

GE_GERICHTE ACJC/981/2023 vom 28. März 2023

GE Cour de justice, 2023-03-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_981_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/981/2023 du 28 mars 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/981/2023 del 28 marzo 2023

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. Il n'y a pas besoin, au vu de l'issue du litige, de se pencher sur la prétendue irrecevabilité de la conclusion du recourant sur la question des sûretés.

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). La constatation manifestement inexacte des faits équivaut à l'arbitraire. La constatation des faits ou l'appréciation des preuves est arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2). Le recourant se plaint sur divers points d'une constatation manifestement inexacte des faits. Son argumentation se limite toutefois à relever certains faits que le Tribunal n'avait pas constaté, ce qui ne rend pas encore cette absence de constatation arbitraire. Le grief soulevé à cet égard sera dès lors rejeté.

E. 1.3

Les parties intimées ont déposé des pièces devant la Cour, à savoir une estimation des coûts de remise en état de leur architecte du 5 mai 2023, d'un

- 10/17 -

C/23072/2022 montant de 247'875 fr., et un extrait du registre du commerce concernant la société Z_____.

E. 1.3.1

Les "faits nouveaux", qui selon l'art. 278 al. 3 2e phr. LP, peuvent être invoqués devant l'instance de recours, comprennent autant les pseudo nova que les vrais nova, les pseudo nova désignant les faits et moyens de preuves qui existaient déjà avant la décision sur opposition. Pour ce qui est des conditions auxquelles les pseudo nova peuvent être introduits en procédure de recours, il faut appliquer par analogie les règles contenues à l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_626/2018 du 3 avril 2019 consid. 6.6 et 6.2). Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'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.

E. 1.3.2

En l'espèce, l'extrait du registre du commerce concernant la société Z_____ avait déjà été produit devant le Tribunal. Quant à l'estimation des coûts de l'architecte des intimés, il s'agit d'une version révisée de la précédente estimation du 18 novembre 2022, sans que l'on sache si cette nouvelle estimation se fonde sur des faits nouveaux. Cette pièce n'est pas pertinente pour l'issue du litige de sorte que la question de sa recevabilité n'a pas besoin d'être tranchée.

E. 1.4

La procédure d'opposition au séquestre (art. 278 LP) est une procédure sommaire au sens propre; elle présente trois caractéristiques à savoir la simple vraisemblance des faits, un examen sommaire du droit et une décision provisoire (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_317/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2; 5A_364/2008 du 12 août 2008 consid. 5.2). 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 main 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; ATF 116 III 111 consid. 3a; 107 III 33 consid. 2). 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 (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; en général: cf. ATF 130 III 321 consid. 3.3). A cet effet, le créancier séquestrant doit alléguer les faits et produire un titre (art. 254 al. 1 CPC) 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 (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_877/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.1). En tant que procédure spécifique de la LP, la procédure d'opposition au séquestre est une procédure sur pièces (Aktenprozess; procedura

- 11/17 -

C/23072/2022 in base agli atti; art. 256 al. 1 CPC; ATF 138 III 636 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_836/2010 du 2 février 2011 consid. 4.1.1). De simples allégations non documentées – fussent-elles plausibles – sont insuffisantes (arrêts du Tribunal fédéral 5A_238/2017 du 16 octobre 2017 consid. 6.2; 5A_225/2010 du 2 novembre 2010 consid. 3.2 et les références, non publié in: ATF 136 III 583). 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. De son côté, le poursuivi doit s'efforcer de démontrer, en s'appuyant sur les moyens de preuve à sa disposition, que son point de vue est plus vraisemblable que celui du créancier séquestrant (arrêt du Tribunal fédéral 5A_482/2010 du 16 septembre 2010 consid. 2.1). 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 (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 9.2 et les références, publié in SJ 2013 I p. 463).

E. 2

Le recourant invoque une violation de l'art. 271 al. 2 ch. 1 LP, en relation avec l'art. 199 CO, contestant que les intimés disposent d'une créance à son encontre.

E. 2.1

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).

E. 2.1.1

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 (art. 271 al. 1 ch. 4 LP).

E. 2.1.2

Dans le contrat de vente, les parties peuvent convenir de supprimer ou de restreindre la garantie pour les défauts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_627/2020 précité consid. 4.2). Cependant, toute clause du contrat de vente qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur, les défauts de la chose (art. 199 CO; applicable par renvoi de l'art. 221 CO). La "dissimulation frauduleuse" au sens de cette disposition couvre des comportements de dol, de tromperie intentionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1, in RNRF 2017 118; 4A_301/2010 du

E. 2.2

En l'espèce, il y a tout d'abord lieu de relever que, même au vu des photos et vidéos produites par les intimés, les questions de l'existence, de la nature et de l'ampleur du "défaut" affectant l'immeuble vendu, en particulier sa toiture, sont des questions techniques difficiles à résoudre dans le cadre d'une procédure de séquestre. Or, la réponse à y apporter est déterminante pour savoir si les intimés disposent d'une créance envers le recourant et, le cas échéant, le montant de celle-ci. Il convient en outre de relever que les intimés ont soutenu qu'il "pleuvait dans la maison" et que leur architecte la considère comme inhabitable, alors même qu'il n'est pourtant pas contesté que I_____ y habitait avant sa vente, ce qui paraît peu concevable si véritablement il "pleuvait dans la maison" à chaque intempérie. Cela étant, aucun titre ne rend vraisemblable la "dissimulation frauduleuse" d'un défaut dont le recourant aurait eu la connaissance effective. L'affirmation des intimés selon laquelle le recourant devait "nécessairement" en avoir connaissance n'est pas suffisante. Le recourant a allégué ne plus habiter dans la maison et il est donc vraisemblable qu'il n'avait pas une connaissance précise de l'état de celle-ci au moment de la vente. Son ex-épouse et sa fille y habitaient certes, mais il n'est pas rendu vraisemblable qu'elles auraient mentionné au recourant l'existence de fuites d'eau et de problèmes de toiture. L'ex-épouse du recourant a par ailleurs eu des contacts avec les intimés, mais elle n'avait vraisemblablement pas la qualité de représentant du vendeur, ce que les intimés ne soutiennent d'ailleurs pas, de sorte qu'une éventuelle dissimulation de sa part d'un défaut ne pourrait, le cas échéant, être imputée au recourant. Les intimés ont en outre librement inspecté la toiture de la maison avec des professionnels, notamment quant aux "points de faiblesse" qui leur avaient été signalés. En outre, lorsqu'un charpentier est venu inspecter la maison après son achat, il a

suffi, selon les explications des intimés, de déposer quelques tuiles pour constater qu'il n'y avait pas de contre-lattage permettant l'écoulement des eaux lorsque celles-ci passaient sous les tuiles. Ce "défaut" pouvait donc vraisemblablement être découvert sans difficultés particulières sur la base des vérifications effectuées par les intimés. Dans ces circonstances, si le recourant avait eu connaissance du défaut invoqué, il n'avait dès lors vraisemblablement pas d'obligation particulière d'information à cet égard en application du principe de la bonne foi. Au surplus, les intimés avaient l'intention d'effectuer des travaux sur le toit et ils avaient d'ores et déjà demandé des devis à cet égard. L'ex-épouse du recourant a quant à elle exposé dans un courriel au notaire du 15 novembre 2022 qu'elle avait précisé à l'intimée qu'il fallait refaire le toit et les fenêtres, mais que cette dernière

- 14/17 -

C/23072/2022 avait répondu que ce n'était "pas un problème" dans la mesure où le toit allait de toute façon être complètement détruit et refait. L'absence de contre-lattage n'était dès lors vraisemblablement pas décisive pour les intimés s'ils entendaient de toute façon démonter le toit et il n'est pas rendu vraisemblable qu'elle les aurait dissuadé de conclure la vente aux conditions auxquelles elle a été conclue. L'existence d'un lien de causalité entre la prétendue dissimulation et la conclusion de la vente est dès lors douteuse. Enfin, le montant de la prétendue créance résulte uniquement d'une estimation établie par l'architecte des intimés, lequel s'apparente en l'état, dans une large mesure, à une allégation de partie. Compte tenu de la nature technique du problème et de cette unique allégation, le montant de la créance alléguée, qui représente un montant non négligeable, n'est pas suffisamment établi. En tout état de cause, les postes de l'estimation de l'architecte ne sont pas détaillés et comportent, pour l'essentiel, un poste "dépose/démolition" (38'960 fr.) et un poste "construction" (146'811 fr.), lesquels concernent des travaux sur la toiture elle-même, mais également à l'intérieur de la maison. Il n'est dès lors pas possible de savoir quelle part, dans ladite estimation, couvre des travaux qui n'étaient pas nécessaires pour réaliser les travaux qui étaient projetés par les intimés ou, en d'autres termes, si, dans les postes figurant dans le devis de l'architecte, ne figurent pas des postes qui auraient de toute façon été nécessaires pour les travaux que les intimés comptaient effectuer. Les devis demandés par les intimés concernant lesdits travaux n'indiquent pas que la réfection de la toiture ne serait que partielle et ils mentionnent des "travaux de dépose", notamment du lattage, et de "pose d'un contre-lattage" sur une surface de 171 m² (étant rappelé qu'à teneur de l'acte de vente, l'habitation érigée sur la parcelle vendue est d'une surface de 134 m²). En définitive, au vu de ce qui précède, le litige entre les parties pose plusieurs questions tant factuelles que juridiques. S'il peut être retenu que la toiture de la maison présente vraisemblablement certains problèmes d'étanchéité, l'existence d'une créance des intimés, du montant invoqué, n'est pas suffisamment rendue vraisemblable en l'état. Les conditions pour prononcer le séquestre ne sont donc pas réunies. Le recours est fondé. La décision attaquée, ainsi que l'ordonnance de séquestre du 22 novembre 2022 seront donc annulées et les intimés seront déboutés de leur requête du 22 novembre 2022. 3. Les intimés, qui succombent, seront condamnés aux frais judiciaires de l'ordonnance de séquestre, soit 750 fr.

- 15/17 -

C/23072/2022 Les frais judiciaires de première (750 fr.) et de seconde instances (1'125 fr.) de la procédure sur opposition seront également mis à la charge des intimés. Ils seront dès lors condamnés à verser 1'875 fr. au recourant qui en a fait l'avance. Ils seront en outre condamnés à verser au recourant les sommes de 3'000 fr. et 2'000 fr. à titre de dépens de,

respectivement, première et seconde instances de la procédure sur opposition. * * * * *

- 16/17 -

C/23072/2022 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement OSQ/11/2023 rendu le 28 mars 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/23072/2022-20 SQP. Au fond : Admet ce recours et annule le jugement attaqué ainsi que l'ordonnance de séquestre n° 1_____ rendue le 22 novembre 2022 et, cela fait, statuant à nouveau: Rejette la requête de séquestre formée par B_____ et C_____ le 22 novembre 2022. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais de l'ordonnance de séquestre à 750 fr., les met à la charge de B_____ et C_____, pris solidairement, et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Arrête les frais judiciaires de première et de seconde instances sur opposition à séquestre à 1'875 fr., les met à la charge de B_____ et C_____, pris solidairement, et les compense avec les avances fournies, qui restent acquises à l'Etat de Genève. Condamne B_____ et C_____, pris solidairement, à verser 1'875 fr. à A_____ à titre de frais judiciaires de première et de seconde instances sur opposition à séquestre. Condamne B_____ et C_____, pris solidairement, à verser 5'000 fr. à A_____ à titre de dépens de première et de seconde instances sur opposition à séquestre. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière. Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA

- 17/17 -

C/23072/2022 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. 7

septembre 2010 consid. 3.2, in SJ 2011 I 17; cf. ATF 81 II 138 consid. 3).

- 12/17 -

C/23072/2022 Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6 p. 139). La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2013 précité consid. 4.1; 4A_301/2010 précité consid. 3.2). Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_301/2010

du 7 septembre 2010 consid. 3.2, publié in SJ 2011 I p. 17). Le vendeur est dispensé d'informer l'acheteur lorsqu'il peut de bonne foi partir du principe que l'acheteur va s'informer lui-même, qu'il va découvrir le défaut sans autre, sans difficultés et qu'il réalisera sans autre la situation exacte (ATF 116 II 431 consid. 3a p. 434; arrêts du Tribunal fédéral 4A_619/2013 précité consid. 4.1; 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1, in RNRF 2012 300; 4C.16/2005 du 13 juillet 2005 consid. 2.1, in RNRF 2007 281). Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret. Le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait - ou devrait savoir - que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet (PEDRAZZINI, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, 1992, n° 438 p. 86) ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci (cf. ATF 131 III 145 consid. 8.1; 66 II 132 consid. 6; PEDRAZZINI, op. cit., n° 438 p. 86). Lorsque le contrat contient une clause exclusive de garantie, on peut attendre de l'acheteur, qui accepte de ne plus pouvoir se prévaloir de certains défauts, qu'il examine (plus) attentivement la chose avant la conclusion du contrat (le devoir de vérifier la chose va dès lors au-delà de "l'attention habituelle" dont l'acheteur doit, en général, faire preuve). Il n'en va différemment que lorsque la vérification plus attentive de la chose n'est pas (ou n'est que difficilement) possible ou ne peut raisonnablement être exigée de l'acheteur, ou lorsque le vendeur dissuade l'acheteur d'y procéder ou s'attend à ce que celui-ci n'y procédera pas en raison du rapport particulier de confiance qu'il entretient avec lui (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, Commentaire romand CO I, 3ème éd., 2021, n. 3 ad art. 199 CO) Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (cf. ATF 131 III 145 consid. 8.1 p. 151; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 4A_301/2010, précité, ibid.).

- 13/17 -

C/23072/2022 La dissimulation doit jouer un rôle déterminant dans la conclusion du contrat; le rapport de causalité est rompu si l'acheteur aurait de toute façon conclu aux mêmes conditions sans la tromperie (cf. ATF 129 III 320 consid. 6.3).

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