

# **GE\_GERICHTE ACJC/787/2018 vom 13. Juli 2018**

GE Cour de justice, 2018-07-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_787\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_787_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/787/2018 du 13 juillet 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/787/2018 del 13 luglio 2018

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

En matière patrimoniale, seule la voie du recours est ouverte lorsque la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 et 319 let. a CPC).

### **E. 1.2**

En l'espèce, la valeur litigieuse est de 9'768 fr. 40 (4'948 fr. 70 + 4'819 fr. 70), de sorte que la voie du recours est ouverte. L'acte déposé le 4 janvier 2018 remplit les conditions formelles du recours et a été introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée, de sorte qu'il est recevable (art. 321 al. 1 CPC).

Ci-après, A\_\_\_\_\_ sera désigné en qualité de recourant, les copropriétaires B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ en qualité d'intimés et D\_\_\_\_\_ en qualité d'intervenante.

### **E. 1.3**

Le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

- 7/11 -

C/8968/2014

### **E. 2.1**

Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables.

### **E. 2.2**

En l'espèce, les conclusions du recourant, relatives à la condamnation de "D\_\_\_\_\_ SA" à payer la "taxe d'écoulement" et à ce que les intimés soient invités à annuler le commandement de payer poursuite n° 1\_\_\_\_\_, sont nouvelles et par conséquent, irrecevables.

Les pièces du recourant nos 1 à 5 et 11 à 12 sont produites nouvellement en seconde instance et sont par conséquent irrecevables, sans que cela ne modifie l'issue du présent litige. Les autres pièces du recourant (nos 6 à 10) font déjà partie de la procédure ou concernent des extraits de loi, de sorte qu'elles sont recevables.

### **E. 2.3**

Le recourant sollicite en vain l'audition de trois témoins. En effet, le recours des art. 319 ss CPC a uniquement pour fonction de vérifier la conformité au droit de la décision, et non de continuer la procédure de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_686/2013 du 31 janvier 2014 consid. 6.1 non publié aux ATF 140 III 180, mais publié in Pra 2014 113 895;

arrêt du Tribunal fédéral 5A\_405/2011 du 27 septembre 2011 consid. 4.5.3 non publié aux ATF 137 III 470). Seule une violation du droit à la preuve, non réalisée en l'espèce, justifierait un renvoi en première instance, pour qu'il soit procédé aux mesures d'instruction sollicitées.

### **E. 3**

Le recourant fait grief au Tribunal de l'avoir condamné à payer la "taxe d'écoulement" ainsi que les frais d'avocat des intimés.

Il fait valoir que la taxe d'écoulement est exigible lors du raccordement d'un bâtiment existant à l'égout public et qu'elle est due par l'intervenante. Celle-ci, en ne déclarant son intention de ne pas la payer qu'après la vente des lots, avait empêché d'inclure le coût de cette taxe dans le prix de vente desdits lots.

Il reproche au Tribunal d'avoir ignoré que les intimés eux-mêmes avaient exprimé le point de vue, dans un courrier nouvellement produit (pièce n° 4) - et déclaré ci-dessus irrecevable - que les taxes d'écoulement devaient être assumées par l'intervenante.

Par ailleurs, le recourant soutient que les honoraires dépensés par les intimés révèlent l'ampleur de l'acharnement dont il fait l'objet.

Il s'est en outre prévalu, dans sa réplique, de l'absence d'hypothèque légale grevant la parcelle en cause.

3.1.1 Selon l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer

- 8/11 -

C/8968/2014 le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

3.1.2 Selon l'art. 197 CO, applicable par analogie aux ventes immobilières (art. 221 CO), 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 (al. 1). Il répond de ces défauts, même s'il les ignorait (al. 2).

Il s'agit d'une responsabilité objective, de sorte qu'il n'est pas nécessaire que le vendeur ait commis une faute ni même qu'il ait eu connaissance du défaut (TERCIER, Les contrats spéciaux, 5ème édition, 2016, p. 94 n° 657).

Il y a défaut de la chose vendue lorsqu'elle ne se trouve pas dans un état conforme à ce que les acquéreurs peuvent en attendre de bonne foi selon le but du contrat. Tel est le cas lorsque ceux-ci doivent payer à la commune des sommes à titre de participation aux frais d'équipement de leur parcelle en relation avec les canalisations d'eau afin d'utiliser leurs parts de copropriété conformément à leur destination (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_470/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1). La clause d'exclusion de la garantie convenue dans ce cas d'espèce a été jugée inopérante en raison de la connaissance de ce défaut par le vendeur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_470/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1).

Selon l'art. 205 al. 1 CO, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur peut réclamer par l'action en réduction de prix une indemnité pour la

moins-value. Celle-ci est égale, sauf preuve contraire, aux frais de suppression du défaut (ATF 111 II 162 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_470/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1).

3.1.3 En cas de livraison d'une chose défectueuse, l'acheteur peut agir alternativement contre le vendeur sur la base des art. 97 et 197 CO. Il ne peut toutefois recourir à l'action générale en dommages-intérêts dérivant de la responsabilité contractuelle que s'il respecte les conditions d'exercice de l'action spéciale en garantie en raison des défauts de la chose, soit les devoirs de vérification et d'avis (art. 201 CO) et le délai de prescription (art. 210 CO) (ATF 133 III 335 consid. 2, 114 II 131 consid. 1a, 107 II 419 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2010 du 26 novembre 2010 consid. 2.1). Il appartient au vendeur d'alléguer l'acceptation de l'ouvrage défectueux par l'acheteur, auquel cas ce dernier doit prouver qu'il avait donné un avis des défauts en temps utile (ATF 107 II 50 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_28/2017 du 28 juin 2017 consid. 4).

3.1.4 Les installations publiques genevoises d'assainissement de l'eau comprennent notamment un réseau secondaire, propriété des communes, et

- 9/11 -

C/8968/2014 financé par des taxes d'écoulement (art. 84 al. 2 LEaux [L 2 05], dans sa teneur au 19 mai 2009).

Les propriétaires d'immeubles sont tenus de participer au financement des installations d'évacuation des eaux usées par le paiement notamment d'une taxe d'écoulement (art. 89 let. b LEaux). Celle-ci est exigible pour toute nouvelle construction au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou pour toute construction existante lors de son raccordement à l'égout public (art. 91 al. 1 1ère phr. LEaux et art. 12 du Règlement genevois du 20 octobre 1993 relatif aux taxes d'épuration et d'écoulement des eaux (RTEpur, L 2 05.21, dans sa teneur au 19 mai 2009). Elle est garantie par une hypothèque légale (art. 129 al. 1 LEaux), laquelle prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit (al. 2 1ère phr.). Elle est inscrite au Registre foncier à titre déclaratif sur la seule réquisition du département (al. 5).

3.2.1. En l'espèce, il résulte de la jurisprudence susindiquée que le non-paiement des taxes d'écoulement constitue un défaut affectant les parts de copropriété des intimés, dont le recourant doit répondre, même à supposer, comme il le prétend, qu'il n'ait pas eu connaissance de l'existence de ces taxes (art. 197 al. 1 et al. 2 CO).

Le Tribunal a à juste titre considéré que le recourant ne s'était pas prévalu de ce que les intimés n'auraient pas respecté les incombances en relation avec l'avis des défauts, de sorte qu'il fallait admettre que ceux-ci avaient respecté leur devoir s'agissant du non-paiement de cette taxe.

Les frais de suppression du défaut correspondent au montant de la taxe d'écoulement dont se sont acquittés les intimés.

Dès lors, le recourant doit payer aux intimés la somme de 4'948 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an dès le 25 novembre 2013, par application de l'art. 197 al. 1 et 2 CO.

3.2.2. La prétention des intimés doit également être admise par application de l'art. 97 al. 1 CO, comme l'a retenu le Tribunal, le recourant ayant violé l'art. 23 § 2 de l'acte authentique de vente des 15 et 16 juin 2009.

En effet, au moment de la vente des lots aux intimés, la parcelle en cause était déjà grevée d'une hypothèque légale ayant pris naissance sans inscription au Registre foncier pour garantir le paiement des taxes d'écoulement exigibles que le DGEau avait facturées les 26 février et 24 octobre 2008. Le recourant ne pouvait pas en ignorer l'existence, puisqu'il savait ou aurait dû savoir qu'il en était redevable en raison de sa qualité de propriétaire de cette parcelle (art. 89 let. b LEaux), étant rappelé qu'il s'était activement impliqué dans l'opération immobilière en ayant lui-même constitué la PPE sur sa parcelle.

- 10/11 -

C/8968/2014

Le recourant tente en vain de reporter sa responsabilité sur l'intervenante, laquelle n'est pas redevable des taxes d'écoulement, faute d'avoir été propriétaire de la parcelle en cause ou assumé un quelconque engagement de payer cette taxe, comme l'a justement retenu le Tribunal, interprétant le contrat d'entreprise.

3.2.3 Pour le surplus, le recourant ne remet pas en cause le principe ou le montant de la note d'honoraires du conseil des intimés pour l'activité déployée avant procès en relation avec les taxes d'écoulement. Comme l'a retenu le Tribunal, il a même admis la quotité de cette note d'honoraires.

Le jugement sera confirmé sur ce point également.

3.2.4 Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté.

#### **E. 4**

Le recourant, qui succombe entièrement, sera condamné aux frais du recours, arrêtés à 1'200 fr. (art. 13, 17 et 35 du règlement fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 [RTFMC - E 1 05.10]) et compensés avec l'avance de frais du même montant fournie par le recourant, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

Le recourant sera en outre condamné à verser aux intimés la somme de 1'700 fr., respectivement de 1'000 fr. à l'intervenante, débours et TVA compris, à titre de dépens (art. 84, 85 et 90 du règlement fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 [RTFMC - E 1 05.10], art. 23, 25 et 26 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 [LaCC - E 1 05]). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/8968/2014

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours formé le 4 janvier 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/8656/2017 rendu le 29 juin 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8968/2014-11. Au fond : Le rejette. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires du recours à 1'200 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance versée par ce dernier, laquelle est acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ et à C\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, la somme de 1'700 fr. à titre de dépens. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à D\_\_\_\_\_ la somme de 1'000 fr. à titre de dépens. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL

La greffière : Camille LESTEVEN

Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.

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