. aussi arrêts du Tribunal fédéral 5A_806/2014 du 28 avril 2015 consid. 2.1.1; 5P.296/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.2.1, selon lequel il n'est pas arbitraire de considérer que seuls les vrais nova sont recevables). Il n'a en revanche pas tranché, respectivement, n'a pas abordé, la question de la recevabilité des pseudo-nova dans les arrêts 5A_364/2008 du

- 9/14 -

C/18029/2017 12 août 2008 consid. 4.1.2 et 5A_328/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.3.2 (ATF 140 III 466 consid. 4.2.3).

1.3.2 En l'occurrence, les deux parties ont produit des pièces nouvelles concernant tant des faits postérieurs à la décision litigieuse que des faits antérieurs à celle-ci. Les pièces postérieures au 17 octobre 2017, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal sont recevables. La recevabilité du procès-verbal de la séance du 28 février 2017 et du courriel du recourant à H_____ du 19 avril 2017 n'est pas contestée, de sorte que ces pièces nouvelles seront admises. La question de la recevabilité des autres pièces antérieures au 17 octobre 2017 peut quant à elle rester ouverte car ces pièces ne sont pas pertinentes pour l'issue du litige.

E. 2

Le Tribunal, suivant en cela le raisonnement de la Cour dans son arrêt du 24 octobre 2017, a annulé le séquestre au motif que le recourant n'avait pas rendu sa créance vraisemblable. L'article 4 du contrat de sous-location du 10 mars 2017 prévoyait un engagement tant de la part du recourant que de la part de la propriétaire de l'immeuble de garantir le bon fonctionnement de la climatisation et du chauffage ainsi que le calcul correct des charges. Il s'agissait là d'un élément essentiel du contrat. Suite au refus de la propriétaire de donner son accord à la sous-location dans le respect des clauses initialement convenues entre les parties, le recourant avait manifesté son intention de ne pas maintenir le contrat tel que signé le 10 mars 2017. Il avait proposé à l'intimé de signer un nouveau contrat, ne contenant pas la garantie prévue par l'art. 4 précité, proposition qui avait été refusée par l'intimé. Le recourant n'avait ainsi vraisemblablement pas correctement offert à l'intimé d'exécuter la prestation convenue, à savoir lui remettre les locaux en sous-location, en garantissant que les travaux nécessaires au bon fonctionnement du chauffage et de la ventilation desdits locaux, ainsi qu'au calcul correct des charges seraient effectuées, le tout avec l'accord écrit du propriétaire de l'immeuble. En application de l'art. 82 CO, le recourant n'était dès lors vraisemblablement pas en droit de poursuivre l'exécution du contrat de sous-location.

Dans une argumentation prolix et confuse, le recourant fait valoir que l'art. 4 du contrat de sous-location ne prévoyait pas d'obligation à charge de la propriétaire de l'immeuble, se référant sur ce point au témoignage de L_____ devant le Tribunal des baux et loyers. La propriétaire de l'immeuble avait consenti à la sous-location le 19 avril 2017. Le recourant avait respecté les termes du contrat puisque les problèmes de ventilation et de chauffages avaient été réparés, ce qui résultait de l'attestation établie en décembre 2016 par l'expert mandaté par la régie et des témoignages de L_____ et E_____.

- 10/14 -

C/18029/2017

E. 2.1

Selon l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP, le créancier d'une dette échue et non garantie par gage peut requérir le séquestre des biens du débiteur qui se trouvent en Suisse lorsque le débiteur n'habite pas en Suisse et qu'il n'y a pas d'autre cas de séquestre, pour autant que la créance ait un lien suffisant avec la Suisse ou qu'elle se fonde sur une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP. Selon l'art. 272 al. 1 LP, le séquestre est autorisé par le juge du for de la poursuite ou par le juge du lieu où se trouvent les biens, à condition que le créancier rende vraisemblable que sa créance existe (ch. 1), qu'on est en présence d'un cas de séquestre (ch. 2) et qu'il existe des biens appartenant au débiteur (ch. 3). La procédure d'opposition au séquestre (art. 278 LP) est une procédure sommaire au sens propre; elle présente les trois caractéristiques de simple vraisemblance des faits, examen sommaire du droit et décision provisoire. Elle a en outre un objet et un but particulier: le séquestre, auquel le débiteur s'oppose, est une mesure conservatoire, soit la mise sous mains de justice de biens du débiteur, qui permet de garantir une créance pendant la durée de la procédure de validation du séquestre (art. 279 LP). En tant que procédure spécifique de la LP, la procédure d'opposition au séquestre est aussi une procédure sur pièces (Aktenprozess; procedura in base agli atti; art. 256 al. 1 CPC). C'est au cours de l'action civile en reconnaissance de dette (en validation du séquestre) qui suivra, soumise à une procédure avec un examen complet en fait et en droit, que les parties pourront faire valoir tous leurs

moyens de preuve (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2 et les références citées). Le critère de la vraisemblance s'applique non seulement à l'existence de la créance en fait, mais aussi à son existence juridique. Ainsi, les faits à l'origine du séquestre doivent être rendus simplement vraisemblables. Tel est le cas lorsque, se fondant sur des éléments objectifs, le juge acquiert l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement. A cet effet, le créancier séquestrant doit alléguer les faits et produire un titre qui permette au juge du séquestre d'acquiescer, au degré de la simple vraisemblance, la conviction que la prétention existe pour le montant énoncé et qu'elle est exigible. S'agissant de l'application du droit, le juge procède à un examen sommaire du bien-fondé juridique, c'est-à-dire un examen qui n'est ni définitif, ni complet, au terme duquel il rend une décision provisoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_560/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3).

Compte tenu des effets rigoureux du séquestre, il n'est pas arbitraire d'user d'une appréciation sévère pour l'examen de la vraisemblance (CHAIX, Jurisprudences genevoises en matière de séquestre, in SJ 2005 II 363; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2003, n. 27 ad art. 278 LP).

- 11/14 -

C/18029/2017

L'opposant doit tenter de démontrer que son point de vue est plus vraisemblable que celui du créancier séquestrant (arrêts du Tribunal fédéral 5A_328/2013 du

E. 2.2

Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 CO). Si les parties ne se sont pas mises d'accord sur tous les éléments essentiels du contrat, celui-ci n'est pas venu à chef (ATF 127 III 248 consid. 3d). Les règles des art. 253 ss s'appliquent au contrat de sous-location. Selon l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer. Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour laquelle elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO). Le contrat de bail est un contrat bilatéral (arrêts du Tribunal fédéral 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2; 4C.43/2000 du 2 mai 2000 consid. 2e). Celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat (art. 82 CO). Cette disposition institue une exception d'inexécution : le débiteur peut refuser d'exécuter sa propre prestation jusqu'à ce que de son côté, le créancier ait exécuté ou offert d'exécuter la sienne (ATF 123 III 16 consid. 2b).

E. 2.3

En l'espèce, le séquestre faisant l'objet de la présente procédure se fonde sur le même complexe de fait que celui qui a fait l'objet de la procédure C/_____/2017 au terme de laquelle la Cour a retenu, dans un arrêt définitif et exécutoire, que le recourant n'avait pas rendu sa créance vraisemblable. Aucun élément nouveau ne justifie qu'il soit donné une issue différente à la présente procédure. Contrairement à ce que fait valoir le recourant, il est inexact de prétendre que les parties avaient convenu dès le départ que le contrat de sous-location ne devait pas prévoir d'obligation à charge de la propriétaire de l'immeuble en rapport avec le fonctionnement du chauffage et de la ventilation. En effet, le recourant a

expressément confirmé à H_____ dans son courrier du 7 mars 2017 qu'il avait été convenu entre l'intimé et le recourant, à l'occasion de la

- 12/14 -

C/18029/2017 séance du 28 février 2017 que la propriétaire reprendrait également à son compte les engagements mentionnés à l'art. 4 du contrat de sous-location. Le témoignage de L_____ n'est d'aucun secours au recourant puisque celui-ci a précisément déclaré que la propriétaire avait refusé d'avaliser le sous-bail en raison de son art. 4 qui visait à mettre à sa charge les frais liés aux problèmes récurrents de ventilation et de chauffage. E_____ a quant à lui indiqué que, selon lui, cet engagement ne liait pas la régie, ce qui tombe sous le sens puisque la régie ne faisait que représenter la propriétaire de l'immeuble. Au demeurant, cet avis n'engage que le témoin et ne lie pas la Cour de céans. Le recourant fait en outre valoir que le refus de l'intimé de signer, le 5 avril 2017, la nouvelle version du contrat, amputée de son article 4, qui lui était présentée était injustifié car les problèmes de chauffage et de ventilation avaient été résolus. Aucun élément du dossier ne permet cependant de retenir que ces problèmes étaient effectivement résolus le 5 avril 2017. Il résulte au contraire du témoignage de E_____, dont se prévaut le recourant, que le clapet qui devait être remplacé ne l'a été que postérieurement à cette date. Au demeurant, contrairement à ce qu'a affirmé E_____ ce clapet n'était pas le seul problème, comme l'atteste le procès-verbal de la séance du 28 février 2017. Le témoin L_____ a quant à lui indiqué qu'il ignorait si les problèmes de chauffage et de ventilation étaient résolus au moment de la signature du contrat de sous-location. Le fait qu'un expert mandaté par la propriétaire ait indiqué en décembre 2016 que tout fonctionnait parfaitement n'est pas décisif, puisque des problèmes subsistaient encore le 28 février 2017. En outre, le contrat signé par les parties le 10 mars 2017 relève expressément que les graves problèmes ont perduré en 2017. Ce qui précède vaut également pour l'attestation rédigée le 26 février 2018 par I_____, à la demande du recourant, visiblement pour les besoins de la cause. Compte tenu de ce qui précède, le recourant n'a vraisemblablement pas correctement offert à l'intimé d'exécuter la prestation convenue, à savoir lui remettre les locaux en sous-location, en garantissant que les travaux nécessaires au bon fonctionnement du chauffage et de la ventilation desdits locaux ainsi qu'au calcul correct des charges seraient effectués, le tout avec l'accord écrit du propriétaire de l'immeuble. En application de l'art. 82 CO, le recourant n'a par conséquent pas rendu vraisemblable qu'il était en droit de poursuivre l'exécution du contrat de sous-

- 13/14 -

C/18029/2017 location et qu'il avait envers l'intimé une créance en paiement du loyer d'avril 2017 ainsi qu'en constitution de la garantie bancaire. L'une des conditions posées par la loi pour l'octroi d'un séquestre n'est par conséquent pas réalisée de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal a annulé le séquestre litigieux. Le jugement querellé sera dès lors confirmé.
3. Le recourant qui succombe sera condamné aux frais du recours (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront fixés à 1'500 fr. et partiellement compensés avec l'avance de 1'125 fr. versée par le recourant, acquise à l'Etat de Genève (art. 48 et 61 OELP et 111 al. 1 CPC). Le recourant sera condamné à verser le solde à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Le recourant sera condamné à verser à l'intimé 3'000 fr. à titre de dépens de recours, débours et TVA inclus (art. 85, 88, 89 et 90 RTFMC). * * * * *

- 14/14 -

C/18029/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement OSQ/51/2017 rendu le 26 décembre 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/18029/2017-4 SQP. Au fond : Le rejette. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête à 1'500 fr. les frais judiciaires de recours, les met à charge de A_____ et les compense partiellement avec l'avance de 1'125 fr. versée par ce dernier. Condamne A_____ à verser 375 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire au titre de frais judiciaires de recours. Condamne A_____ à verser à B_____ 3'000 fr. à titre de dépens de recours. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

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.

E. 4

novembre 2013 consid. 4.3.2; 5A_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 9.3).

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