

GE_GERICHTE C/7766/2014 vom 17. Dezember 2014

GE Cour de justice, 2014-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7766_2014

FR: GE_GERICHTE C/7766/2014 du 17 décembre 2014

IT: GE_GERICHTE C/7766/2014 del 17 dicembre 2014

Regeste

MESURE PROVISIONNELLE; INTERDICTION D'ALIÉNER | CPC.261.1; CO.22

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile (Sommaires) 17.12.2014 C/7766/2014

MESURE PROVISIONNELLE; INTERDICTION D'ALIÉNER | CPC.261.1; CO.22

C/7766/2014 ACJC/1585/2014 du 17.12.2014 sur OTPI/1110/2014 (SP) , CONFIRME
Descripteurs : MESURE PROVISIONNELLE; INTERDICTION D'ALIÉNER Normes :
CPC.261.1; CO.22 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE
GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/7766/2014 ACJC/1585/2014 ARRÊT DE LA COUR
DE JUSTICE Chambre civile du MERCREDI 17 DECEMBRE 2014 Entre Monsieur
A _____ , domicilié _____ (Genève), appelant d'une ordonnance rendue par la 19ème
Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 25 août 2014, comparant par Me
Didier Bottge, avocat, rue François-Bellot 1, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection
de domicile, et Madame B _____ , domiciliée _____ (Genève), intimée, comparant par
Me Michel Amaudruz, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en
l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. a. Le 2 mars 2004, B _____ et
A _____ ont conclu une promesse de vente portant sur la parcelle n° 1 _____, folio
2 _____, de la commune de C _____ (GE), sise en zone agricole.![endif]>![if> Selon l'art.
1 de ce contrat : " L'acte de vente définitif sera passé par devant Me D _____, notaire à
Genève, au plus tard le trente juin deux mille cinq, sous réserve de la condition suspensive "
de l'obtention d'une autorisation de construire, tous recours échus. Le prix de la transaction
a été fixé à 842'000 fr., correspondant à 500 fr./m2. Par ailleurs, les parties sont convenues
d'un droit d'emption échéant au 30 juin 2005 en faveur de A _____. b. La parcelle étant
située en zone agricole, le droit d'emption a été plusieurs fois prorogé, pour la dernière fois
le 10 janvier 2012 au 15 janvier 2014, afin d'attendre d'issue des démarches de
déclassement du terrain. A chaque prolongation du droit d'emption il a été indiqué que
toutes les autres conditions et clauses de l'acte constitutif demeuraient inchangées. c. Par
courrier du 15 octobre 2013, B _____ a informé A _____ de son intention de ne pas
prolonger le droit d'emption aux conditions actuelles, s'il y avait lieu de repousser son
échéance après le 15 janvier 2014. d. Au début du mois de février 2014, B _____ a accepté
de signer une nouvelle promesse de vente, à la condition que le prix de vente soit porté à
1'500'000 fr. - correspondant à 895 fr./m2 - et que le droit d'emption soit arrêté au 15 juin
2015. e. Par courrier électronique du 17 février 2014, A _____ s'est dit prêt à accepter ces
conditions, pour autant qu'une ou plusieurs prorogations soient prévues, au même prix, en
cas de retard dans l'obtention de l'autorisation de construire. En outre, le versement de
300'000 fr. à titre de dommages-intérêts en cas de dédite de B _____ devait être prévu,
compte tenu des investissements qu'il avait déjà effectués. f. B _____ a refusé l'adjonction

de ces clauses au contrat. g. Par pli du 17 février 2014, le Service des constructions de la commune de C_____ a informé A_____ de ce que la parcelle litigieuse, qui se situait encore en zone agricole, était comprise dans le périmètre qui devrait être déclassé en zone 5 de villas et que les autorisations de construire qu'il avait déposées pourrait être délivrées à l'issue de la procédure de déclassement, soit début 2015. h. Le 7 avril 2014, B_____ a demandé à A_____ s'il était encore intéressé à l'achat du terrain. Par courrier de son conseil du 8 avril 2014, A_____ a acquiescé et invité B_____ à lui faire part de ses conditions. Par courrier de son conseil du 14 avril 2014, B_____ a indiqué qu'elle restait ouverte à toute solution constructive. B. a. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) le 17 avril 2014, A_____ a requis, sur mesures provisionnelles, qu'il soit fait interdiction à B_____ d'aliéner la parcelle n° 1_____, folio 2_____, zone agricole, de la commune de C_____, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, à ce que ladite interdiction soit annotée au Registre foncier et à ce qu'un délai de trois mois lui soit imparti pour ouvrir action au fond, avec suite de frais et dépens. Il fait valoir que faute d'accord, il se verra dans l'obligation d'engager une procédure en exécution du contrat du 2 mars 2004 pour sauvegarder ses droits. Il a allégué que B_____ avait affirmé avoir trouvé un acquéreur potentiel prêt à verser un prix de 2'000 fr./m2 pour le terrain. b. B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens. Elle a contesté avoir trouvé un acheteur potentiel. c. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience du 2 juin 2014. d. Par ordonnance du 25 août 2014, le Tribunal, statuant sur mesures provisionnelles, a rejeté la requête de A_____ (ch. 1 du dispositif), mis les frais à la charge de A_____ (ch. 2), arrêté le montant des frais judiciaires à 800 fr. qu'il a compensé avec l'avance fournie par A_____ (ch. 3), condamné A_____ à verser à B_____ la somme de 1'000 fr. à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5). Il a retenu que A_____ ne bénéficiait plus d'un droit d'emption sur le terrain litigieux, puisque celui qui lui avait été consenti était échu le 15 janvier 2014 sans que les parties aient trouvé un accord sur une nouvelle prorogation, de sorte que le droit de A_____ à l'obtention des mesures provisionnelles requises n'était pas rendu vraisemblable. En outre, B_____ ayant contesté avoir trouvé un autre acquéreur et ayant annoncé être disposée à négocier les termes d'une nouvelle promesse d'achat, l'existence d'un risque qu'elle vende le terrain à un tiers n'avait pas été rendu vraisemblable. Dès lors, la condition de l'urgence faisait également défaut. C. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 5 septembre 2014, A_____ appelle de cette décision, qu'il a reçue le 26 août 2014. Il conclut à son annulation et persiste dans les conclusions en interdiction prises devant le premier juge. Il produit trois pièces nouvelles, soit un extrait internet du Registre foncier de la parcelle 6825 de la commune de C_____ daté du 5 septembre 2014 (pièce 35), son courrier du 21 septembre 2005 au père de B_____ (pièce 36) et un projet de délibération du Conseil municipal de la commune de C_____ daté du 17 juin 2014 (pièce 37). b. B_____ conclut à la confirmation de l'ordonnance attaquée, avec suite de frais et dépens. Elle produit trois pièces nouvelles, soit un extrait internet du Registre foncier de la parcelle 6825 de la commune de C_____ daté du 24 septembre 2014 (pièce 9), un échange de courriers entre son conseil et E_____ des 24 et 25 septembre 2014 (pièce 10) et un extrait de la Feuille d'avis officielle du 14 juillet 2006 (pièce 11). c. Les parties ont été informées le 28 octobre 2014 de ce que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles; dans les affaires patrimoniales, il est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de

10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC).! [endif]>![if> Le litige portant sur la vente d'un terrain dont le prix initial a été fixé à 842'000 fr., la voie de l'appel est ouverte contre l'ordonnance entreprise. 1.2 L'appel, écrit et motivé, a été introduit auprès de l'instance d'appel dans les dix jours à compter de la notification de la décision attaquée, s'agissant de mesures provisionnelles qui sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. d, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable. 2. La Cour examine d'office la recevabilité des pièces produites en appel (Reetz/Hilber, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).! [endif]>![if> 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 diligence (let. b). Au vu de ce qui précède, les pièces 35 et 36 produites par l'appelant et les pièces 9 et 11 de l'intimée - ainsi que les faits qui s'y rapportent - sont irrecevables en l'absence d'explication des motifs qui auraient empêché les parties de les produire devant le Tribunal. En revanche, les pièces 37 de l'appelant et 10 de l'intimée sont recevables ainsi que les allégués de faits s'y rapportant, car établies postérieurement à la date où le premier juge a gardé la cause à juger, soit le 2 juin 2014. 3. L'appelant fait valoir que la promesse de vente et le droit d'emption sont deux objets distincts et que si le droit d'emption est effectivement périmé depuis le 15 janvier 2014, la promesse de vente est de durée indéterminée puisqu'aucune précision n'a été donnée quant à sa validité. En outre, le risque de vente de la parcelle serait concret, puisque le propriétaire de la parcelle voisine a voulu acquérir le terrain litigieux en 2005 et que, lui-même n'ayant pas les moyens d'offrir à l'intimée le prix de vente qu'elle souhaite, le terrain sera vendu à un tiers.! [endif]>![if> 3.1.1 L'art. 261 al. 1 CPC prévoit que le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque la partie requérante rend vraisemblable qu'une prétention lui appartenant est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être, et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. Il s'agit là de conditions cumulatives (ACJC/1219/2014 publié du 10 octobre 2014 consid. 5.2; Bohnet, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC). Le requérant doit rendre vraisemblables ou plausibles les conditions de la mesure provisionnelle; celles-ci n'ont pas à être prouvées de manière absolue. La preuve de la vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la prétention au fond et le risque d'un préjudice difficilement réparable (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne, 2010, n. 1773 et 1774). Le juge doit évaluer les chances de succès de la demande au fond, et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence. Lorsqu'il peut ainsi statuer sur la base de la simple vraisemblance, le juge n'a pas à être persuadé de l'exactitude des allégations du requérant, mais il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression que les faits pertinents se sont produits, sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement; quant aux questions de droit, il peut se contenter d'un examen sommaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_508/2012 du 9 janvier 2013 consid. 4.2; 5P.422/2005 du 1 er juin 2006 consid. 3 et les ATF cités). Le requérant doit également rendre vraisemblable la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits, soit qu'ils risquent de ne plus être consacrés, ou seulement tardivement (Bohnet, op. cit., n. 10 ad art. 261 CPC). Il doit enfin rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même

si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets (Treis, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n. 7 ad art. 261 CPC).

3.1.2 La promesse de vente est un précontrat au sens de l'art. 22 CO portant sur une vente immobilière. Elle peut être unilatérale, si une seule personne s'engage à conclure un contrat de vente, comme vendeur (promesse de vente) ou comme acheteur (promesse d'achat); elle sera le plus souvent bilatérale (promesse de vente et d'achat). L'engagement ne porte pas sur le transfert de propriété, mais sur la conclusion ultérieure du contrat de vente (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, Les contrats spéciaux, 4ème éd., 2009, n. 1054, p. 156). Le pacte d'emption est le contrat par lequel une personne (le concédant) promet à une autre (l'empteur) de transférer une chose à un certain prix pour le cas où celle-ci déciderait d'en faire l'acquisition. Contrairement à ce qui vaut pour la promesse de vente, le droit d'emption confère à son titulaire la faculté d'exiger unilatéralement le transfert de propriété, sans qu'il soit nécessaire de conclure une nouvelle vente (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 1108 ss, p. 166). Les promesses de vente et les pactes de préemption, d'emption et de réméré portant sur un immeuble ne sont valables que s'ils ont été passés en la forme authentique (art. 216 al. 2 CO).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que la promesse de vente et le droit d'emption constituent deux contrats distincts et que le droit d'emption de l'appelant a pris fin le 15 janvier 2014. Par ailleurs, le contrat de promesse de vente, qui n'a pas été modifié par les contrats prorogeant le droit d'emption, prévoyait expressément une échéance au 30 juin 2005. Rien ne rend vraisemblable que la promesse de vente aurait été prolongée pour une durée indéterminée, étant précisé que toute prolongation aurait dû être faite en la forme authentique. La condition suspensive d'obtention de l'autorisation de construire n'avait pour but que de permettre à l'appelant de pouvoir renoncer à acheter le terrain entre la signature de la promesse et le 30 juin 2005 pour le cas où l'autorisation de construire lui serait refusée. Tel a été le cas et la promesse de vente est devenue caduque le 1^{er} juillet 2005. Seul le droit d'emption a subsisté, jusqu'au 15 janvier 2014, permettant à l'appelant de procéder à l'achat du bien immobilier dans le délai convenu, ce qu'il n'a pas fait. Par conséquent, l'appelant n'a pas rendu vraisemblable l'existence d'un accord qui pourrait contraindre l'intimée à lui vendre le terrain litigieux au prix fixé en 2005. Par ailleurs, l'intimée a rendu vraisemblable ne pas avoir d'autre acheteur en vue que l'appelant et ce dernier n'a pas rendu plausible que l'intimée aurait proposé la vente de sa parcelle à des tiers. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a débouté l'appelant de ses conclusions sur mesures provisionnelles. La décision querellée sera donc confirmée.

4. L'appelant, qui succombe, supportera les frais d'appel (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 800 fr. (art. 105 al. 1 CPC; art. 26 et 37 RTFMC) et compensés avec l'avance de frais du même montant qu'il a effectuée, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Vu l'activité déployée par le conseil de l'intimée et compte tenu du fait qu'il s'agit d'une procédure sommaire, l'appelant versera en outre 2'000 fr. à titre de dépens, débours et TVA compris (art. 23, 25 et 26 LaCC; art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC).

5. La valeur litigieuse est supérieure au seuil de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), ce qui ouvre la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 al. 1 LTF), les moyens étant toutefois limités à la violation de droits constitutionnels (art. 98 LTF).

* * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 septembre 2014 par A_____ contre l'ordonnance OTPI/1110/2014 rendue le 25 août 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/7766/2014-19 SP. Au fond : Confirme l'ordonnance querellée. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 800

fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais fournie par ce dernier, acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser à B_____ de 2'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière. La présidente : Sylvie DROIN La greffière : Céline FERREIRA 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.