

## **GE\_GERICHTE ACJC/771/2017 vom 21. Juni 2017**

GE Cour de justice, 2017-06-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_771\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_771_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/771/2017 du 21 juin 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/771/2017 del 21 giugno 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

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

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions des parties. Toutefois, lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC).

En l'espèce, les mesures provisionnelles sollicitées visent à interdire aux intimés d'aliéner ou de grever un bien immobilier, dont la valeur est litigieuse. En tous les cas, les parties ne contestent pas que celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

#### **E. 1.2**

Interjeté dans les délais et forme utiles (art. 130, 131 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

- 7/11 -

C/1243/2016

#### **E. 1.3**

L'instance d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

Les mesures provisionnelles étant soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), avec administration restreinte des moyens de preuve, la cognition du juge est toutefois limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; ATF 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5.1).

#### **E. 2**

Les parties ont produit des pièces nouvelles devant la Cour.

#### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et 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).

#### **E. 2.2**

En l'espèce, les nouvelles pièces n° 37 à 41 produites par les intimés sont antérieures au 28 novembre 2016, soit la date où le premier juge a gardé la cause à juger. Les intimés n'expliquent pas pour quel motif ils n'auraient pas eu la possibilité de les soumettre au Tribunal. Partant, ces pièces sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

En revanche, la pièce nouvelle n° 36 est recevable, car elle porte sur des faits qui se sont produits postérieurement au 28 novembre 2016.

### **E. 3**

Les appelantes font grief au premier juge d'avoir nié tant la vraisemblance du droit allégué que l'urgence de la situation. A cet égard, elles reprochent au premier juge de s'être fondé sur les déclarations des intimés, selon lesquelles ils n'avaient pas l'intention de vendre la maison à un tiers sans requérir leur accord.

#### **E. 3.1**

L'art. 261 al. 1 CPC prévoit que le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque la partie requérante rend vraisemblable qu'une prétention lui appartenant est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être, et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Il s'agit là de conditions cumulatives (BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC).

L'octroi de mesures provisionnelles suppose ainsi la vraisemblance du droit invoqué. Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_931/2014 du 1er mai 2015 consid. 4 et 5A\_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 3.1; BOHNET, op. cit., n. 7 ad art. 261 CPC). Le requérant doit également rendre vraisemblable une atteinte au droit ou son imminence, sur la base d'éléments objectifs (BOHNET, op. cit., n. 10 ad art. 261 CPC). La vraisemblance

- 8/11 -

C/1243/2016 qu'un acte préjudiciable sera commis avant que le juge du fond n'ait statué définitivement sur la prétention invoquée suffit (STUCKI/PACHUD, Le régime des décisions superprovisionnelles et provisionnelles du CPC, in SJ 2015 II 1, p. 3).

La vraisemblance requise doit en outre porter sur un préjudice difficilement réparable, qui peut être patrimonial ou immatériel; il peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès (ATF 138 III 378 consid. 6.3; BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 261 CPC; KOFMEL/KEHRENZELLER, KuKo-ZPO, 2010, n. 8 ad art. 261). Le préjudice difficilement réparable suppose l'urgence, qui y est implicitement contenue (BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC).

Cette notion d'urgence comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances; ainsi, l'urgence apparaît comme une notion juridique indéterminée, dont le contenu ne peut être fixé une fois pour toutes. Il appartient au juge d'examiner de cas en cas si cette condition est réalisée. Alors même que les mesures provisionnelles sont subordonnées à l'urgence, le droit de les requérir ne se périmé pas, mais la temporisation du requérant durant plusieurs mois à dater de la connaissance du dommage ou du risque peut signifier qu'une protection n'est pas nécessaire, voire constituer un abus de droit (arrêts du Tribunal fédéral 4P.263/2004 du 1er février 2005 consid. 2.1 et 4P.224/1990

du 28 novembre 1990 consid. 4c, in SJ 1991, p. 113).

### **E. 3.2**

En l'espèce, à titre de préjudice difficilement réparable, les appelantes invoquent la difficulté d'obtenir la restitution de leur bien immobilier en cas de vente de celui-ci par les intimés, si elles obtenaient gain de cause sur le fond, soit en cas d'invalidation ou de révocation du contrat de vente litigieux. Ce risque est, selon elles, vraisemblable, ledit bien étant en vente depuis l'automne 2015 et des visites ayant eu lieu. Ce risque était dorénavant accru, dès lors qu'elles avaient manifesté leur intention d'obtenir la restitution de la maison.

Or, aucun élément du dossier ne permet de retenir, même sous l'angle de la vraisemblance, une mise en danger actuelle des droits des appelantes. Elles n'apportent pas d'indices permettant de retenir que les intimés seraient sur le point de se dessaisir de la maison. En effet, ces derniers ont uniquement publié une annonce de vente en automne 2015, soit il y a près d'un an et demi. Il semble par ailleurs qu'un seul acquéreur potentiel ait effectué des visites du bien. Or, les intimés ont arrêté toutes démarches de vente à l'égard de ce dernier, A\_\_\_\_\_ ayant refusé le dossier de ce potentiel acheteur.

Les appelantes ont été informées et impliquées dans les démarches de mise en vente du bien immobilier litigieux, et ce depuis 2013 déjà, soit depuis près de quatre ans, comme cela ressort des courriers des parties des 6 juin et 24 octobre 2013. Par ailleurs, A\_\_\_\_\_, à tout le moins, a rencontré la courtière spécialisée dans la vente en viager mandatée par les intimés. Au regard de ces circonstances,

- 9/11 -

C/1243/2016 les déclarations des intimés, selon lesquelles aucune vente n'interviendra sans discussion préalable avec les appelantes, sont rendues vraisemblables, dès lors que les intimés ont déjà agi dans ce sens. Il sied également de relever que dans l'éventualité d'une revente à un tiers, les appelantes ont, dans leur courrier du 24 octobre 2013, discuté de nouvelles exigences financières, ce qui renforce l'idée qu'elles sont impliquées dans le processus de vente.

En outre, malgré l'urgence qu'elles invoquent pour justifier le prononcé des mesures requises, les appelantes n'ont toujours pas introduit une action au fond afin de faire valoir leur prétention en restitution du bien immobilier litigieux. Par ailleurs, les parties ont requis en première instance l'ajournement des débats entre les mois d'avril à octobre 2016, soit durant sept mois. Il semble dès lors que les mesures requises ne s'imposent pas avec urgence, au sens de l'art. 261 al. 1 CPC, nécessitant l'intervention rapide et immédiate des autorités judiciaires.

Les appelantes n'ont ainsi pas rendu vraisemblable la réalisation d'une des conditions cumulatives pour l'octroi de mesures provisionnelles, soit en l'espèce, le prétendu risque d'une vente imminente à un tiers. Dès lors, les questions relatives à la validité du contrat de vente conclu entre les parties en novembre 2011, sous l'angle des art. 23, 28, 97 ou encore 526 CO, n'ont pas besoin, à ce stade, d'être tranchées.

Partant, à défaut d'urgence nécessitant une protection immédiate, l'ordonnance querellée sera confirmée.

### **E. 4**

La question de la recevabilité des conclusions nouvelles des intimés portant sur le versement de sûretés de la part des appelantes, en application de l'art. 264 al. 1 CPC, n'a pas besoin d'être tranchée par la Cour, ces dernières étant déboutées de leur requête en mesures provisionnelles.

#### **E. 5**

Les frais judiciaires de l'appel seront fixés à 2'000 fr. et mis à la charge des appelantes, qui succombent (art. 95 et 106 al. 1 1ère phrase CPC; 26 et 37 RTFMC). Ils seront compensés avec l'avance de frais versée par ces dernières, qui reste acquise à l'Etat à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC). Il sera ainsi ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer aux appelantes la somme de 400 fr., dès lors que celles-ci avaient fourni une avance de frais de 2'400 fr.

Les appelantes seront également condamnées à verser 2'000 fr. aux intimés à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 85, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \*

- 10/11 -

C/1243/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 mars 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance OTPI/90/2017 rendue le 17 février 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1243/2016-4 SP. Au fond : Confirme l'ordonnance querellée. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et de B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, et les compense avec l'avance de frais fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Ordonne en conséquence aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ la somme de 400 fr. Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à Jan et D\_\_\_\_\_ la somme de 2'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière : Céline FERREIRA

- 11/11 -

C/1243/2016 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 supérieure ou égale à 30'000 fr.

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