

GE_GERICHTE C/711/2017 vom 18. Juni 2019

GE Cour de justice, 2019-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_711_2017

FR: GE_GERICHTE C/711/2017 du 18 juin 2019

IT: GE_GERICHTE C/711/2017 del 18 giugno 2019

Regeste

DROIT DE SUPERFICIE;DROIT DE RETOUR;INDEMNITÉ ÉQUITABLE;MAXIME DE DISPOSITION;CÉDULE HYPOTHÉCAIRE;PAIEMENT;SUBROGATION;MANDAT;REMBOURSEMENT DE FRAIS(SENS GÉNÉRAL);ABUS DE DROIT | CC.779.letf; CC.779.letg; CC.827; CC.2.al2

Erwägungen

E. 5

L'appelant reproche ensuite au Tribunal de l'avoir condamné, conjointement avec l'intimée, à payer à l'intimé la somme de 1'388'438 fr. plus intérêts au titre du l'emprunt que celui-ci avait lui-même remboursé pour le compte des superficiaires. En particulier, l'appelant conteste toute subrogation et tout recours de l'intimé à son égard. 5.1.1 Selon l'art. 844 al. 1 CC (comme selon l'art. 845 al. 1 aCC) le propriétaire d'un immeuble sur lequel a été constituée une cédule hypothécaire est soumis, lorsqu'il n'est pas personnellement tenu, aux règles applicables en matière d'hypothèque. Cette disposition renvoie notamment à l'art. 827 CC, selon lequel le propriétaire qui n'est pas personnellement tenu de la dette hypothécaire peut dégrever son immeuble aux mêmes conditions que celles faites au débiteur pour éteindre la créance (al. 1). Il alors est subrogé aux droits du créancier qu'il désintéresse (al. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_549/2014 du 17 décembre 2014 consid. 2.3.1). L'art. 827 CC constitue un cas d'application de l'art. 110 ch. 1 CO (ATF 95 III 47 consid. 5; 62 II 118 consid. 1); il s'ensuit que le tiers qui paie pour dégrever son immeuble est légalement subrogé aux droits du créancier qu'il désintéresse (arrêt du Tribunal fédéral 5A_549/2014 cité consid. 2.3.1). Selon la jurisprudence, lorsque la cédule hypothécaire est remise au créancier en propriété à titre fiduciaire aux fins de garantie, il n'y a pas novation de la créance garantie; on distingue alors la créance abstraite (ou créance cédulaire), constatée dans la cédule hypothécaire, garantie par le gage immobilier, et la créance causale (ou créance de base) résultant de la relation de base, en général un contrat de prêt, pour laquelle la cédule a été remise en garantie, ces deux créances étant indépendantes l'une de l'autre (ATF 140 III 180 consid. 5.1.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 5A_549/2014 cité consid. 2.3.2). Lorsqu'un tiers paie pour dégrever son immeuble, la subrogation aux droits du créancier se rapporte aux créances abstraites incorporées dans les cédules. Ceci permet audit tiers d'obtenir la restitution des titres hypothécaires; par suite du paiement, il acquiert les droits accessoires attachés aux créances cédulaires, devenant ainsi titulaire (sur son propre immeuble) du gage immobilier qui les garantit (arrêt du Tribunal fédéral 5A_549/2014 cité consid. 2.3.2 et la référence). Le Tribunal fédéral a relevé que selon la doctrine, le tiers propriétaire du gage qui a désintéressé le créancier acquiert également une créance récursoire issue du rattachement (de couverture) avec le débiteur, qui

relève le plus souvent d'un contrat de mandat (art. 394ss CO); cette créance, qui concourt avec la créance subrogatoire, se fonde sur l'art. 402 al. 1 CO et n'est assortie d'aucun droit accessoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_549/2014 cité consid. 2.3.2 et les références). En l'absence de conclusion d'un tel contrat entre les parties, la créance récursoire du propriétaire garant contre le débiteur peut également découler des règles de la gestion d'affaires altruiste parfaite (art. 419ss et 422 CO) ou de l'enrichissement illégitime (art. 62ss CO; Simonius/Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, vol. II, 1990, p. 202ss ; Tevini, Commentaire romand, Code des obligations I, 2 ème éd., 2012, n. 10, 11 et 14 ad art. 110 CO). 5.1.2 Selon l'art. 394 CO, le mandat est le contrat par lequel le mandataire s'oblige, dans les termes de la convention, à gérer l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis (al. 1). La conclusion d'un contrat de mandat n'est soumise à aucune forme spéciale (art. 11 ss CO; ATF 112 II 330 consid. 1, JdT 1987 I 70). La volonté de s'engager contractuellement découle notamment de l'existence d'un intérêt propre, juridique ou économique, de la personne qui fournit la prestation, ou de l'intérêt reconnaissable du bénéficiaire du service fourni (ATF 137 III 539 consid. 4.1, JdT 2013 II 274). Indépendamment du caractère éventuellement onéreux du mandat (cf. art. 394 al. 3 CO), le mandant doit rembourser au mandataire, en principal et intérêts, les avances et frais que celui-ci a faits pour l'exécution régulière du mandat (art. 402 al. 1 CO). Les frais engagés pour l'exécution du mandat comprennent toute diminution de fortune, dépenses ou obligations assumées envers des tiers (ATF 94 II 263 consid. 3a, JdT 1970 I 41) de quelque nature qu'elles soient (ATF 78 II 42 consid. 4, JdT 1952 I 514), objectivement dictées par la nature du mandat et les circonstances (ATF 110 II 283 consid. 3a, JdT 1985 I 16; ATF 59 II 245 consid. 5, JdT 1934 I 42). La créance en remboursement des impenses est exigible dès sa naissance, sans mise en demeure (ATF 78 II 42 consid. 5, JdT 1952 I 514).

E. 5.2

En l'espèce, il est établi que l'intimé a remboursé la somme de 1'388'438 fr. à G_____, qui avait lui-même repris la créance de la banque contre l'appelant moyennant le versement d'un tel montant. Conformément aux principes rappelés sous consid. 5.1 ci-dessus, l'intimé a été subrogé ex lege au prénommé dans la titularité des créances cédulaires, ce qui lui a permis d'obtenir la restitution des cédules hypothécaires grevant les immeubles dont il est propriétaire. Dans le cadre du présent procès, l'intimé ne se prévaut cependant pas des créances cédulaires dont il dispose contre l'appelant, raison pour laquelle l'appelant ne peut notamment lui opposer un quelconque bénéfice de discussion réelle (*beneficium excussionis realis*). Comme l'a relevé le Tribunal fédéral dans son arrêt du 17 décembre 2014, il serait en effet difficilement concevable que l'intimé poursuive le recouvrement de créances dont l'exécution forcée ne pourrait aboutir qu'à la réalisation de l'immeuble dont il est lui-même propriétaire. L'intimé fait ici valoir une créance récursoire, issue de son rapport de couverture vis-à-vis de l'appelant. Conformément aux principes rappelés sous consid. 5.1 ci-dessus, l'existence d'une telle créance doit en l'occurrence être reconnue : en acceptant de garantir au moyen de son bien la bonne exécution des obligations des emprunteurs superficiaires - qui n'étaient pas titulaires d'un droit distinct et permanent et ne pouvaient donc engager celui-ci - l'intimé a fourni auxdits emprunteurs une prestation de service, dans l'intérêt reconnaissable de ceux-ci. Prévue pour être fournie durablement, cette prestation pouvait à l'évidence constituer le fondement d'un contrat de mandat, compte tenu de l'intérêt des emprunteurs à son exécution. Bien que cela n'ait pas été mentionné expressément dans le contrat de superficie, qui n'avait pas vocation à régler exhaustivement les relations des parties, il faut admettre qu'un tel contrat a effectivement été conclu en

l'espèce, par actes concluants. La renonciation de l'intimé à une rémunération était notamment compatible avec la notion même de mandat (cf. art. 394 al. 3 CO a contrario). Le fait que l'intimé ait renoncé à une rémunération pour ses services de garant ne signifie cependant pas que celui-ci ne puisse se voir rembourser les avances et autres frais encourus dans le cadre de son mandat. Or, comme l'a correctement retenu le premier juge, l'intimé s'est précisément exposé à de tels frais en versant la somme de 1'388'438 fr. à G _____ le 5 novembre 2010. Il en résulte que l'intimé est aujourd'hui fondé à en réclamer le remboursement à l'appelant (et à l'intimée, qui l'a solidairement désigné comme mandataire, cf. art. 403 al. 1 CO), en application de l'art. 402 al. 1 CO. Contrairement à ce que soutient l'appelant, le fait que l'intimé ait procédé au versement susvisé sans instruction expresse des emprunteurs, et dans le but conjoint de dégrever son propre bien, ne change rien à ce qui précède; ces éléments n'imposent notamment pas de retenir que l'intimé aurait alors agi en dehors du cadre ou en violation de son mandat. En effet, comme relevé ci-dessus, le prêt consenti par G _____ n'était pas de durée illimitée et rien ne permet de retenir que celui-ci aurait nécessairement accepté de reconduire ledit prêt à son échéance du 31 décembre 2012, laquelle n'était plus très éloignée lors du versement susvisé. L'appelant n'indique par ailleurs pas en quoi sa situation d'emprunteur aurait été concrètement péjorée par ledit versement, l'intimé ne lui ayant pas réclamé un quelconque remboursement avant le mois d'octobre 2016; il ne démontre pas non plus que les intérêts dont il s'est acquitté envers l'intimé étaient supérieurs à ceux contractuellement dus à G _____. Ainsi, nonobstant l'absence d'instruction particulière des mandants, il convient d'admettre que le versement susvisé est intervenu dans l'intérêt de ceux-ci et donc dans l'exécution régulière du mandat confié à l'intimé, au sens des dispositions et principes rappelés ci-dessus. A défaut, les emprunteurs se seraient trouvés enrichis sans cause légitime lors du remboursement de leur dette par l'intimé; ils seraient alors tenus à restitution envers celui-ci conformément à l'art. 62 CO, ce qui aurait les mêmes conséquences. Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il a retenu que l'appelant était débiteur de l'intimé à hauteur de 1'388'438 fr. plus intérêts de retard.

E. 5.3

La question de savoir si l'intimé pouvait de surcroît réclamer aux emprunteurs le paiement des intérêts auxquels il s'est exposé pour se procurer la somme de 1'388'438 fr. peut quant à elle demeurer indécise, l'intimé n'ayant pas fait appel du jugement entrepris qui l'a débouté de ses prétentions en ce sens.

E. 6

Pour le cas où l'intimé serait reconnu créancier envers lui de la somme de 1'388'438 fr., l'appelant soutient que le fait de lui réclamer le paiement de cette somme serait constitutif d'un abus de droit. Il prétend notamment qu'il serait alors doublement lésé.

E. 6.1

A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 138 III 425 consid. 5.2; 135 III 162 consid. 3.3.1; 129 III 493 consid. 5.1). L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit ne doit être admis qu'avec restriction (ATF 139 III 24 consid. 3.3; 135 III 162 consid. 3.3.1). Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution

juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 129 III 493 consid. 5.1; 127 III 357 consid. 4c/bb). La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; 134 III 52 consid. 2.1 et les références doctrinales). Il incombe à la partie qui se prévaut d'un abus de droit d'établir les circonstances particulières qui autorisent à retenir cette exception (ATF 134 III 52 consid. 2.1 in fine et les arrêts cités).

E. 6.2

En l'espèce, l'obligation de l'appelant de s'acquitter de la somme de 1'388'438 fr. envers l'intimé est conforme aux dispositions et principes rappelés sous consid. 5 ci-dessus. L'intimé possède un intérêt certain à obtenir le recouvrement de cette somme, dès lors qu'il a lui-même dû emprunter un tel montant pour éteindre la dette des superficiaires et dégrever son bien. Il est en effet conforme au cours ordinaire des choses que l'intimé doive lui-même rembourser cet emprunt, opération aux fins de laquelle le paiement préalable de l'appelant (et/ou de l'intimée) lui sera utile, voire nécessaire. Dans le cadre du présent procès, l'intimé obtient certes simultanément le retour anticipé de la servitude, sans être tenu au paiement d'une indemnité. Avec ce retour, l'intimé obtient également la propriété de la construction érigée sur son fond en vertu du droit de superficie, conformément au principe de l'accession (art. 667 al. 2 CC). En exigeant que les superficiaires s'acquittent finalement du coût de cette construction, ce qu'il fait en leur réclamant le paiement de la somme de 1'388'438 fr., l'intimé ne fait cependant que respecter les termes du contrat de superficie, qui mettait expressément ce coût à la charge des superficiaires, et non à la sienne. On ne voit dès lors pas en quoi l'intimé abuserait de sa position en poursuivant ce paiement. S'il peut sembler inéquitable à l'appelant que l'intimé obtienne aujourd'hui sans contrepartie le bénéfice de la construction financée au moyen de la somme susvisée, cette situation résulte non pas de la volonté de l'appelant d'obtenir le remboursement de la somme de 1'388'438 fr., dont il s'est acquitté dans l'intérêt de ses parties adverses, mais de l'omission de l'appelant lui-même (et de l'intimée) de conclure, dans le présent procès et en temps utile, au paiement de l'indemnité prévue par la loi pour le retour anticipé de la servitude. Or, l'intimé ne peut être tenu pour responsable des carences imputables à ses parties adverses et le fait pour celui-là de poursuivre néanmoins l'exécution des obligations régulières de celles-ci ne saurait constituer un abus de droit. L'appelant n'articule par ailleurs aucun chiffre quant à la valeur résiduelle actuelle de la construction revenant à l'intimé avec la servitude. Il n'a notamment pas donné suite à la proposition de l'intimé que cette valeur soit déterminée dans le cadre d'une expertise judiciaire et ne se réfère qu'à une expertise conduite dans le cadre du procès en divorce, qui remonte à près de dix ans et a retenu à tort que la villa reposait sur un droit distinct et permanent. Or, en l'absence d'un tel droit, rien ne permet de retenir que la valeur actuelle de la construction soit encore proche de la somme de 1'388'438 fr. susvisée, ni que le retour de la construction litigieuse en sus de l'obligation de rembourser cette somme soit à l'origine d'une disproportion manifeste, au sens des principes rappelés ci-dessus. Aucune indication n'étant donnée quant à l'état de la construction, on ne peut notamment exclure que la valeur de celle-ci, à l'exclusion du terrain sur lequel elle est sise, soit aujourd'hui notablement moins élevée que son coût de construction initial. Enfin et surtout, il convient de relever que le contrat de superficie ne mettait en l'espèce aucune rente de superficie à la charge des superficiaires. Par ce biais, ceux-ci ont pu disposer du bien-fonds de l'intimé, situé en bordure immédiate du lac Léman, sans contrepartie depuis 1991, soit durant près de

trente ans dans le cas de l'appelant. Dans ces conditions, il ne paraît pas inéquitable, et encore moins abusif, que l'appelant doive aujourd'hui assumer le coût de la construction dont il a joui sur ce bien-fonds, comme cela était initialement prévu, en sus de devoir restituer à l'intimé sa part de ladite construction sans indemnité. L'éventuelle gratuité du retour de cette part à l'intimé doit être mise en relation avec la gratuité des prestations offertes par l'intimé aux superficiaires et plus particulièrement à l'appelant. Pour ces motifs, aucun abus de droit ne peut être reproché à l'intimé. Le jugement entrepris sera également confirmé en tant qu'il a condamné l'appelant à payer à celui-ci, solidairement avec l'intimée, la somme de 1'388'438 fr. plus intérêts. L'intimée n'ayant pas fait appel des dispositions du jugement entrepris la déboutant de ses prétentions récursoires à l'encontre de l'appelant, il n'y a au surplus pas lieu d'examiner cette question.

E. 7

Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 29'625 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 105 al. 1, art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par celui-ci, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelant sera également condamné à verser à chacune des parties intimées la somme de 15'000 fr. à titre de dépens d'appel (art. 105 al. 2, 111 al. 2 CPC; art. 84, 85 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC). * * * * *
PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 novembre 2018 par A_____ contre le jugement JTPI/16027/2018 rendu le 12 octobre 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/711/2017-1. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 29'625 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais de même montant fournie par celui-ci, qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à payer à B_____ la somme de 15'000 fr. à titre de dépens d'appel. Condamne A_____ à payer à C_____ la somme de 15'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. La présidente : Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI La greffière : Camille LESTEVEN
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.