

## **GE\_GERICHTE C/5274/2012 vom 24. März 2014**

GE Cour de justice, 2014-03-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_5274\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5274_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/5274/2012 du 24 mars 2014

IT: GE\_GERICHTE C/5274/2012 del 24 marzo 2014

### **Regeste**

CRAINTE FONDÉE; VENTE D'IMMEUBLE | CO.23; LGZD.5.1.B

### **Volltext**

Genf Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 07.11.2014 C/5274/2012 Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 07.11.2014 C/5274/2012 Ginevra Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 07.11.2014 C/5274/2012

CRAINTE FONDÉE; VENTE D'IMMEUBLE | CO.23; LGZD.5.1.B

C/5274/2012 ACJC/1338/2014 du 07.11.2014 sur JTPI/4176/2014 ( OO ) , CONFIRME  
Descripteurs : CRAINTE FONDÉE; VENTE D'IMMEUBLE Normes : CO.23;  
LGZD.5.1.B En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
POUVOIR JUDICIAIRE C/5274/2012 ACJC/1338/2014 ARRÊT DE LA COUR DE  
JUSTICE Chambre civile du VENDREDI 7 NOVEMBRE 2014 Entre A\_\_\_\_\_ SA , sise  
\_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par la 10ème Chambre du Tribunal de  
première instance de ce canton le 24 mars 2014, comparant par Me Marilyn Nahmani,  
avocate, rue Pedro-Meylan 1, case postale 507, 1211 Genève 17, en l'étude de laquelle elle  
fait élection de domicile, et Monsieur B\_\_\_\_\_ et Madame C\_\_\_\_\_ , domiciliés \_\_\_\_\_  
D\_\_\_\_\_ (GE), intimés, comparant tous deux par Me Mathis Kern, avocat, rue de  
l'Hôtel-de-Ville 3, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile. EN FAIT  
A. a. Par jugement du 24 mars 2014, reçu par les parties le 28 mars 2014, le Tribunal de  
première instance a ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève d'inscrire  
B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ comme copropriétaires chacun pour moitié de l'appartement situé en  
attique du bâtiment sis chemin \_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_ (GE), feuillet 6400 n o 109 de la commune  
de D\_\_\_\_\_ avec les aménagements annexés à la promesse de vente du 21 décembre 2010,  
ainsi que trois places de parking et une cave sis au sous-sol du bâtiment (ch. 1 du dispositif),  
dit que les frais y relatifs étaient à la charge d'A\_\_\_\_\_ SA (ch. 2), donné acte aux époux  
B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, les y condamnant en tant que de besoin, de leur engagement de verser  
à A\_\_\_\_\_ SA la somme de 1'500'000 fr. à l'entrée en possession effective de l'appartement  
terminé, avec tous les aménagements convenus dans la promesse de vente du 21 décembre  
2010 (ch. 3), condamné les parties à se conformer aux modalités contenues dans la  
promesse de vente du 21 décembre 2010 (ch. 4), maintenu les mesures provisionnelles  
ordonnées le 11 avril 2012 ( OTPI/376/2012 ) jusqu'à l'inscription définitive des époux  
B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ comme copropriétaires de l'appartement précité (ch. 5), débouté  
A\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions (ch. 6), mis à charge d'A\_\_\_\_\_ SA, les frais  
judiciaires, arrêtés à 41'500 fr., compensés avec l'avance fournie par les parties et condamné  
A\_\_\_\_\_ SA à payer aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement,  
le montant de 40'000 fr. (ch. 7), condamné A\_\_\_\_\_ SA à payer aux époux B\_\_\_\_\_ et  
C\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, le montant de 40'400 fr. à titre de dépens (ch.

8) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 9). b. Par acte déposé à la Cour de justice le 9 mai 2014, A\_\_\_\_\_ SA forme appel de ce jugement, concluant, à titre principal, à son annulation, ainsi qu'à celle des mesures provisionnelles ordonnées le 11 avril 2012, et, cela fait, à ce que la Cour constate l'invalidation de la promesse de vente du 21 décembre 2010 liant A\_\_\_\_\_ SA aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, libère A\_\_\_\_\_ SA d'exécuter la promesse de vente précitée, lui permette de disposer de tout ou partie du lot n° 6.01, feuillet 6400 m° 109 et condamne les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à rembourser à A\_\_\_\_\_ SA les frais et dépens payés dans le cadre des mesures provisionnelles, soit 12'100 fr. L'appelante a également pris des conclusions subsidiaires visant au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire sur faits nouveaux, à ce qu'il soit dit que les intimés ne remplissent pas les conditions de la LGZD pour acquérir le lot précité et à l'annulation de la promesse de vente, le tout avec suite de frais et dépens. L'appelante a déposé trois pièces nouvelles en appel, à savoir un extrait de la FAO du \_\_\_\_\_ 2014 duquel il ressort que les intimés ont acquis une parcelle à D\_\_\_\_\_ le 13 décembre 2013 (pièce B), un extrait du Registre foncier (pièce C) et le rapport de la Commission chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la Loi cantonale générale sur les zones de développement (LGZD) (pièce D). c. Le 2 juillet 2014, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont déposé une écriture en réponse concluant à la confirmation du jugement et au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens. d. Les parties ont encore déposé une réplique et une duplique les 18 juillet et 4 septembre 2014. Par avis de la Cour du 5 septembre 2014, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger. B. Les faits pertinents suivants résultent du dossier. a. A\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme, sise à \_\_\_\_\_ (GE), active dans le domaine de l'immobilier, et dont E\_\_\_\_\_ est l'administrateur avec signature individuelle. A\_\_\_\_\_ SA avait le projet initial de construire plusieurs bâtiments sur les parcelles n os 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ de la Commune de D\_\_\_\_\_, sises au 6, 8, 9 et 11 chemin \_\_\_\_\_, conformément à un plan localisé de quartier adopté par le Conseil d'Etat le \_\_\_\_\_ 2007. Il était prévu que chaque bâtiment aurait sa propre rampe d'accès au parking. A\_\_\_\_\_ SA a mandaté pour ce projet la société F\_\_\_\_\_ SA, représentée par G\_\_\_\_\_ et le bureau d'architecte de H\_\_\_\_\_. b. Les parcelles voisines, situées entre les bâtiments A-B et les bâtiments F-G-H, soit la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ appartenant aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ et la parcelle n° 6\_\_\_\_\_ appartenant aux époux I\_\_\_\_\_, n'étaient initialement pas comprises dans ce projet. En mars 2010, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ et les époux I\_\_\_\_\_ ont indiqué à G\_\_\_\_\_, qu'ils souhaitaient également vendre leurs parcelles. Le 31 mars 2010, G\_\_\_\_\_ a proposé aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ d'acheter leur parcelle et leur maison au prix de 1'550'000 fr., montant basé sur l'estimation de 1'420'000 fr. faite par le Département des constructions et des technologies de l'information, Office du Logement (ci-après : DCTI-OLO). A\_\_\_\_\_ SA précisait que ce montant ferait toutefois l'objet d'une demande de réévaluation et la différence à la hausse qui en résulterait leur serait déduite d'un achat éventuel dans un immeuble du projet ou leur serait versée en espèces après signature de l'acte de vente des divers objets vendus sur cette parcelle. G\_\_\_\_\_ a adressé une proposition similaire aux époux I\_\_\_\_\_, au prix de 1'650'000 fr. pour un bien estimé à 1'520'000 fr. Dans ce contexte, A\_\_\_\_\_ SA, certaine d'acquérir ces parcelles, a modifié les plans de son projet initial, en prévoyant sur les parcelles n os 6\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_ un bâtiment I supplémentaire, ainsi que l'aménagement d'une seule rampe d'accès au parking pour tous les immeubles. c. Le 17 mai 2010, Me M\_\_\_\_\_, notaire, a adressé aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ un projet pour une vente à terme de leur parcelle au prix total de 1'750'000 fr.,

montant se composant des sommes suivantes: 1'460'000 fr. pour la parcelle; 50'000 fr. à titre d'indemnité de déménagement et de relogement; 40'000 fr. à titre de reprise de divers meubles fixes et mobiliers; 200'000 fr. à titre de participation forfaitaire à la marge du bénéficiaire qu'A\_\_\_\_\_ SA ferait dans le cadre de la promotion future devant être effectuée sur l'immeuble. Le transfert de propriété était fixé au 15 novembre 2010. L'acte n'a toutefois pas été signé par les parties. Les époux I\_\_\_\_\_ ont en revanche signé un acte similaire en juillet 2010. Le 20 septembre 2010, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont adressé à G\_\_\_\_\_ une proposition consistant à acquérir soit un appartement en attique au prix du plan financier ainsi que deux parkings, soit deux appartements de 5 pièces et 4 pièces ainsi que 2 parkings au prix bloqué de 1'850'000 fr. avec aménagement extérieur et possibilité de reprise de leur véranda démontée par leur fournisseur. Le 23 septembre 2010, en réponse à ce courrier, G\_\_\_\_\_ leur a proposé d'acquérir leur parcelle au prix de 1'750'000 fr. avec remise des clés soit le 15 octobre soit au plus tard le 15 décembre 2010. Il proposait en outre de réserver dans la future construction deux appartements de 4 pièces et 5 pièces sis au rez-de-chaussée comprenant les terrasses, les jardins ainsi qu'un parking représentant un total de 1'850'000 fr., ou avec deux parkings pour un total de 1'880'000 fr., ces prix restant indicatifs du fait qu'ils seraient définitivement fixés par l'Etat. Il relevait que, selon sa longue expérience, ces prix consistaient en des prix maximum, au vu des prix fixés par l'Etat pour les premiers bâtiments de ce projet, soulignant que les chiffres les concernant pourraient même être inférieurs. Enfin, la véranda ainsi que la cuisine, les portes et les armoires de leur logement pourraient être démontées et reprises par leur fournisseur. Le 26 octobre 2010, G\_\_\_\_\_ a informé E\_\_\_\_\_ qu'après discussions avec les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, et malgré leur réticence, ces derniers étaient d'accord de vendre sans clause de rachat sur la promotion. Ils vendaient au prix fixé par l'Etat, et de leur côté, ils cherchaient à acquérir un bien avec l'aide d'F\_\_\_\_\_ S SA. Il avait rendez-vous avec les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ le lendemain pour la rédaction de la vente à terme, et précisait qu'il allait tenter de fixer la date du départ le plus rapidement possible. Le 22 novembre 2010, A\_\_\_\_\_ SA a confirmé aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ son intérêt d'acheter leur parcelle au prix global de 1'750'000 fr. Elle leur proposait en outre de leur prêter, dès février 2011, à titre gracieux et pour une année, une villa dite "Keller" de manière à leur laisser le temps de trouver un objet équivalent à leur maison actuelle. Il les invitait à finaliser cette offre au 15 décembre 2010, faute de quoi, sa proposition d'acquérir leur maison serait caduque. Le 26 novembre 2010, A\_\_\_\_\_ SA s'est étonnée que ce que malgré l'accord qu'elle croyait avoir finalisé, à savoir l'acquisition de l'attique, un garage gratuit, l'ensemble des frais de notaires à sa charge, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ exigent encore la possibilité d'avoir deux appartements à la place de l'attique et un garage supplémentaire. Cette nouvelle proposition revenait à acquérir leur villa à 2'500'000 fr., ce qu'elle refusait. Le 29 novembre 2010, lors d'une réunion, G\_\_\_\_\_ a informé les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ que, selon le gestionnaire en charge du dossier auprès du DCTI-OLO, il était conseillé, s'agissant de la future acquisition de l'attique et des parkings, de prendre comme base de référence le prix de 6'600 fr./m<sup>2</sup> autorisé pour les premiers bâtiments de la promotion \_\_\_\_\_. Le prix de l'attique pouvait ainsi être estimé à 1'461'204 fr. et les places de parking à 30'502 fr. chacune. Ces prix étaient toutefois sous réserve de l'accord provisoire de vente du DCTI-OLO. Le 1<sup>er</sup> décembre 2010, suite à cette réunion, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont adressé la proposition suivante à G\_\_\_\_\_ : la vente de leur parcelle au prix de 1'750'000 fr.; la date du départ de leur maison fixé au 30 mars 2011; pour le relogement, soit la mise à disposition de la villa Keller jusqu'à la livraison de l'attique, soit le versement forfaitaire de

80'000 fr. à titre d'indemnité; le démontage, entreposage et remontage des armoires; le démontage et remontage de la véranda à leurs frais; engagement ferme d'A\_\_\_\_\_ SA de leur vendre l'attique au prix de 1'462'000 fr., avec deux places de parking, ce prix étant basé sur le prix de référence dans l'accord provisoire de vente des autres bâtiments \_\_\_\_\_; les frais de notaire à la charge d'A\_\_\_\_\_ SA, l'ajustement pratique des aménagements intérieurs dont le surcoût serait à définir; la réservation d'une place de parking supplémentaire au prix fixé par l'Etat. Le 6 décembre 2010, G\_\_\_\_\_ a adressé un projet de convention aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, laquelle prévoyait l'acquisition de la parcelle au prix de 1'750'000 fr., la date de départ fixée au 30 mars 2011 au plus tard; le versement d'une indemnité forfaitaire de relogement de 80'000 fr.; le démontage et remontage des armoires et de la véranda des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à ses frais; la promesse de vendre l'appartement en attique dont le prix serait fixé par le DCTI-OLO; deux places de parking gratuites; les frais de notaire à la charge d'A\_\_\_\_\_ SA; l'ajustement pratique des aménagements intérieurs; la réservation d'un parking supplémentaire au prix fixé par le DCTI-OLO. d. Le 17 décembre 2010, Me M\_\_\_\_\_ a adressé aux parties les projets de promesse de vente et d'achat. Chacune des parties a toutefois encore souhaité y apporter des modifications. Finalement, par acte notarié du 21 décembre 2010 portant vente à terme avec droit d'emption, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont vendu à A\_\_\_\_\_ SA leur parcelle aux conditions suivantes : - Prix de la parcelle arrêté à 1'750'000 fr.![endif]>![if> - Transfert de la propriété fixée au 21 février 2011. ![endif]>![if> - Indemnité de déménagement et de relogement de 80'000 fr.![endif]>![if> - Frais, débours et honoraires à la charge d'A\_\_\_\_\_ SA. ![endif]>![if> - A\_\_\_\_\_ SA s'engageait à procéder à ses frais exclusifs au démontage et à l'entreposage des armoires garnissant la maison des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, puis à leur remontage dans le futur appartement en attique faisant l'objet d'une promesse de vente. ![endif]>![if> Le jour même, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont également conclu une promesse de vente et droit d'emption avec A\_\_\_\_\_ SA portant sur un appartement en attique dans le bâtiment édifié sur les parcelles n os 6\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_, ainsi que trois places de parking et une cave. Les travaux supplémentaires, plus-values et modifications de choix ne devaient pas donner lieu à des honoraires d'architecte. La vente définitive serait faite et acceptée moyennant le prix fixé par l'Office financier du logement (ci-après : OFL), mais au maximum au prix de 1'500'000 fr. Le droit d'emption des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ expirait le 23 décembre 2015 au plus tard, étant précisé que les parties avaient expressément renoncé à ce qu'il soit annoté au Registre foncier. Les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ne pourraient faire usage de leur droit d'emption que pour autant que deux conditions suspensives soient levées, à savoir qu'A\_\_\_\_\_ SA obtienne l'autorisation définitive de construire entrée en force, tous recours de tiers écartés et que ledit immeuble soit soumis au régime de la propriété par étages. Enfin, l'ensemble des frais devait être supporté par A\_\_\_\_\_ SA. e. Le 23 février 2011, A\_\_\_\_\_ SA est devenue propriétaire de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_, conformément au contrat de vente susmentionné. Le 11 mars 2011, A\_\_\_\_\_ SA a reçu l'autorisation de démolir la maison et le garage, et a débuté les travaux prévus sur la parcelle n° 5\_\_\_\_\_. f. Par courrier recommandé du 17 octobre 2011, A\_\_\_\_\_ SA a signifié aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ l'invalidation de l'acte de promesse de vente signé le 21 décembre 2010 par devant notaire, au motif que cet acte avait été conclu sous l'empire d'une crainte fondée. Elle considérait que les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, sachant qu'A\_\_\_\_\_ SA avait impérativement besoin de leur parcelle pour construire les immeubles, en avaient profité pour poser des conditions et des exigences sans cesse additionnelles qu'A\_\_\_\_\_ SA ne pouvait refuser sous peine

d'être dans l'impossibilité de construire les immeubles projetés, ce qui aurait entraîné une perte financière considérable. A\_\_\_\_\_ SA affirmait qu'elle n'aurait jamais conclu cette promesse de vente si elle n'y avait pas été contrainte et si elle n'avait pas subi cette pression. g. En novembre 2011, A\_\_\_\_\_ SA a entamé une procédure en vue de réunir les parcelles n os 6\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_ sous la nouvelle parcelle 6400, et à inscrire le cahier des charges PPE de l'immeuble. Les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ s'y sont toutefois opposés en formant une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles par devant le Tribunal de première instance. Le 15 novembre 2011, le Tribunal de première instance a fait droit à leurs conclusions sur mesures superprovisionnelles. Le 27 janvier 2012, statuant sur mesures provisionnelles, le Tribunal a ordonné au Conservateur du Registre foncier de rejeter toute réquisition emportant disposition des parcelles précitées, y compris de celles issues de leur fusion et de tout lot de propriété par étages constitué sur ces parcelles sans l'accord préalable du Tribunal de première instance (ch. 1), a fait interdiction à A\_\_\_\_\_ SA de disposer de tout ou partie des parcelles n os 6\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_, y compris de toute parcelle issue de leur fusion et de tout lot de propriété par étages constitué sur ces parcelles, de manière incompatible avec les droits des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ découlant de la promesse de vente du 21 décembre 2010 (ch. 2), ce sous la menace de l'article 292 CP (ch. 3). Le Tribunal a en outre imparté aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ un délai de 30 jours dès la notification, soit dès le 1<sup>er</sup> février 2012, pour faire valoir leurs droits en justice. h. Le 2 mars 2012, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont formé une demande en exécution et validation de mesures provisionnelles par devant le Tribunal de première instance à l'encontre d'A\_\_\_\_\_ SA. Ils ont conclu, à titre principal, à ce que le Tribunal condamne celle-ci à exécuter la promesse de vente du 21 décembre 2010, le cas échéant après réalisation des conditions suspensives prévues dans ladite promesse, en concluant avec eux un contrat de vente relatif à l'attique du bâtiment à édifier sur les parcelles n os 6\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_ au prix fixé par l'Office du logement du DCTI, mais au maximum 1'500'000 fr., payable trait pour trait à l'entrée en possession de l'appartement terminé; dise que le prononcé du jugement emportera conclusion dudit contrat de vente en remplaçant la déclaration de volonté d'A\_\_\_\_\_ SA; ordonne à celle-ci de transférer la propriété dudit appartement aux conditions susmentionnées; et ordonne au Conservateur du Registre foncier de Genève de les inscrire comme copropriétaires dudit appartement. En substance, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont fait valoir que la promesse de vente était pleinement valable. Le seul fait de subordonner la conclusion d'un contrat à certaines conditions ne constituait pas une menace. A\_\_\_\_\_ SA s'était retrouvée dans cette situation car elle s'était avancée à planifier la construction du lotissement, sans s'assurer au préalable de la maîtrise foncière de toutes les parcelles concernées. Elle s'était ainsi elle-même mise dans une situation où elle devenait tributaire de l'accord de tiers pour réaliser son projet. i. Dans l'intervalle, en février 2012, A\_\_\_\_\_ SA a adressé au Tribunal un projet d'acte aux fins d'obtenir son accord en vue notamment de l'inscription au Registre foncier de la réunion des parcelles n os 6\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_ pour former la nouvelle parcelle n° 6400, de la mise en propriété par étages de la nouvelle parcelle n° 6400, et de la création de diverses servitudes. Des discussions ont suivi entre les parties, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ s'opposant au projet d'acte proposé, notamment au motif que le cahier de PPE ne prévoyait pas leur véranda en attique. Finalement, lors de l'audience du 2 avril 2012, les parties sont parvenues à un accord, A\_\_\_\_\_ SA ayant proposé de concéder une servitude d'usage de véranda aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. Par ordonnance du 11 avril 2012, le Tribunal de première instance a révoqué les chiffres 1 à 3 de son ordonnance du 27 janvier 2012 et,

statuant à nouveau, a autorisé le Conservateur du Registre foncier à procéder à l'inscription audit Registre du projet d'acte et du cahier de répartition des locaux annexés; ordonné au Conservateur du Registre foncier de rejeter toute réquisition relative au lot n° 6.01, feuillet 6400 n° 109; et fait interdiction à A\_\_\_\_\_ SA de disposer de tout ou partie du lot n° 6.01 susmentionnée, ce sous la menace de la peine de l'article 292 CP. j. Dans son mémoire de réponse au fond du 27 juillet 2012, A\_\_\_\_\_ SA a conclu à ce que le Tribunal constate l'invalidation de la promesse de vente, la libère d'exécuter ladite promesse, lui permette de disposer de tout ou partie du lot n° 6.01 feuillet 6400 n° 109 et condamne les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à lui rembourser les dépens et les frais judiciaires payés dans le cadre des mesures provisionnelles. A\_\_\_\_\_ SA expose que les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ n'avaient eu de cesse pendant des mois de solliciter encore et encore des prétentions indues, notamment en liant indissociablement la signature des deux actes, soit la vente et la promesse de vente, ce qui leur permettait de poser des exigences exorbitantes qu'ils n'auraient jamais obtenues dans d'autres circonstances. Après des mois de négociations, elle ne pouvait plus retarder davantage la suite des travaux, et avait ainsi été obligée de donner suite aux exigences des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. Elle avait changé son projet initial de construction suite à l'accord de principe de la vente des parcelles n° 6\_\_\_\_\_ et n° 5\_\_\_\_\_, précisant que les époux I\_\_\_\_\_ avaient d'ailleurs vendu leur parcelle en juillet 2010 déjà. Les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, en retardant la conclusion de la vente, l'avaient mis dans une situation où elle ne pouvait plus revenir en arrière. Les avantages successifs réclamés par les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ avaient été obtenus sous la contrainte soit en particulier: le prix de vente de leur villa de 20% supérieur au prix estimé par le DCTI; des frais de déménagements alors qu'A\_\_\_\_\_ SA leur avait proposé de mettre gracieusement à leur disposition une maison pendant 24 mois; les frais de notaire mis à sa charge; l'acquisition de l'attique au prix maximum de 1'500'000 fr. avec trois parkings, alors qu'en l'état le prix de cet attique était arrêté à 1'920'000 fr., et les parkings à 60'000 fr. chacun; l'absence d'honoraires pour les plus-values sollicitées; et la prise en charge des frais pour le démontage, l'entreposage et le remontage de la véranda. k. Le 16 octobre 2012, le DCTI a rendu un accord provisoire de vente, lequel arrête le prix de l'attique à 1'725'000 fr. l. Dans leur réplique du 19 novembre 2012, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions. Ils relèvent que pour le rachat de leur villa, ils avaient souhaité recevoir une soulte de 250'000 fr. pour compenser la perte d'espace et de confort résultant de l'échange d'une villa contre un attique, étant précisé que le montant total de 1'750'000 fr. avait d'ores et déjà été accepté par les parties en mai 2010. S'agissant de l'attique, le montant de 1'500'000 fr. avait été calculé d'entente entre les parties, notamment sur la base de l'estimation que G\_\_\_\_\_ leur avait communiqué en se basant sur le prix fixé par le DCTI-OLO pour les autres bâtiments du projet. Ainsi, les modalités de la vente et de la promesse étaient le fruit d'un calcul conjoint entre les parties. L'achat par A\_\_\_\_\_ SA de leur parcelle permettait à celle-ci de réaliser un bénéfice net d'environ 1 millions de francs. Dans sa duplique du 19 décembre 2012, A\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions, précisant que si la promesse de vente avait été conclue sans contrainte, elle aurait promis de vendre l'attique et les trois places de parking au prix fixé par le DCTI-OLO, et aurait refusé de prendre en charge les frais de notaire, les frais afférents à la véranda, les honoraires d'architecte pour les plus-values et l'indemnité de déménagement. Si les bâtiments avaient été construits selon le plan initial, sans les parcelles n os 6\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_, les villas des époux I\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ auraient perdu de leur valeur et seraient devenues invendables. m. Le 20 février 2013 les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont fait savoir à

A\_\_\_\_\_ SA qu'ils exerçaient le droit d'emption concédé par la promesse de vente du 21 décembre 2010. Le 22 février 2013 A\_\_\_\_\_ SA a refusé de donner suite à cette demande. Compte tenu de l'exercice du droit d'emption, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont déposé des conclusions actualisées, en ce sens qu'ils concluaient principalement à ce que le Tribunal ordonne au Conservateur du Registre foncier de les inscrire comme copropriétaires pour moitié de l'appartement en attique et leur donne acte de leur engagement de verser la somme de 1'500'000 fr. à l'entrée en possession effective de l'appartement terminé avec tous les aménagements convenus dans la promesse de vente du 21 décembre 2010. n. Lors de l'audience de débats principaux des 27 juin et 9 septembre 2013, le Tribunal a procédé à l'audition de témoins. Les éléments pertinents suivants résultent de leurs déclarations : - Suite à l'accord verbal des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ sur le principe de la vente de leur parcelle, le projet initialement prévu avait été modifié. L'achat de la parcelle des B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ représentait ainsi une nécessité pour A\_\_\_\_\_ SA car sans celui-ci, le chantier ne pouvait pas aller de l'avant, l'accès au parking souterrain ne pourrait pas se faire et un bâtiment ne pourrait pas être terminé, car il manquait 1.50 mètre, qui empiétait sur la propriété des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. Les négociations avec les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ avaient été particulièrement difficiles et ceux-ci avaient à plusieurs reprises changé de propositions et d'exigences, de sorte que le maître de l'ouvrage, pressé par le temps avait finalement accepté des conditions de vente qui ne correspondaient pas à sa volonté afin de débloquer la situation (témoins J\_\_\_\_\_, architecte de la promotion; K\_\_\_\_\_, employé d'A\_\_\_\_\_ SA; L\_\_\_\_\_, comptable d'A\_\_\_\_\_ SA; G\_\_\_\_\_, représentant de la société chargée de la promotion).! [endif]>! [if> - Si les deux actes n'avaient pas été signés, 27 appartements n'auraient pas pu être vendus et A\_\_\_\_\_ SA aurait perdu 30'000'000 fr. de chiffre d'affaires (témoin L\_\_\_\_\_).! [endif]>! [if> - Il était fréquent dans ce genre d'opérations que les propriétaires de parcelles se réservent un appartement dans la nouvelle construction. Il était donc logique que les deux actes soient signés le même jour. Tous les appartements dans cette promotion avaient été signés aux prix indiqués par le DCTI-OLO, à l'exception de l'acte litigieux puisqu'un prix maximum avait été indiqué. Le prix indiqué n'est pas un prix au lot, mais un prix négocié, les prix exacts et définitifs n'étant pas connus à l'époque (témoin M\_\_\_\_\_, notaire).! [endif]>! [if> o. Le 8 octobre 2013, lors de l'audience de débats principaux et comparution personnelle des parties, le Tribunal a procédé à l'audition des parties. Les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont expliqué avoir informé G\_\_\_\_\_, dès le début des négociations, qu'ils souhaitaient obtenir l'équivalent tant en valeur qu'en confort de ce qu'ils avaient à l'époque. Le prix proposé lors d'un premier rendez-vous était inacceptable. En mars 2010, on leur avait proposé un appartement dans la nouvelle construction. Ils souhaitaient un attique, ce que G\_\_\_\_\_ ne voulait pas. Ils avaient également cherché à acquérir une maison équivalente en septembre 2010, mais faute d'accord sur la vente de leur parcelle, ils n'avaient pas pu conclure cet achat. Il était également important pour eux d'obtenir un prix fixe et non un prix variable. Cette insécurité leur était en effet insupportable. En tout état, le contrôle des prix par l'Etat visait à éviter des abus à la hausse. G\_\_\_\_\_ leur avait indiqué un prix de 6'600 fr./m<sup>2</sup>, prix sur lequel ils s'étaient basés pour faire leur estimation. Les deux actes devaient être signés en même temps, car il n'était pas question de vendre le terrain et la maison sans être certains de ce qu'ils obtiendraient dans la future construction. Le contenu du courriel du 26 octobre 2010 de G\_\_\_\_\_ n'était pas conforme à l'état des négociations de l'époque. Les époux ne savaient pas que le projet avait été modifié pour prévoir l'unique accès au parking par leur parcelle. E\_\_\_\_\_ a exposé qu'au début, ils avaient approché les couples I\_\_\_\_\_ et

B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ mais ils ne voulaient pas vendre, raison pour laquelle il avait finalement élaboré un projet de construction sans leurs terrains. Par la suite, il avait appris de G\_\_\_\_\_ que les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ souhaitaient vendre; il était intéressé car la construction en devenait plus simple. Il avait donné carte blanche à G\_\_\_\_\_ pour négocier. Le cadre fixé par l'Etat pour les prix devait servir de base pour les négociations. Ils avaient ainsi proposé d'acheter leur parcelle entre 1'450'000 fr. et 1'500'000 fr. ce que les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ avaient refusé. Il avait alors commencé à s'inquiéter car il avait 37 appartements à livrer à une date précise. Il était ainsi coincé s'il voulait respecter le délai de livraison. Il avait trouvé le prix de 1'750'000 fr. d'achat de la parcelle particulièrement abusif mais il avait été obligé d'accepter. Quand les époux I\_\_\_\_\_ avaient signé, il pensait qu'en même temps ou juste après, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ signeraient, ce qu'ils n'avaient pas fait. Dès ce moment, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ avait ajouté des exigences et des modifications à ce qui avait été précédemment accepté. Il savait que s'il n'acceptait pas le prix fixe pour l'attique, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ne signeraient pas. Or ce prix n'était pas correct dans la mesure où les prix définitifs du DCTI-OLO n'étaient pas encore arrêtés. Il en était malade de devoir signer ces actes, mais il n'avait pas d'autre choix, sinon il aurait non seulement livré en retard mais il aurait dû démolir et recommencer pour les accès au parking, ce qui n'était pas envisageable. Les demandeurs avaient ainsi profité de la situation. Au fil des négociations, il avait senti un chantage permanent. Pour lui, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ savaient parfaitement qu'il avait une nécessité absolue de leur parcelle pour construire le parking, ils étaient au courant de l'avancement des travaux. Si l'attique avait été promis au prix fixé par l'Etat, il aurait exécuté cet acte. Il était encore prêt aujourd'hui à vendre cet attique à ce prix, mais il fallait que les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ paient leurs frais de notaire et les garages. Aujourd'hui l'attique était toujours vide et sous séquestre. p. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 21 novembre 2013 les parties ont persisté dans leurs dernières conclusions et la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. q. Dans la décision querellée, le Tribunal a retenu que l'existence d'une menace n'avait pas été établie de sorte que les conditions de la crainte fondée n'étaient pas réalisées. A\_\_\_\_\_ SA était au courant dès le début des négociations de la plupart des exigences des acheteurs et n'avait dès lors pas été prise de court au moment de la signature de la promesse de vente. Elle avait elle-même pris un risque en modifiant son projet de construction sans s'assurer au préalable d'acquiescer les parcelles impliquées. L'acte litigieux était le fruit de négociations entre deux parties assistées par avocats, et rien ne justifiait de remettre en question les modalités convenues. Le simple fait que les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ se soient trouvés en position de force à un certain moment pour négocier ne constituait pas une menace illicite. Au demeurant, les deux parties subissaient une certaine pression dans la finalisation de cette transaction puisque la parcelle des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ perdait beaucoup de valeur du fait du projet immobilier d'A\_\_\_\_\_ SA. Celle-ci avait pu au demeurant finaliser son projet, même si les conditions de vente de l'un des appartements étaient moins avantageuses que souhaité. A\_\_\_\_\_ SA avait de surcroît adopté un comportement à la limite de l'abus de droit en réclamant l'annulation de la seule promesse de vente de l'attique - à l'exclusion de la vente de la parcelle - et ce peu après la démolition de la villa des époux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. r. Les arguments des parties en appel seront exposés ci-dessous en tant que de besoin. EN DROIT 1. 1 .1 Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La voie de l'appel est ouverte, dès lors que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral

5A\_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3). Interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. 1.2 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). 2. 2.1 Les faits et les moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel aux conditions de l'art. 317 CPC. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits et les moyens de preuve nouveaux en appel (Reetz/Hilber, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2013, n. 26 ad art. 317 CPC). Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas 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). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317). 2.2 L'appelante a déposé trois pièces nouvelles en appel et fait valoir que l'entrée en vigueur de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) le 14 mars 2014 constitue un fait nouveau pertinent car les intimés ne sont désormais plus autorisés à acquérir l'attique litigieuse, puisqu'ils ont acquis, le 13 décembre 2013, une nouvelle parcelle sur laquelle ils entendent construire une villa. L'entrée en vigueur de la LGZD étant postérieure à la date à laquelle la cause a été gardée à juger, les nouvelles pièces produites et les allégués de fait y relatifs, qui ne pouvaient être soumis au premier juge, ont été produits sans retard, à savoir au moment du dépôt de l'appel. Ils sont donc recevables. 3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré à tort que la promesse de vente du 21 décembre 2010 n'avait pas été conclue sous l'empire d'une crainte fondée. 3.1 Si l'une des parties a contracté sous l'empire d'une crainte fondée que lui aurait inspirée sans droit l'autre partie ou un tiers, elle n'est point obligée (art. 29 al. 1 CO). La crainte est réputée fondée lorsque la partie menacée devait croire, selon les circonstances, qu'un danger grave et imminent la menaçait elle-même, ou l'un de ses proches, dans sa vie, sa personne, son honneur ou ses biens. La crainte de voir invoquer un droit ne peut être prise en considération que si la gêne de la partie menacée a été exploitée pour extorquer à celle-ci des avantages excessifs (art. 30 CO). Le contrat conclut sous l'empire de la crainte fondée, est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir. Le délai court dès que la crainte s'est dissipée (art. 31 al. 1 et 2 CO). Vice du consentement, la crainte fondée est celle qu'une personne - partie ou tiers - inspire à une autre, intentionnellement et sans droit, pour la déterminer à faire une déclaration de volonté. La cause de la crainte est la menace d'un mal futur dans l'hypothèse d'un refus d'obtempérer; elle vicie la volonté au stade de sa formation (Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd. 1997, p. 363). Pour qu'un contrat soit invalidé au titre de la crainte fondée, les quatre conditions suivantes doivent être réunies: une menace dirigée sans droit contre une partie ou l'un de ses proches, la crainte fondée qui en résulte, l'intention de l'auteur de la menace de déterminer le destinataire à faire une déclaration de volonté et le lien de causalité entre la crainte et le consentement (ATF 111 II 349 consid. 2). La menace consiste en une parole ou un geste annonçant à quelqu'un le mal qu'on veut lui faire. Elle crée un danger pour un bien juridique quelconque, notamment les biens, lorsque la menace est dirigée contre le patrimoine et l'existence économique de la victime (Engel, op. cit., p. 365). Ainsi, la menace d'infliger à une partie un dommage purement économique peut tomber également sous le coup de l'article 30 CO. La menace ne vise qu'un but : arracher à

la victime la conclusion du contrat. Ce n'est qu'au moment où le cocontractant profite de la détresse pour obtenir des avantages contractuels non justifiés qu'il lèse les intérêts légitimes de la victime. Pour déterminer l'existence d'une situation de menace, la loi établit deux critères, à savoir que le danger doit être grave et imminent: le danger est grave si la réalisation de la menace déprécie sensiblement le bien visé; il est imminent si le contractant y est exposé au moment de la conclusion du contrat. Si l'on a encore la possibilité d'écartier la menace ou d'échapper au danger avant de conclure le contrat, on n'agit pas sous l'empire de la crainte fondée (Schmidlin, Commentaire romand, 2012, n. 5ss ad art. 29-30 CO). La menace doit avoir un effet déterminant (causal) sur la conclusion du contrat. Elle doit être une condition sine qua non dans le sens d'une condition négative qui permet de déduire que, sans menace, le contractant n'aurait pas consenti au contrat (Schmidlin, op. cit., n. 12-13 ad art. 29-30 CO). Il est toutefois admissible d'user d'un droit subjectif pour parvenir à des fins licites. Le droit reconnaît à chacun le libre usage de sa puissance économique (Engel, op. cit., p. 366). Le fardeau de la preuve de l'existence d'une menace et de l'effet causal de celle-ci sur la conclusion du contrat appartient à la partie menacée. C'est à elle aussi qu'il incombe d'établir le caractère excessif des avantages qui lui ont été extorqués par la menace d'invoquer un droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_25/2009 du 5 août 2009 consid. 2.1.1; 4C.214/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4).

3.2 En l'espèce, l'appelante soutient avoir contracté sous l'empire d'une crainte fondée dans la mesure où les intimés lui auraient fait croire au début des négociations qu'ils étaient d'accord de conclure une transaction impliquant l'achat de l'appartement en attique pour le prix fixé par l'Etat pour exiger, au dernier moment, la mention d'un prix fixe dans l'acte, exigence qu'A\_\_\_\_\_ SA, pressée par le temps, ne pouvait plus refuser. La thèse de l'appelante est cependant contredite par la teneur du dossier. En effet, aucun élément probant ne permet de retenir que les intimés auraient assuré à l'appelante, au début des négociations, qu'ils étaient d'accord d'acquérir un appartement de la promotion concernée au prix fixé par l'Etat le moment venu. S'il est vrai que l'appelante, par l'intermédiaire de son représentant G\_\_\_\_\_, a formulé des propositions en ce sens dès mars 2010, aucune pièce figurant à la procédure ne démontre que celles-ci ont été acceptées. La première proposition chiffrée des intimés date du 20 septembre 2010 et porte sur l'acquisition d'un appartement en attique "au prix du plan financier" et non au prix finalement fixé par l'Etat. Le 1<sup>er</sup> décembre 2010, les intimés ont confirmé à l'appelante, suite à la réunion qui s'était tenue le jour précédent, qu'ils souhaitaient un engagement ferme d'A\_\_\_\_\_ SA de leur vendre l'attique au prix de 1'462'00 fr., soit un montant calculé selon le prix de référence dans l'accord provisoire de vente Chennaz à 6'600 fr. le m<sup>2</sup>. Ce n'est ainsi, contrairement à ce que soutient l'appelante, pas "à la dernière minute", soit le jour de la signature de l'acte litigieux, que les intimés ont exigé la fixation d'un prix maximum pour l'attique. En tout état de cause, une telle exigence ne constitue ni une menace, ni une contrainte et se fondait sur un souci compréhensible de prévisibilité des coûts. L'appelante avait d'ailleurs elle-même assuré aux intimés, le 23 septembre 2010, que, selon sa longue expérience et en se référant aux prix fixés pour la première partie du projet, les chiffres qu'elle leur communiquait étaient des maxima et pourraient finalement se révéler inférieurs. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelante avait rapidement eu connaissance des exigences des intimés et qu'elle n'avait dès lors pas été prise de court au moment de la vente. Le fait que des témoins, au demeurant tous liés à l'appelante, aient indiqué que celle-ci était pressée de conclure la vente compte tenu de ce que, sans cela, son projet immobilier risquait de devoir être interrompu ou modifié, avec le risque de lui faire subir des pertes financières importantes, ne permet par ailleurs pas de

retenir que les conditions de l'invalidation du contrat pour crainte fondée sont réunies. En effet, cet état de fait n'était, comme l'a relevé pertinemment le Tribunal, aucunement imputable aux intimés mais provenait uniquement de l'attitude de l'appelante qui avait pris le risque d'aller de l'avant avec son projet sans avoir obtenu au préalable la garantie de pouvoir obtenir la parcelle des intimés au prix qu'elle souhaitait. L'appelante relève en outre elle-même dans son acte d'appel qu'au moment de signer l'acte, elle avait "l'espoir que le DCTI fixerait le prix au montant estimé, soit quelque 1'500'000 fr."; ce n'est que lorsqu'elle avait appris plusieurs mois plus tard, en octobre 2011, que le prix était supérieur - soit un prix de 1'920'000 fr. selon son écriture en réponse du 27 juillet 2012, puis finalement de 1'725'000 fr. selon l'accord provisoire de vente du 16 octobre 2012 - qu'elle avait décidé d'invalidier l'acte de promesse de vente. Les espoirs nourris par l'appelante au moment de la conclusion du contrat ne se sont ainsi pas concrétisés. Cela étant, les règles sur l'invalidation pour vices du consentement n'ont pas pour but de permettre à une partie de se délier d'un contrat lorsque, suite à des circonstances postérieures à sa conclusion, son exécution devient moins avantageuse pour elle. Compte tenu de ce qui précède, Tribunal a retenu à bon droit que l'appelante, qui avait le fardeau de la preuve, n'a établi l'existence d'aucune menace de sorte que la promesse de vente du 21 décembre 2010 n'est pas entachée d'un vice du consentement.

4. L'appelante fait encore valoir que l'entrée en vigueur le 14 mars 2014 de la modification de la LGZD a pour conséquence que les intimés ne sont plus autorisés à acquérir l'appartement en attique litigieux car ils ont acheté, en décembre 2013, une parcelle sur laquelle ils prévoient de construire une villa. Ce nouveau motif d'invalidation rendait caduque la promesse de vente du 21 décembre 2010. Les intimés le contestent, relevant que la LGZD n'est pas applicable in casu car ils ont acquis l'attique le jour où ils ont exercé leur droit d'emption, à savoir le 20 février 2013, soit avant l'entrée en vigueur de la loi. En outre, la loi contient une exception en faveur du propriétaire qui aliène son bien fonds pour permettre la construction de logements, ce qui est leur cas. En tout état de cause, la sanction d'une vente opérée contrairement aux exigences de la LGZD n'est pas la caducité de celle-ci, mais le prononcé d'une amende par l'autorité compétente.

4.1 A teneur de l'art. 20 CO, le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux moeurs (al. 1). Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (al. 2). D'après la jurisprudence, un contrat est illicite au sens de la norme précitée quand son objet, le résultat auquel il conduit ou le but qu'il poursuit indirectement est contraire au droit objectif (ATF 119 II 222 consid. 2 p. 224 et les arrêts cités). L'art. 20 CO met sur le même plan l'illicéité découlant de transgressions du droit fédéral ou du droit cantonal (art. 19 al. 2 CO; ATF 119 II 222 ibidem; 114 II 281 consid. 2a), à la condition toutefois, dans cette dernière hypothèse, que le législateur cantonal soit compétent pour promulguer la réglementation en cause (ATF 80 II 329 consid. 2). Lorsque la réglementation applicable ne consacre pas expressément la nullité d'un acte violant une de ses dispositions, cette conséquence juridique ne doit être admise que si elle résulte du sens et du but de la norme violée, c'est-à-dire si elle est appropriée à l'importance de l'effet combattu (ATF 117 II 47 consid. 2a, 286 consid. 4a; 115 II 361 consid. 4a p. 364 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 2.2). Le juge civil ne peut statuer à titre préjudiciel sur des questions de droit public que si l'autorité compétente ne s'est pas déjà prononcée et il n'est pas autorisé à substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative (ATF 131 III 546 consid. 2.3; 108 II 456 consid. 2; 101 III 1 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_265/2009 du 17 novembre 2009, consid. 4.2). Le

juge civil est ainsi lié par la décision administrative de l'autorité compétente (ATF 108 II 456 consid. 2; arrêt 5C.91/2005 du 11 octobre 2005 consid. 1.1 publié in RNR 2007 p. 126). 4.2 L'art. 1 LGZD, prévoit que celle-ci a pour but de fixer les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. L'art. 5 al. 1 let. b de cette loi prévoit que, sauf justes motifs agréés par le département, les logements destinés à la vente doivent, pendant la période de contrôle de 10 ans, être aliénés à une personne physique qui n'est pas déjà propriétaire d'un logement dans le canton. Sont notamment considérés comme justes motifs le fait que le propriétaire du bien-fonds a reçu le ou les appartements concernés en paiement du prix du terrain pour permettre la construction de logements prévus sur son bien-fonds ou dans une circonstance analogue ou le fait que l'acquéreur a conclu une promesse de vente du logement dont il est déjà propriétaire dans le canton. L'art. 9 al. 2 LGZD dispose que les contrevenants à cette disposition sont passibles d'une amende administrative fixée entre 20% et 50% du prix de revient de l'appartement, étant précisé pour le surplus que les mesures et sanctions prévues aux titres V et VI de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables par analogie (al. 4). Enfin, l'art. 12 al. 4 LGZD précise que l'article 5 alinéa 1 lettre b n'est applicable qu'aux appartements pour lesquels un acte de vente n'a pas été signé et, cumulativement, n'a pas fait l'objet d'une réquisition d'inscription au registre foncier à la date d'entrée en vigueur de la loi 11141, soit le 14 mars 2014. L'objectif de la loi 11141 précitée est de favoriser l'accession à la propriété de la classe moyenne dans un but d'habitation et d'éviter que des logements en zone de développement ne soient acquis par des spéculateurs immobiliers qui les mettent en location pour les revendre à la sortie du contrôle étatique. Il s'agit de limiter les abus (Rapport de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi 11141-A-1 et A-2 déposé le 7 janvier 2014). 4.3 En l'espèce, comme le relèvent à juste titre les intimés, il n'est pas établi que la transaction litigieuse tombe sous le coup de l'art. 5 al. 1 let. b LGZD, dans la mesure où les époux B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont exercé leur droit d'emption le 20 février 2013, soit plus d'un an avant l'entrée en vigueur de la loi. En outre, celle-ci prévoit la possibilité pour l'autorité administrative compétente d'autoriser une acquisition par une personne déjà propriétaire d'un logement, en cas de justes motifs. A la lecture des exemples de justes motifs mentionnés par la loi, dont la liste n'est pas exhaustive, la Cour constate que la notion de justes motifs pourrait tout à fait viser la situation des intimés. Cela étant, la Cour de céans ne saurait substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative en tranchant d'ores et déjà, avant la saisine de l'autorité compétente, la question de savoir si de justes motifs sont ou non réalisés en l'espèce. Les questions qui précèdent peuvent en effet rester ouvertes, car, même à supposer que la promesse de vente du 21 décembre 2010 tombe sous le coup de l'art. 5 al. 1 let. b LGZD, elle ne serait nulle en application de l'art. 20 al. 1 CO que si la LGZD le prévoyait expressément, ce qui n'est pas le cas, ou si le but de cette loi exigeait la nullité de l'acte. Or, cette dernière hypothèse n'est pas réalisée. En effet, la loi 11141 modifiant la LGZD a pour but de favoriser l'accès à la propriété pour la classe moyenne, à laquelle les intimés appartiennent. Elle vise dans ce cadre à éviter que des logements, destinés à la vente à la classe moyenne, ne soient acquis par des spéculateurs immobiliers qui les mettent en location à des tiers. Or il n'est pas contesté que la promesse de vente litigieuse a été conclue dans le cadre de la recherche d'une solution de relogement pour les intimés, suite à la vente de leur logement précédent, suivie de sa démolition, pour permettre la réalisation de la promotion immobilière de l'appelante. Le but de la promesse de vente du 21 décembre

2010 ne contrevient ainsi pas à l'objectif de la loi. De plus, rien n'établit en l'état que les intimés n'ont pas l'intention d'occuper effectivement l'attique litigieuse. Leur situation ne saurait ainsi être assimilée à celle d'un promoteur immobilier cherchant à acquérir plusieurs biens immobiliers dans un but de spéculation, ce d'autant plus que l'acquisition par les intimés, en décembre 2013, de la parcelle de D\_\_\_\_\_ - sur laquelle il n'ont au demeurant pas encore débuté la construction de "leur future villa" selon les termes utilisés par l'appelante - a été rendue nécessaire du fait de l'attitude de l'appelante, qui a refusé d'exécuter la promesse de vente pour des raisons qui se sont révélées infondées. Il convient ainsi de retenir que, même à supposer que la promesse de vente du 21 décembre 2010 tombe sous le coup de l'art. 5 al. 1 let. b LGZD, ce qui n'est pas établi, le but poursuivi par cette disposition ne commande pas le prononcé de la nullité de cet acte. Le grief de l'appelante est dès lors infondé. Compte tenu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé. 5. Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe. Ceux-ci seront fixés à 20'000 fr., compensés à due concurrence avec l'avance versée par l'appelante, le solde lui étant restitué (art. 106 al. 1 et 111 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC). L'appelante sera par ailleurs condamnée aux dépens d'appel des intimés, fixés à 13'500 fr. débours et TVA compris, compte tenu de la valeur litigieuse de 1'500'000 fr. (art. 85 et 90 RTFMC). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/4176/2014 rendu le 24 mars 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5274/2012-10. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de l'appel à 20'000 fr. et les met à charge d'A\_\_\_\_\_ SA. Les compense avec l'avance de frais effectuée par A\_\_\_\_\_ SA, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Ordonne la restitution à A\_\_\_\_\_ SA du solde de l'avance de frais en 20'000 fr. Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser à C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris solidairement, le montant de 13'500 fr. au titre des dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière. Le président : Jean-Marc STRUBIN La greffière : Anne-Lise JAQUIER 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.