

GE_GERICHTE ACJC/931/2016 vom 8. Juli 2016

GE Cour de justice, 2016-07-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_931_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/931/2016 du 8 juillet 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/931/2016 del 8 luglio 2016

Erwägungen

E. 1.1

Le jugement attaqué est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC; art. 236 al. 1 CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté dans les délai et forme utiles (art. 130, 131, et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 2

Les parties ne contestent, à juste titre, pas la compétence des juridictions genevoises pour trancher le présent litige au vu du lieu de situation des parcelles litigieuses et de l'élection de for en faveur des tribunaux genevois découlant des actes notariés des 4 février 2008 et 21 mars 2008 (art. 17 et 29 CPC).

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que le contrat de vente et son avenant ne respectent pas la forme authentique faute de déterminer de manière précise l'objet de la vente envisagée par les parties et que, partant, ils sont nuls. Elle reproche également au Tribunal de ne pas avoir retenu que l'intimée commettait un abus de droit en se prévalant de la nullité du contrat pour vice de forme.

3.1.1 Le contrat ne produit ses effets que s'il a été conclu au sens de l'art. 1 CO, c'est-à-dire s'il y a eu échange de deux manifestations de volonté réciproques et concordantes portant sur les mêmes points essentiels du contrat (ATF 127 III 248 consid. 3d; MORIN, CR CO I, 2ème éd., 2012, n. 33 et 93 ad art. 1 CO). Si les parties ne se sont pas mises d'accord sur les points secondaires du contrat, soit ceux qui ne sont pas objectivement essentiels, la validité du contrat n'en est pas affectée (cf. art. 2 al. 1 CO). Toutefois, une partie peut élever un point objectivement secondaire au rang de point subjectivement essentiel en faisant clairement savoir à l'autre avant la conclusion du contrat qu'un accord sur ce point est une condition sine qua non de son engagement (MORIN, op. cit., n. 5 ad art. 2 CO).

Dans le contrat de vente, l'objet vendu et le prix font partie des éléments essentiels sur lesquels la volonté des parties doit être concordante. Dans le cas d'une vente immobilière, il faut que soient déterminés la forme et l'emplacement de la parcelle ou à tout le moins que l'objet vendu soit déterminable sur la base de l'accord des parties (ATF 127 III 248 consid. 3d; CHAPPUIS/KUONEN, Contenu matériel de l'acte de vente immobilière, in La Vente immobilière, 2010, pp. 15 ss, p. 22).

C/6572/2012

3.1.2 En matière de vente immobilière, même si les parties se sont mises d'accord sur tous les points essentiels du contrat conformément à l'art. 2 al. 1 CO, le contrat n'est valable que s'il revêt la forme authentique (art. 216 al. 1 et 2 CO cum art. 11 al. 1 CO). L'inobservation de la forme authentique entraîne la nullité du contrat (MORIN, CR CO I, 2ème éd., 2012, n. 16 ad art. 3 CO; FOËX, CR CO I, 2ème éd., 2012, n. 10 ad art. 216 CO et références citées).

L'exigence de la forme authentique poursuit notamment le but de protéger les parties contre des décisions irréfléchies en les amenant à manifester leur volonté clairement et complètement (ATF 140 III 200 consid. 4.2; CHAPPUIS/KUONEN, op. cit., p. 17). La forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, et aussi sur les points subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente; sont ainsi visées la désignation de l'immeuble vendu et l'indication véridique du prix de vente (ATF 135 III 295 consid. 3.2; 119 II 135 consid. 2a; 113 II 402 consid. 2a; FOËX, op. cit., n. 10 ad art. 216 CO et références citées; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4ème éd., 2009, n. 1065 ss et 1076).

Les éléments subjectivement essentiels sont ceux qu'il n'est, en soi, pas indispensable de régler, mais qui sont la condition de l'accord des parties (ou de l'une d'entre elles, pourvu que celle-ci le fasse savoir à l'autre). Ce sont des éléments rendus essentiels par la volonté des parties (condition sine qua non) mais qui ne le sont pas par la loi. Ces éléments s'ajoutent au noyau nécessaire du contrat. Seuls sont soumis à l'exigence de forme ceux qui constituent, par leur nature, un élément du contrat; en d'autres termes, ceux qui s'insèrent dans le cadre naturel du contrat, ce par quoi la jurisprudence entend que l'obligation doit avoir sa cause dans une créance qui n'est pas étrangère au contenu naturel de la vente, ce qui est promis devant apparaître comme la contre-prestation du prix stipulé ou du transfert de propriété, et l'objet de l'obligation doit se situer dans le cadre de la vente, influencer sur la situation juridique de la chose vendue et concerner directement le contenu du contrat. Autrement dit, l'élément conventionnel en cause doit affecter le rapport entre prestation et contre-prestation, l'unité du contrat constituant le critère décisif (CHAPPUIS/KUONEN, Contenu matériel de l'acte de vente immobilière, in La vente immobilière, 2010, pp. 28ss). En cas de contrat mixte, cumulant la vente d'un immeuble et d'autres accords connexes à la vente, il est loisible aux parties de convenir d'un prix global qui sera la contrepartie de ce bien et de ces autres prestations. Il faut alors que ces dernières soient également spécifiées dans l'acte authentique, car c'est à cette condition, seulement, que l'acte satisfait à l'exigence de l'indication exacte et complète de tous les éléments affectant le rapport entre les prestations qui incluent

C/6572/2012 une vente d'immeuble, d'une part, et la contre-prestation, d'autre part (ATF 135 III 295 consid. 3.2). Si les accords connexes à la vente de l'immeuble ont une certaine indépendance, ils ne doivent pas revêtir la forme authentique, même s'ils sont une condition sine qua non de la vente (ATF 119 II 29; TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 1077). 3.1.3 Pour déterminer si les manifestations de volonté des parties sont concordantes, le juge doit s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, laquelle s'établit

empiriquement, sur la base d'indices, parmi lesquels figurent les circonstances survenues antérieurement, simultanément ou postérieurement à la conclusion du contrat, telles que le comportement des intéressés, la teneur de leurs déclarations de volonté, les projets de contrat, la correspondance échangée, etc. (art. 1 et 18 CO; ATF 129 III 675 consid. 2.3 = JdT 2004 I 66; arrêts du Tribunal fédéral 4A_436/2012 du 3 décembre 2012 consid. 3.1 et 4A_98/2012 du 3 juillet 2012 consid. 3.2; MORIN, op. cit., n. 93 à 95 ad art. 1 CO). 3.2.1 En l'espèce, les parties ont conclu par-devant notaire un acte de vente immobilière le 4 février 2008, ainsi qu'un avenant au contrat précité le 20 mars 2008. Elles s'opposent sur l'interprétation de ces actes. L'appelante soutient que l'objet de la vente a toujours été les parcelles n° 2_____ et 1_____, ainsi que le projet de construction lié à l'acquisition de ces biens-fonds. En revanche, l'échange parcellaire entre E_____ et elle-même n'était pas une contre-prestation promise à l'intimée dans le cadre de la vente, puisque l'échange en question ne pouvait intervenir qu'une fois que l'intimée serait devenue propriétaire, soit après avoir payé le prix de vente et avoir été inscrite au Registre foncier. L'intimée, quant à elle, plaide que le véritable objet de la vente était la parcelle n° 6_____, la conclusion d'un acte authentique d'échange de parcelles avec E_____ étant un élément essentiel de la vente. Dès lors, les modalités de l'opération d'échange de parcelles constituaient un élément essentiel du contrat. En l'absence de ces éléments dans le contrat du 4 février 2008 et l'avenant du 20 mars 2008, la vente était nulle. Il y a ainsi lieu de déterminer quel était l'objet de la vente et si l'échange parcellaire avec E_____ et les modalités de cet échange devaient revêtir la forme authentique. 3.2.2 Dans la convention passée le 4 février 2008, les parties ont stipulé que la vente avait pour objet les parcelles n° 2_____ et 1_____, ainsi que le projet de construction, muni des autorisations administratives définitives et exécutoires. Elles sont convenues d'un prix de vente total de 20'150'000 fr., dont 17'600'000 fr. correspondaient au prix des biens immobiliers, et 2'550'000 fr. à leur mise en

- 16/21 -

C/6572/2012 valeur et au permis de construire obtenu. La faculté de réaliser le projet immobilier envisagé constituait ainsi une des prestations promises en échange du prix convenu. La réalisation de ce projet immobilier supposait un échange parcellaire avec le propriétaire du fonds voisin, E_____, ainsi que la réunion des parcelles n° 2A_____, 1_____ et 5B_____ en la parcelle n° 6_____, soit une modification de l'emplacement, de la surface et du contour des biens-fonds, puisque ceux-ci devaient encore être déterminés par un géomètre conformément à la convention d'échange du 21 mars 2006. Plus de sept mois après l'instrumentation de la vente, l'appelante a ainsi invité l'intimée à se prononcer sur les limites que le géomètre avait tracées sur les parcelles concernées. En 2007, peu après avoir obtenu l'autorisation définitive de construire DD 1_____, l'appelante avait mandaté un courtier immobilier en vue de trouver un acquéreur prêt à acheter les parcelles n° 2_____ et 1_____ dans le but de mettre en œuvre le projet immobilier. Le CD-Rom préparé par le courtier et transmis à l'intimée présentait ce projet immobilier dans le détail, en particulier le dossier de mutation parcellaire du 5 avril 2006. De plus, dans son courrier du 26 décembre 2007, le courtier de l'appelante a indiqué à l'intimée que celle-ci devait s'engager à reprendre les droits et obligations découlant des conventions conclues entre l'appelante et D_____/E_____, en particulier la convention d'échange du 21 mars 2006. Les échanges subséquents, ainsi que l'avenant du 20 mars 2006, confirment ce qui précède. L'intimée, quant à elle, avait la volonté d'acheter les parcelles n° 2_____ et 1_____ pour réaliser le projet immobilier prévu sur la parcelle n° 6_____. Cela est corroboré par ses offres d'achat

des 26 octobre 2007 et 5 décembre 2007, lesquelles ont été formulées sur la base de l'information reçue de l'appelante, notamment par le biais du CD-Rom préparé par le courtier de cette dernière. Cela est encore confirmé par les nombreux échanges postérieurs au contrat de vente du

E. 4

Reste à examiner si l'intimée commet un abus de droit en se prévalant de la nullité de la vente immobilière pour vice de forme.

E. 4.1

L'invocation d'un vice de forme est inadmissible lorsqu'elle viole les règles de la bonne foi et constitue un abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Le juge décide si tel est le cas sur la base de toutes les circonstances du cas concret, sans être lié par des principes rigides. L'exécution volontaire du contrat est un

- 19/21 -

C/6572/2012 élément d'appréciation particulièrement important. Elle n'exclut pas nécessairement que l'on retienne la nullité, mais l'invocation d'un vice de forme sera considérée comme un abus de droit si cette solution s'impose, eu égard à toutes les autres circonstances de l'affaire. Parmi ces circonstances figure notamment l'attitude des parties lors de la conclusion du contrat et dans la suite (ATF 140 III 200 consid. 4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4C.21/2007 du 26 juin 2007 consid. 3; 4C.225/2001 du 16 novembre 2001 consid. 2a = SJ 2002 I p. 405). L'important est de savoir si la partie qui se prévaut du vice de forme en avait connaissance au moment de la conclusion ou de l'exécution du contrat. Il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit qui ne tend à sanctionner que l'abus manifeste d'un droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.225/2001 du 16 novembre 2001 consid. 2a et 2b). Le fardeau de la preuve incombe à la partie qui conteste le droit de se prévaloir de la nullité en faisant en sorte d'établir les faits qui, dans le cas concret, font apparaître l'exercice de ce droit comme contraire aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4C.225/2001 du 16 novembre 2001 consid. 2b).

E. 4.2

Il n'est pas contesté qu'aucune des parties n'a exécuté le contrat de vente. Par ailleurs, il n'est pas établi que l'intimée ait eu conscience de la nullité lors de l'instrumentation du contrat de vente. Lors de l'instrumentation du 4 février 2008, l'appelante, qui voulait hâter la conclusion de la vente au motif qu'elle souhaitait intégrer la transaction à son exercice 2008, a rassuré l'intimée sur le fait que l'échange parcellaire serait réalisable avant le 29 février 2008. Postérieurement, l'intimée a maintenu son intérêt à exécuter la vente, mais elle a aussi maintenu ses exigences quant à la réalisation de l'échange parcellaire définitif, lequel était notamment retardé par le dégrèvement de la parcelle voisine, circonstance qui lui était inconnue lors de la conclusion du contrat. Il est vrai qu'en juillet 2008, l'intimée a voulu conditionner le paiement du prix de vente à l'inscription au Registre foncier de l'échange parcellaire définitif, alors que l'avenant du 20 mars 2008 prévoyait que le solde du prix de vente deviendrait exigible cinq jours après la signature de l'échange. Cependant, l'intimée a clairement fait connaître à sa cocontractante dès le 4 février 2008 l'importance que l'échange précité présentait pour elle et en particulier pour les partenaires financiers qu'elle avait approchés pour obtenir les financements nécessaires à l'acquisition immobilière litigieuse. Dans la mesure où l'appelante n'avait pas informé l'intimée préalablement à la

conclusion de la vente quant aux étapes conditionnant la concrétisation de l'échange de parcelles, le comportement de l'intimée ne saurait constituer un abus de droit manifeste.

- 20/21 -

C/6572/2012 Le fait que l'intimée ait déclaré se départir du contrat dans son courrier du 24 octobre 2008 une dizaine de jours avant que l'échange parcellaire définitif ne soit instrumenté ne justifie pas plus de retenir un abus de droit manifeste, dans la mesure où l'instrumentation de l'acte venait d'être repoussée de trois semaines et que cet échange intervenait plus d'un mois après le jour où les parties avaient initialement prévu que l'intimée entrerait en jouissance de l'objet vendu. Le fait que l'intimée ait invoqué la nullité de la vente le 17 juin 2009 ne change rien à ce qui précède, dans la mesure où, postérieurement à son courrier du 24 octobre 2008, elle n'a pas laissé croire à sa cocontractante qu'elle entendait poursuivre l'exécution du contrat. Dans ce contexte, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'invocation par l'intimée de la nullité de la vente n'était pas abusive.

E. 5

Au vu de ce qui précède, il ne se justifie pas d'examiner les arguments des parties relatifs à l'erreur essentielle invoquée par l'intimée. Le jugement querellé sera en conséquence confirmé.

E. 6

Les frais judiciaires d'appel, fixés à 60'000 fr., vu les art. 5, 17 et 35 RTFMC, seront mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires seront compensés à due concurrence avec l'avance de frais de 87'500 fr. fournie par l'appelante, qui reste partiellement acquise à l'État (art. 111 al. 1 CPC). Un solde de 27'500 fr. sera ainsi restitué à l'appelante. Les dépens en faveur de l'intimée seront arrêtés au montant arrondi de 38'000 fr. TTC (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC). * * * * *

- 21/21 -

C/6572/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/6200/2015 rendu le 2 juin 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6572/2012-15. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 60'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer 27'500 fr. à A_____. Condamne A_____ à verser 38'000 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Marie NIERMARÉCHAL, greffière. La présidente : Florence KRAUSKOPF

La greffière : Marie NIERMARÉCHAL

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.