

## **GE\_GERICHTE C/8300/2010 vom 11. Juli 2012**

GE Cour de justice, 2012-07-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_8300\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8300_2010)

FR: GE\_GERICHTE C/8300/2010 du 11 juillet 2012

IT: GE\_GERICHTE C/8300/2010 del 11 luglio 2012

### **Regeste**

PROMESSE DE CONTRACTER; VENTE; VENTE D'IMMEUBLE; ACTION EN EXÉCUTION ; DEMEURE; VENDEUR(PARTIE AU CONTRAT) | 1. L'action fondée sur l'art. 665 al. 1 CC présuppose la conclusion du contrat principal ou le jugement qui en tient lieu , car l'attribution par le juge peut suppléer à l'autorisation de l'inscription, mais non à la cause de l'acquisition de la propriété consid. 3) 2. La promesse de vente doit être traitée, en principe, à l'égal d'une vente lorsque cette dernière doit être conclue à des conditions identiques à celles stipulées dans la promesse. En cas d'inexécution d'une promesse dont tous les points sont déterminés à rigueur de droit, le créancier pourra agir en exécution contre le débiteur sans avoir à passer par le stade de la conclusion du contrat promis (consid. 3.1.1). 3. L'acte authentique doit énoncer toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier et le prix indiqué doit correspondre à celui réellement convenu; à défaut, l'acte est nul parce que simulé (consid. 3.1.2). 4. Un avis de résiliation au sens de l'art. 214 al. 2 CO, communiqué à l'acheteur 7 jours après le terme fixé pour le paiement de la majeure partie du prix de vente et le transfert de propriété au registre foncier, est effectué en temps utile. Le vendeur peut également, par "déclaration immédiate" au sens de l'art. 107 al. 2 CO, se départir du contrat en vertu de l'art. 108 ch. 3 CO suivant lequel la fixation d'un délai n'est pas nécessaire lorsqu'aux termes du contrat, l'exécution doit avoir lieu exactement à un terme fixé ou dans un délai déterminé (consid. 3.1.3). | CC.665 CO.214 CO.216 CO.151.2

### **Volltext**

Genf Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 11.07.2012 C/8300/2010 Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 11.07.2012 C/8300/2010 Ginevra Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 11.07.2012 C/8300/2010

PROMESSE DE CONTRACTER; VENTE; VENTE D'IMMEUBLE; ACTION EN EXÉCUTION ; DEMEURE; VENDEUR(PARTIE AU CONTRAT) | 1. L'action fondée sur l'art. 665 al. 1 CC présuppose la conclusion du contrat principal ou le jugement qui en tient lieu , car l'attribution par le juge peut suppléer à l'autorisation de l'inscription, mais non à la cause de l'acquisition de la propriété consid. 3) 2. La promesse de vente doit être traitée, en principe, à l'égal d'une vente lorsque cette dernière doit être conclue à des conditions identiques à celles stipulées dans la promesse. En cas d'inexécution d'une promesse dont tous les points sont déterminés à rigueur de droit, le créancier pourra agir en exécution contre le débiteur sans avoir à passer par le stade de la conclusion du contrat promis (consid. 3.1.1). 3. L'acte authentique doit énoncer toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier et le prix indiqué doit correspondre à celui réellement convenu; à défaut, l'acte est nul parce que simulé (consid. 3.1.2). 4. Un avis de résiliation au sens de l'art. 214 al. 2 CO, communiqué à l'acheteur 7 jours après le terme fixé pour le paiement de

la majeure partie du prix de vente et le transfert de propriété au registre foncier, est effectué en temps utile. Le vendeur peut également, par "déclaration immédiate" au sens de l'art. 107 al. 2 CO, se départir du contrat en vertu de l'art. 108 ch. 3 CO suivant lequel la fixation d'un délai n'est pas nécessaire lorsqu'aux termes du contrat, l'exécution doit avoir lieu exactement à un terme fixé ou dans un délai déterminé (consid. 3.1.3). | CC.665 CO.214 CO.216 CO.151.2

C/8300/2010 ACJC/1037/2012 (3) du 11.07.2012 sur JTPI/15867/2011 ( OO ) ,  
CONFIRME Descripteurs : PROMESSE DE CONTRACTER; VENTE; VENTE  
D'IMMEUBLE; ACTION EN EXÉCUTION ; DEMEURE; VENDEUR(PARTIE AU  
CONTRAT) Normes : CC.665 CO.214 CO.216 CO.151.2 Résumé : 1. L'action fondée sur  
l'art. 665 al. 1 CC présuppose la conclusion du contrat principal ou le jugement qui en tient  
lieu , car l'attribution par le juge peut suppléer à l'autorisation de l'inscription, mais non à la  
cause de l'acquisition de la propriété consid. 3) 2. La promesse de vente doit être traitée, en  
principe, à l'égal d'une vente lorsque cette dernière doit être conclue à des conditions  
identiques à celles stipulées dans la promesse. En cas d'inexécution d'une promesse dont  
tous les points sont déterminés à rigueur de droit, le créancier pourra agir en exécution  
contre le débiteur sans avoir à passer par le stade de la conclusion du contrat promis  
(consid. 3.1.1). 3. L'acte authentique doit énoncer toutes les contre-prestations promises en  
échange du bien immobilier et le prix indiqué doit correspondre à celui réellement convenu;  
à défaut, l'acte est nul parce que simulé (consid. 3.1.2). 4. Un avis de résiliation au sens de  
l'art. 214 al. 2 CO, communiqué à l'acheteur 7 jours après le terme fixé pour le paiement de  
la majeure partie du prix de vente et le transfert de propriété au registre foncier, est effectué  
en temps utile. Le vendeur peut également, par "déclaration immédiate" au sens de l'art. 107  
al. 2 CO, se départir du contrat en vertu de l'art. 108 ch. 3 CO suivant lequel la fixation d'un  
délai n'est pas nécessaire lorsqu'aux termes du contrat, l'exécution doit avoir lieu  
exactement à un terme fixé ou dans un délai déterminé (consid. 3.1.3). En fait En droit Par  
ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE  
C/8300/2010 ACJC/1037/2012 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du  
MERCredi 11 JUILLET 2012 Entre Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ , domiciliés \_\_\_\_\_,  
appelants d'un jugement prononcé par la 13e Chambre du Tribunal de première instance de  
ce canton le 10 novembre 2011, comparant par Me Nicolas Jeandin, avocat, 25, en l'étude  
duquel ils font élection de domicile, et Y \_\_\_\_\_, née \_\_\_\_\_ , p.a. \_\_\_\_\_, intimée,  
comparant par Me Julien Fivaz, avocat, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, EN  
FAIT A. a) Par jugement JTPI/15867/2011 du 10 novembre 2011, notifié le même jour aux  
parties, le Tribunal de première instance a débouté les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_  
de toutes leurs conclusions (ch. 1), ordonné en conséquence au conservateur du Registre  
foncier de Genève de lever la restriction d'aliéner grevant le lot de propriété par étage n° 1  
\_\_\_\_\_de la parcelle n° 2 \_\_\_\_\_, commune de A \_\_\_\_\_, propriété de Y \_\_\_\_\_, selon  
ordonnance provisoire et principale des 5 février et 25 mars 2010 (ch. 2), condamné les  
époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, en tous les  
dépens, comprenant une indemnité de procédure de 8'000 fr. valant participation aux  
honoraires d'avocat de Y \_\_\_\_\_ (ch. 3), les parties étant déboutées de toutes autres  
conclusions (ch. 4). b) Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 12 décembre 2011,  
les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ appellent de ce jugement et concluent à son  
annulation. Ils concluent à ce que leur qualité de propriétaire soit constatée concernant le lot  
de PPE 1 \_\_\_\_\_ de la parcelle n° 2 \_\_\_\_\_, commune de A \_\_\_\_\_ et, cela fait, à ce que Y  
\_\_\_\_\_ soit condamnée en tous les frais et dépens de première instance et d'appel et

déboutée de toutes autres conclusions. Si mieux n'aime la Cour, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ concluent à ce qu'il soit ordonné au conservateur du Registre foncier de les inscrire comme propriétaires du lot de PPE 1 \_\_\_\_\_ de la parcelle n° 2 \_\_\_\_\_, commune de A \_\_\_\_\_, à ce qu'ils soient autorisés à opérer l'inscription précitée auprès du Registre foncier du canton de Genève et à ce que Y \_\_\_\_\_ soit condamnée en tous les frais et dépens de première instance et d'appel et déboutée de toutes autres conclusions. Si mieux n'aime encore la Cour, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ concluent à ce qu'il soit ordonné au conservateur du Registre foncier de les inscrire comme propriétaires du lot de PPE 1 \_\_\_\_\_ de la parcelle n° 2 \_\_\_\_\_, commune de A \_\_\_\_\_, en lieu et place de Y \_\_\_\_\_, moyennant preuve du paiement par les acheteurs pour le compte de la venderesse de 1'044'000 fr. en mains de Me B \_\_\_\_\_, notaire, à ce qu'ils soient autorisés à opérer l'inscription précitée auprès du Registre foncier du canton de Genève, à ce qu'il soit dit que, conformément à l'art. 12 du contrat conclu entre les parties, l'appartement objet de la vente doit être remis libre de tout occupant et de tout bail et à ce que Y \_\_\_\_\_ soit condamnée en tous les frais et dépens de première instance et d'appel et déboutée de toutes autres conclusions. c) Y \_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement entrepris et à ce que les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ soient déboutés de toutes leurs conclusions et condamnés en tous les frais judiciaires et dépens de première instance et d'appel. d) La Cour de céans a avisé les parties de la mise en délibération de la cause le 29 mars 2012. B. Les éléments suivants résultent du dossier : a) Y \_\_\_\_\_ exerce la profession de courtier en immobilier. Elle est propriétaire du lot de propriété par étages n° 1 \_\_\_\_\_ de la parcelle n° 2 \_\_\_\_\_, commune de A \_\_\_\_\_, portant sur un appartement de 142 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment, avec terrasse de 18,6 m<sup>2</sup>, balcon de 5 m<sup>2</sup> et cave de 3 m<sup>2</sup> (ci-après : la Part de PPE). b) Par contrat de promesse de vente et d'achat conclu en la forme authentique les 2 et 18 septembre 2008, Y \_\_\_\_\_ s'est obligée à vendre et les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, ou leurs nommables, à acquérir la Part de PPE au prix de 1'305'000 fr. De l'entrée en jouissance de l'appartement : À teneur du contrat précité, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ devaient devenir propriétaires des locaux promis-vendus le jour du dépôt au Registre Foncier de l'acte de vente définitif, attendu que le transfert de propriété n'était effectif qu'avec cette inscription. Le contrat prévoyait en outre que les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ devaient recevoir la jouissance de l'appartement le jour de la signature de l'acte de vente définitif, devant intervenir au plus tard le 18 décembre 2009 en l'étude de Me B \_\_\_\_\_, notaire. Y \_\_\_\_\_ s'engageait à terminer pour cette date les travaux de construction et de finition de l'appartement vendu, ainsi que les parties communes de l'immeuble (sous la seule réserve des aménagements extérieurs qui devaient être terminés en fonction des contingences saisonnières). Le contrat stipulait que sitôt que les locaux pouvaient être occupés, Y \_\_\_\_\_ ou son représentant devait en aviser les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ au moins 90 jours avant la date de mise à disposition. Ces derniers ne pouvaient prétendre à aucune indemnité dans le cas où la mise à disposition de l'appartement devrait être reportée à une date ultérieure au 18 décembre 2009, par suite de circonstances non imputables à Y \_\_\_\_\_ ou à l'entreprise générale (telles que des mesures prises par les autorités, grèves, périodes de froid ou de pluies exceptionnelles, difficultés imprévisibles). Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ s'engageaient à effectuer les choix qui leur incombaient en temps utile pour ne pas retarder le chantier. S'ils avaient eux-mêmes du retard dans les choix qu'ils devaient faire, le contrat prévoyait que l'ouvrage serait réputé livré à la date à laquelle il l'aurait été si Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ avaient respecté les délais. Du prix de vente : Le prix de vente de 1'305'000 fr. était payable à raison de 50'000

fr. versés au jour de la signature du contrat, de 211'000 fr. à verser au plus tard le 10 septembre 2008 et de 1'044'000 fr. à verser en mains du notaire le jour de la signature de l'acte de vente définitif, devant intervenir au plus tard le 18 décembre 2009. Le contrat prévoyait en outre ce qui suit : «Le promettant-vendeur atteste que le prix susmentionné est fondé sur les prix convenus de tous les travaux énumérés dans le descriptif général des travaux, prix qui comprend non seulement les travaux décisifs ou spécifiés mais aussi les travaux qui auraient pu être omis dans le descriptif des travaux précité, mais qui sont nécessaires ou indispensables à l'exécution correcte, selon les règles de l'art. Les prestations indiquées ci-après sont comprises dans le prix de l'ouvrage pour la réalisation contractuelle de celui-ci : - toutes prestations et fournitures de l'entrepreneur général et de ses sous-traitants et fournisseurs nécessaires à l'exécution conforme au descriptif de l'ouvrage et au plan contractuel; - l'observation de toutes les dispositions légales obligatoires ainsi que des règlements administratifs en vigueur au jour déterminant : date de la signature du présent acte; - les honoraires et frais de l'entreprise générale et de ses mandataires; - la garantie et la prise en charge des risques par l'entreprise générale; - les primes pour les assurances suivantes : - assurance responsabilité civile de chaque entreprise; - assurance travaux de construction au nom de Madame Y \_\_\_\_\_. - le contrôle des travaux; - la mise en œuvre et la supervision des retouches et des travaux de garantie; - l'obtention du permis d'habiter; - les prestations d'architecte, à l'exception des modifications demandées par le promettant-acquéreur, après le début des travaux de construction, la conception et le contrôle de l'exécution sont inclus dans le prix de vente, y compris les prestations antérieures à la signature des présentes ; - les prestations d'ingénieur civil sont incluses dans le prix, y compris les prestations antérieures à la signature des présentes; - les prestations d'ingénieur conseil concernant le chauffage, la ventilation, le sanitaire, l'électricité sont incluses dans le prix de vente y compris les prestations antérieures à la signature des présentes; - les prestations de géomètre comportant en particulier les implantations (en plan et niveau), les relevés de niveau pour la cadastration sont incluses dans le prix de vente y compris les prestations antérieures à la signature des présentes; - d'une manière générale, tous les autres mandats d'étude nécessaires à la réalisation de l'ouvrage sont assumés par le promettant-vendeur.» De la résolution du contrat et du droit d'emption : Le contrat prévoyait en outre que, dans l'hypothèse où les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ne donnaient pas suite à la promesse d'achat, " la vente sera considérée comme résolue " par leur faute, et qu'ils devraient alors payer une somme de 261'000 fr. à Y \_\_\_\_\_, à titre de clause pénale au sens des art. 160 ss CO. Par ailleurs, Y \_\_\_\_\_ concédait aux époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, qui acceptaient, un droit d'emption cessible sur la Part de PPE pour le prix de 1'305'000 fr., à exercer jusqu'au 20 janvier 2010, étant précisé que ce droit d'emption ne serait pas annoté au Registre foncier. De l'exécution des travaux de construction de l'appartement : Le contrat indiquait notamment que Y \_\_\_\_\_ s'obligeait à terminer les travaux de l'appartement prévu, " en conformité des plans faisant l'objet de l'autorisation de construire N° 3 \_\_\_\_\_ précitée, et correspondant en tous points au descriptif des travaux et coûts de ceux-ci ", que les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ reconnaissaient avoir reçus antérieurement. Il permettait en outre aux époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, avec l'aval et par l'entremise du Y \_\_\_\_\_, de commander à leurs frais certains travaux de plus-value. Ceux-ci ne devaient être exécutés que pour autant que les offres ou devis aient été signés pour acceptation par les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_. Ils devaient être payés directement à Y \_\_\_\_\_ à raison de 50% à la commande et de 50% à la réception de la facture. Le descriptif des travaux du 15 janvier 2008 précisait à

cet égard que : " Si des travaux supplémentaires sont demandés par l'acheteur, et que celui-ci souhaite les voir exécuter avant son entrée en possession, ces travaux seront confiés aux entrepreneurs adjudicataires par l'intermédiaire du constructeur. Ils seront payables d'avance sur un compte bancaire ouvert à cet effet, exploitable par le constructeur qui paiera les entreprises. Les honoraires seront facturés à l'acheteur à hauteur de 15% du montant des travaux commandés. " c) Il n'est pas contesté que Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ont payé les sommes de 50'000 fr. et 211'000 fr. prévues par le contrat, et ce dès le mois de septembre 2008. En revanche, en cours de construction du bâtiment et de l'appartement objets de la Part de PPE, des dissensions sont survenues entre Y \_\_\_\_\_ et les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, en relation avec certains travaux de plus-value non compris dans le projet initial, et dont les intéressés ont disputé la prise en charge des coûts. Ces travaux de plus-value portaient notamment sur la construction d'une véranda en lieu et place de la terrasse, au prix de 27'200 fr., l'installation d'une armoire-penderie au salon, au prix de 2'350 fr., la modification du mur de la cuisine, au prix de 1'183 fr. 60, ainsi que sur la protection et le vernissage du parquet, au prix de 300 fr. d) Le 14 décembre 2009, Me B \_\_\_\_\_, notaire ayant instrumenté la promesse de vente et d'achat litigieuse, a envoyé le projet d'acte de vente définitif aux époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ pour examen, en leur demandant une provision de 51'088 fr. 70, étant précisé que cette demande de provision ne concernait que la vente, le montant de l'emprunt ne lui étant pas encore connu à cette date. e) Le 7 janvier 2010, Me B \_\_\_\_\_ a reçu les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ en son étude pour leur donner toutes les explications utiles concernant le projet d'acte de vente, le cahier de répartition des locaux et le règlement de copropriété. Elle leur a également demandé de lui procurer la lettre de confirmation de la banque relative à leur emprunt hypothécaire, étant donné qu'il fallait compter une dizaine de jours pour obtenir la procuration dûment signée par la banque permettant de régulariser les actes. Selon Me B \_\_\_\_\_, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ n'ont pas souhaité lui fournir cette lettre de confirmation, ni lui indiquer le nom de leur gestionnaire auprès de la banque. Elle leur a alors expliqué qu'il était impératif d'avoir l'offre de prêt en vue de la signature de l'acte de vente qui devait avoir lieu avant le 20 janvier 2010. f) Par courrier du 7 janvier 2010, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ont rappelé à Y \_\_\_\_\_ que la vente de la Part de PPE aurait dû intervenir le 18 décembre 2009 au plus tard, se sont plaints de ce que tel n'avait pas été le cas, lui ont rappelé qu'ils auraient dû être informés au moins 90 jours à l'avance de la date de la mise à disposition de l'appartement, se sont plaints de n'avoir reçu - à ce jour - aucune information concernant cette date, l'ont informée qu'ils avaient résilié le bail de leur appartement et l'ont requise de prendre toute mesure nécessaire pour qu'ils puissent emménager dans leur nouvel appartement le 31 janvier 2010. Par courrier du 8 janvier 2010, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ se sont plaints auprès de Y \_\_\_\_\_ de la qualité défectueuse, selon eux, de certains travaux effectués dans l'appartement objet de la Part de PPE. Ils lui ont demandé de procéder à divers travaux correctifs ou supplémentaires en précisant qu'ils n'entendaient rien payer de plus à ce titre. Dans son courrier de réponse du 12 janvier 2010, Y \_\_\_\_\_ a soumis aux époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ une offre de prix pour les travaux de peinture et crépis de la véranda. g) Le 12 janvier 2010, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ont obtenu de leur banque le prêt hypothécaire requis en vue de l'acquisition de la Part de PPE. Par courrier du 14 janvier 2010 à Y \_\_\_\_\_, adressé en copie à Me B \_\_\_\_\_, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ se sont à nouveau plaints de ce que l'entrée en jouissance de la Part de PPE prévue pour le 18 décembre 2009 n'était pas intervenue, ont rappelé qu'ils avaient résilié le bail de leur appartement et l'ont requise de prendre toute

mesure nécessaire pour qu'ils puissent emménager dans leur nouvel appartement le 31 janvier 2010. Aux termes d'une conversation téléphonique du 15 janvier 2010, Y \_\_\_\_\_ a indiqué à X \_\_\_\_\_ que lui et son épouse devaient seulement payer le solde dû avant d'emménager dans l'appartement litigieux. Le 18 janvier 2010, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ont informé Y \_\_\_\_\_ de ce qu'ils avaient obtenu le crédit hypothécaire nécessaire le 12 janvier 2010 et qu'ils étaient prêt à payer le solde du prix de vente de la Part de PPE à tout moment, en lui demandant de prendre toutes mesures nécessaires en vue de la signature du contrat de vente final avant la fin de la semaine. h) Par courrier électronique du 19 janvier 2010, Me B \_\_\_\_\_ a encore indiqué aux époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ quels éléments lui manquaient en vue de la réalisation de la vente, dont les coordonnées de leur banque. Selon elle, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ souhaitaient impérativement connaître le montant des travaux spéciaux, en soutenant qu'ils n'avaient pas les informations nécessaires, mais avaient la ferme intention d'acquiescer. i) Par courrier recommandé du 26 janvier 2010 de son conseil, Y \_\_\_\_\_ a indiqué aux époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, que leur droit d'emption stipulé dans le contrat de promesse de vente et d'achat des 2 et 18 septembre 2008 avait expiré le 20 janvier 2010 sans avoir été formellement exercé par leurs soins et qu'aucun accord n'avait pu être trouvé sur le paiement des travaux supplémentaires, ce qui était un préalable nécessaire et indispensable à la conclusion de la vente. Elle leur signifiait que, dans ses conditions, elle était déliée de sa promesse de vente et n'entendait pas signer le contrat de vente. Elle ajoutait que les sommes qu'ils avaient déjà payées leur seraient intégralement remboursées. j) Par requête du 4 février 2010, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ont conclu à l'annotation au Registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner la Part de PPE, propriété de Y \_\_\_\_\_. Par ordonnance provisoire du 5 février 2010, le Tribunal de première instance a ordonné au conservateur du Registre foncier de Genève, aux frais, risques et périls des époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, de procéder à l'encontre de Y \_\_\_\_\_ à l'annotation provisoire d'une restriction du droit d'aliéner sur le lot de propriété par étages n° 1 \_\_\_\_\_ de la parcelle n° 2 \_\_\_\_\_, commune de A \_\_\_\_\_. Statuant après audition des parties, le Tribunal a confirmé l'ordonnance précitée et fixé aux époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ un délai de 30 jours pour faire valoir leur droit en justice. k) Par acte du 23 avril 2010, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ont agi à l'encontre de Y \_\_\_\_\_ en exécution du transfert de la propriété selon l'art. 665 al. 1 CC. Ils ont principalement conclu, sous suite de dépens, à ce que le Tribunal constate leur qualité de propriétaires de la part de PPE et, subsidiairement, à ce qu'il soit ordonné au conservateur du Registre foncier de les inscrire comme propriétaires de ladite part de PPE et à ce qu'ils soient autorisés à opérer cette inscription au Registre foncier. A l'appui de leurs conclusions, ils ont soutenu que le contrat de promesse de vente et d'achat des 2 et 18 septembre 2008 était un contrat de vente, dès lors qu'il contenait tous les éléments essentiels d'un tel contrat. La question des travaux supplémentaires et le litige noué à ce propos ne revêtait qu'un caractère très secondaire, lequel ne pouvait remettre en cause la validité du contrat de vente conclu. Ils ont en outre relevé qu'ils avaient exercé, tant oralement que par écrit, le droit d'emption réservé par le contrat des 2 et 18 septembre 2008. Dans ces conditions, ils estimaient être en droit d'obtenir le transfert de la propriété de la part de Y \_\_\_\_\_. Dans sa réponse, Y \_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de dépens, à ce que les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ soient déboutés de toutes leurs conclusions et à ce que la radiation de l'annotation de la restriction du droit d'aliéner soit ordonnée. Selon Y \_\_\_\_\_, le contrat de promesse de vente et d'achat litigieux ne pouvait être assimilé à un contrat de vente, dès lors que l'objet du contrat avait été modifié et le prix de vente

augmenté en raison des nombreuses modifications substantielles effectuées par les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_. L'accord initial avait pour objet un appartement standard avec des budgets fixes prévus pour chaque pièce. Tel n'avait plus été le cas " en raison des exigences et interventions multiples " des époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_. Hormis les travaux liés à la véranda, à l'armoire du salon, au mur de la cuisine et au parquet, Y \_\_\_\_\_ a affirmé que les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ avaient directement commandé d'autres travaux supplémentaires, sans l'en informer et sans passer par elle. Ils avaient notamment commandé directement deux murets dans la cuisine, ainsi que des meubles, dont le montant total dépassait le budget initial de 25'000 fr. pour cette cuisine. Y \_\_\_\_\_ estimait que même si la promesse de vente et d'achat devait être qualifiée de contrat de vente, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ne sauraient être considérés comme propriétaires, dans la mesure où ils n'avaient pas intégralement payé le prix du bien immobilier en cause. En l'absence d'exécution de leur obligation de paiement, elle n'était pas tenue de leur céder la propriété dudit bien. Enfin, Y \_\_\_\_\_ a soutenu que les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ n'avaient pas valablement exercé leur droit d'emption, leurs courriers des 7, 8 et 14 janvier 2010 ne constituant pas une déclaration claire et sans équivoque de leur intention d'exercer ledit droit. Elle le leur avait fait savoir fin janvier 2010, déclarant pour le surplus être déliée du contrat de promesse de vente et d'achat litigieux. l) Lors de l'audience du 16 décembre 2010, Y \_\_\_\_\_ a expliqué qu'après la signature de la promesse de vente et d'achat, elle avait eu passablement de problèmes avec les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, lesquels commandaient des travaux sans la consulter. Ces derniers avaient demandé plusieurs modifications et travaux supplémentaires et avaient également souhaité une véranda similaire à celle qu'elle prévoyait pour son propre balcon. Y \_\_\_\_\_ a encore indiqué que lorsqu'elle avait constaté, en janvier 2010, que les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ n'avaient pas versé sur le compte du notaire le montant prévu pour l'achat, elle avait considéré que la vente était caduque, ce dont elle les avait informés. Elle a relevé que les précités lui avaient toujours dit qu'ils paieraient les travaux supplémentaires après leur entrée dans l'appartement, ce qui était inacceptable. Dame X \_\_\_\_\_ a déclaré que son mari et elle avaient l'intention de payer ce qu'ils devaient à Y \_\_\_\_\_ pour devenir propriétaires de l'appartement. Ils étaient en outre disposés à payer les travaux supplémentaires. Ils lui avaient déjà payé la somme de 13'600 fr. pour la véranda et étaient d'accord de lui payer en sus la somme de 69'803 fr. 55 pour les travaux supplémentaires. X \_\_\_\_\_ a affirmé que son épouse et lui-même avaient l'intention de payer les travaux supplémentaires avant d'entrer dans l'appartement. Dans leurs mémoires de réplique et duplique des 21 janvier et 28 février 2011, les parties ont intégralement persisté dans leurs conclusions respectives. m) Lors de l'audience d'enquêtes du 5 mai 2011, Me B \_\_\_\_\_, notaire, a notamment déclaré qu'environ un mois avant l'échéance de la promesse de vente, elle avait préparé un projet d'acte de vente définitif qu'elle avait envoyé aux parties le 14 décembre 2009, la signature étant prévue pour le 20 janvier 2010. Elle avait par la même occasion requis des époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ certains documents complémentaires, ainsi que les pièces attestant du financement de l'acquisition. Elle les avait en outre reçus pendant près de deux heures en son étude le 7 janvier 2010, afin de revoir le projet d'acte et le règlement de copropriété. A l'issue de ce rendez-vous, elle leur avait indiqué qu'il était impératif qu'ils lui fournissent leurs coordonnées bancaires et l'offre de leur banque relative au financement, afin qu'elle puisse procéder à l'appel de fonds en vue de la signature de l'acte de vente. Le 19 janvier 2010, n'ayant pas reçu l'offre de la banque des époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, elle leur avait écrit pour leur signifier que,

sans cette offre, elle ne pourrait pas instrumenter l'acte de vente définitif, le prix de vente devant être payé le jour de la signature de l'acte. Me B \_\_\_\_\_ a encore indiqué qu'elle avait compris que la vente ne se ferait pas en raison des travaux spéciaux au sujet desquels les parties n'arrivaient pas à s'entendre. Or, tout devait avoir été réglé avant la signature de l'acte. La question du paiement du prix des travaux spéciaux était importante pour Y \_\_\_\_\_, la coutume voulant qu'on ne laisse pas entrer un acquéreur tant qu'il n'avait pas tout payé ou au moins payé un acompte. Enfin, Me B \_\_\_\_\_ a indiqué que le droit d'emption avait été prévu pour le cas où Y \_\_\_\_\_ ne viendrait pas le jour de la signature de l'acte. C \_\_\_\_\_, employée auprès du D \_\_\_\_\_ SA, a indiqué que les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ avaient résilié le bail de leur appartement pour le 30 septembre 2010 [ recte : 31 décembre 2009], pour ensuite déclarer annuler leur résiliation en janvier 2010, en raison du fait que la promesse de vente litigieuse n'avait pas été exécutée. E \_\_\_\_\_, propriétaire d'un appartement sis dans l'immeuble en cause, a expliqué que le prix de vente qu'elle avait payé ne comprenait pas les travaux spéciaux. Elle avait payé ceux-ci séparément. Elle avait eu beaucoup de difficultés à obtenir de Y \_\_\_\_\_ les factures relatives aux travaux spéciaux exécutés par son entremise. Elle avait finalement obtenu un décompte final. Y \_\_\_\_\_ était très pressée qu'elle paye les acomptes et la somme finale relatifs aux travaux spéciaux. Elle avait dû lui verser la totalité du prix de ces travaux avant la signature de l'acte de vente définitif. Il s'agissait d'une condition pour que cet acte puisse être signé. F \_\_\_\_\_, avocat auprès de G \_\_\_\_\_, a expliqué que les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ lui avaient demandé de contacter Y \_\_\_\_\_ afin de trouver une issue transactionnelle au litige. Les contacts avec cette dernière avaient été difficiles et il en était allé de même avec son avocat, dont il avait eu l'impression qu'il voulait gagner du temps. n) Lors de l'audience d'enquêtes du 30 juin 2011, H \_\_\_\_\_, employé de banque auprès de I \_\_\_\_\_ SA, a confirmé qu'en 2008, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ souhaitaient contracter un prêt en vue d'acquérir l'appartement en cause. La banque avait donné son accord, lequel avait été formalisé dans une convention de financement. Les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ étaient revenus le voir fin 2009 pour lui demander un crédit complémentaire, lequel était lié à la construction d'une véranda et à leur souhait d'investir moins de fonds propres dans l'acquisition. Le financement définitif avait été accepté à hauteur de l'070'000 fr., représentant une augmentation de 140'000 fr. par rapport au crédit initial. Ce crédit complémentaire n'avait pas fait l'objet d'un document écrit. Il fallait en effet agir rapidement et la convention de financement initiale était suffisante. Les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ne lui avaient pas parlé d'autres plus-values que la véranda et certains points de détail. Il n'avait pas été question de travaux supplémentaires. Il était évident que l'augmentation de 140'000 fr. n'était pas destinée qu'à la seule véranda. Il n'avait toutefois pas posé de questions aux époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ au sujet de l'utilisation du solde. H \_\_\_\_\_ a encore expliqué qu'il était au courant de l'avancement des travaux, dans la mesure où I \_\_\_\_\_ SA les finançait. Pour lui, le financement était réglé. o) Dans leur mémoire après enquêtes du 7 septembre 2011, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ont persisté dans les termes et conclusions de leur demande et ont en outre conclu à ce qu'il leur soit donné acte de leur engagement de payer le solde du prix de vente en l'044'000 fr., ainsi que la somme relative aux travaux supplémentaires exécutés et non encore payés. Dans ses écritures après enquêtes du 7 septembre 2011, Y \_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. p) La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience de plaidoirie du 12 septembre 2011. C. Aux termes du jugement querellé, le Tribunal a retenu, en substance, que la promesse de vente et d'achat des 2 et 18 septembre 2008 contenait tous les éléments objectivement

essentiels de la vente immobilière et qu'elle était susceptible d'être invoquée comme cause de l'acquisition de la part de copropriété litigieuse. Il a toutefois considéré qu'il fallait encore que les conditions qu'elle comportait aient été respectées. Le premier juge a retenu qu'il résultait d'une interprétation conforme à la théorie de la confiance que l'effet différé de la vente au 18 décembre 2009, puis au 20 janvier 2010, était destiné à permettre, à Y \_\_\_\_\_, d'achever les travaux de construction de l'immeuble et, aux époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, de finaliser le financement de leur acquisition et de payer le solde du prix de vente au jour prévu pour la signature de l'acte de vente définitif. Il ne s'agissait donc pas d'une condition purement potestative, mais d'une condition potestative limitée, afférant uniquement à l'achèvement des travaux et au financement de l'acquisition. Le Tribunal a ainsi considéré qu'au moment de la signature de la promesse de vente et d'achat, les parties avaient la ferme intention de conclure. La conclusion définitive du contrat, suite à l'avènement de la condition décrite ci-dessus, n'était plus dépendante que de celle-ci. Les parties étaient ainsi dans l'obligation de se comporter de bonne foi s'agissant de rendre possible son avènement. Or, en ne faisant pas verser au notaire le montant du prix de vente, qui était disponible au jour prévu pour la signature de l'acte, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ en avaient empêché l'avènement contrairement au principe de la bonne foi. Ces derniers ne pouvaient se prévaloir des courriers envoyés à Y \_\_\_\_\_ en janvier 2010, dès lors que le texte de la promesse de vente qu'ils avaient signée indiquait clairement que le solde du prix de vente devait être payé en mains du notaire et que ce dernier les avait reçus pendant près de deux heures en son étude pour revoir l'acte de vente définitif et leur demander les coordonnées de leur banque. Le Tribunal a jugé que, dans ces conditions, le contrat conclu les 2 et 18 septembre 2008 n'avait pu déployer ses effets. Le motif pour lequel la condition n'avait pas été remplie ne résultait pas de l'impossibilité de payer le prix de vente convenu, mais bien des désaccords liés aux travaux supplémentaires et aux surcoûts en découlant. Par ailleurs, on ne pouvait considérer que le droit d'emption conféré par la promesse de vente était indépendant et pouvait être exercé avant même la date prévue pour la signature de l'acte de vente définitif. Il s'ensuivait que la demande devait être rejetée et l'ordonnance provisionnelle révoquée, afin de lever la restriction du droit d'aliéner la Part de PPE prononcée à l'encontre de Y \_\_\_\_\_. D. a) Devant la Cour, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ font grief au Tribunal de première instance de s'être livré à une constatation inexacte des faits et à une violation du droit. En particulier, ils soutiennent que la promesse de vente et d'achat des 2 et 18 septembre 2008 doit être considérée comme un contrat de vente définitif qui n'est assorti d'aucune condition suspensive, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge. Selon eux, ce contrat prévoit en outre expressément que le paiement du solde du prix doit intervenir au moment de l'entrée en jouissance de l'appartement, et non avant. Ce contrat ne pourrait être interprété en ce sens qu'il obligerait les acheteurs à exécuter leur prestation avant que la vendeuse n'exécute la sienne, soit livrer l'appartement, et ce sans aucune garantie que cette dernière se conforme à ses obligations. Selon eux, l'interprétation du contrat par le premier juge aboutit à un résultat dénué de toute logique, dans la mesure où elle reviendrait à considérer qu'ils auraient dû payer le solde du prix de vente au notaire, alors même que Y \_\_\_\_\_ était en demeure, qu'elle avait expressément indiqué ne plus vouloir vendre, que les travaux n'étaient toujours pas terminés, que l'appartement n'avait pas été livré, que Y \_\_\_\_\_ était injoignable et qu'aucune garantie ne leur avait été donnée quant à la mise à disposition de l'appartement. Par ailleurs, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ soutiennent que le droit d'emption prévu par le contrat avait été pensé comme une possibilité subsidiaire de conclure l'acte de

vente définitif, au cas où Y \_\_\_\_\_ ne se présenterait pas, comme cela avait été confirmé par l'audition du notaire. À aucun moment cependant, les parties n'ont entendu suspendre l'exécution de la vente à l'exercice de ce droit. Le contrat devant être considéré comme un acte de vente définitif, Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ considèrent qu'ils n'avaient aucunement besoin d'exercer leur droit d'emption pour être en droit de poursuivre l'exécution du contrat. Les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ soutiennent en outre que dans l'exécution de ce contrat bilatéral, ils ont exécuté leurs prestations, soit payer les deux premiers acomptes, en septembre 2008 déjà, alors que Y \_\_\_\_\_ ne les a, quant à elle, jamais avisé de la date de mise à disposition, comme elle en avait pourtant l'obligation, au moins 90 jours avant cette mise à disposition. Dès novembre 2009, ils lui ont demandé d'exécuter sa part du contrat en leur indiquant la date de mise à disposition, mais en vain. Par conséquent, Y \_\_\_\_\_ n'a pas respecté son obligation principale, à savoir la livraison de l'appartement, ni même la tenue d'un premier état des lieux pour constater les finitions restantes. À la date d'échéance du 18 décembre 2010, les travaux n'étaient toujours pas terminés, de sorte que l'acte de vente définitif n'a pas pu être signé et que les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ n'ont pas pu emménager, contrairement aux termes clairs de l'acte qui prévoyait l'entrée en jouissance au plus tard à cette date. Les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ allèguent encore que, même à supposer que les parties aient entendu prévoir que l'aboutissement du contrat dépendait de l'exercice du droit d'emption, ce qu'ils contestent, ce droit a en toute hypothèse été exercé par leurs courriers des 7, 14 et 18 janvier 2010 adressés à Y \_\_\_\_\_, contrairement à ce que retient le jugement querellé. Dans ces courriers, ils soutiennent avoir clairement exprimé leur volonté d'acheter l'appartement litigieux, précisant qu'ils entendaient emménager au 31 janvier 2010 et demandant à Y \_\_\_\_\_ de tout entreprendre pour que le contrat définitif puisse être signé au plus vite. Enfin, les époux Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ considèrent que le comportement de Y \_\_\_\_\_ est manifestement constitutif d'un abus de droit, dans la mesure où cette dernière a sciemment gagné du temps en vue de retarder la délivrance du bien immobilier acheté, puis tenter d'invoquer le non-respect du droit d'emption, alors qu'elle refusait volontairement de répondre à leurs réitérées demandes d'exécution. b) Y \_\_\_\_\_ conteste intégralement ces griefs et conclut essentiellement à la confirmation du jugement entrepris. c) Les arguments des parties devant la Cour seront repris ci-après dans la mesure utile. EN DROIT 1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. 2. L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 308 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Les conclusions de première instance portent sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. en capital (art. 91 al. 1 CPC), de sorte que la Cour de céans connaît de la présente cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). 3. Les appelants font en premier lieu grief au Tribunal d'avoir retenu que la promesse de vente et d'achat signée par les parties les 2 et 18 septembre 2008 devait être interprétée comme un contrat de vente soumis à une condition suspensive. Selon eux, il s'agit plutôt d'un contrat de vente définitif, qui n'est assorti d'aucune condition suspensive et est donc susceptible d'être invoqué comme cause de l'acquisition de la part de copropriété litigieuse, indépendamment du droit d'emption qu'il prévoit. 3.1. Celui qui est au bénéfice d'un titre d'acquisition peut exiger que le propriétaire fasse opérer l'inscription; en cas de refus, il peut demander au juge l'attribution du droit de propriété (art. 665 al. 1 CC). Le

jugement prononcé à la suite d'une telle action en exécution est un jugement formateur, attribuant directement la propriété au demandeur qui peut alors requérir lui-même l'inscription, laquelle est déclarative (arrêt du Tribunal fédéral 5P.19/2005 du 25 mai 2005, consid. 2.2). L'action fondée sur cette disposition présuppose la conclusion du contrat principal ou le jugement qui en tient lieu (ATF 97 II 48 = JdT 1972 I 58), car l'attribution par le juge peut suppléer à l'autorisation de l'inscription, mais non à la cause de l'acquisition de la propriété (ATF 50 II 375). Le titre d'acquisition doit être invoqué contre le propriétaire lui-même, et non contre un tiers; autrement dit, il faut que le propriétaire soit en même temps l'aliénateur de l'immeuble (ATF 75 II 131 = JdT 1950 I 90).

3.1.1 La promesse de vente est un contrat synallagmatique par lequel un propriétaire s'oblige à vendre un immeuble à des conditions et dans un délai déterminés à une personne qui s'oblige à l'acquiescer. L'avantage de cette institution réside dans la faculté de soumettre la passation de l'acte à conclure à une condition suspensive, casuelle ou potestative consistant dans une autorisation de construire, le déclassement du terrain, l'obtention d'un crédit de construction, etc. ou à un terme (arrêt du Tribunal fédéral 4C.68/2002 du 6 juin 2002, consid. 2a et les références citées). L'engagement ne porte pas sur le transfert de propriété, mais sur la conclusion ultérieure du contrat de vente. La distinction entre les deux contrats se manifeste notamment dans les conséquences de l'inexécution : en cas de vente, l'acheteur peut agir en transfert de la propriété (art. 665 CC) et le vendeur en paiement du prix; dans la promesse, les parties ne peuvent agir qu'en conclusion du contrat de vente (TERCIER, Les contrats spéciaux, 4<sup>ème</sup> éd., Genève/Zurich/Bâle 2009, n. 1054). Cette distinction est souvent difficile en raison de la proximité des contenus de ces contrats; le critère décisif consiste en ce que les parties ont voulu (art. 18 CO) (TERCIER, op. cit., n. 1056). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le précontrat qui contient déjà tous les éléments essentiels du contrat principal doit être assimilé à ce contrat. Ainsi la promesse de vente doit-elle être traitée, en principe, à l'égal d'une vente lorsque cette dernière doit être conclue à des conditions identiques à celles stipulées dans la promesse (ATF 129 III 264 consid. 3.2.1 et les références citées; 118 II 32 consid. 3b et c = JdT 1993 I 387). Les parties peuvent alors agir directement en exécution des prestations de la vente (TERCIER, op. cit., n. 1056). Ainsi, en cas d'inexécution d'une promesse dont tous les points sont déterminés à rigueur de droit, le créancier pourra agir en exécution contre le débiteur sans avoir à passer par le stade de la conclusion du contrat promis (arrêt du Tribunal fédéral 4C.68/2002 précité, consid. 2a; ATF 118 II 32 consid. 3b et c). En particulier, si les parties désirent se lier l'une à l'autre au sujet de la vente d'un immeuble, sans avoir la faculté de ne pas exécuter leurs engagements, elles concluront une promesse bilatérale de vente et d'achat. Au cas où la condition à laquelle cette promesse de vente était soumise se réalise ou si le terme fixé survient, il se peut que l'une ou l'autre des parties, à ce moment-là, ne veuille plus tenir ses engagements. Le juge, qui devra examiner selon l'art. 18 CO quelle est la commune et réelle intention des parties, constatera qu'elles ont voulu, l'une et l'autre, vendre, respectivement acheter un immeuble si une certaine condition se réalise ou à l'échéance d'un certain terme. Ces événements étant survenus, le juge constatera qu'il y a lieu de rendre un jugement qui tienne place du contrat de vente et d'allouer à l'acquéreur la propriété sur l'immeuble promis-vendu, en ordonnant l'inscription de l'immeuble au chapitre du nouveau propriétaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.68/2002 précité et les références citées). La réelle et commune intention des parties se détermine en ayant recours à la théorie de la confiance, laquelle commande de rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi, en fonction de l'ensemble des circonstances

(interprétation dite objective; cf. ATF 130 III 417 consid. 3.2.; 129 III 118 consid. 2.5).

3.1.2 Selon la jurisprudence concernant l'art. 216 CO, la forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, et aussi sur les points subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente (ATF 135 III 295 consid. 3.2; 113 II 402 consid. 2a; 119 II 135 consid. 2a). L'acte authentique doit donc énoncer toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier et le prix indiqué doit correspondre à celui réellement convenu; à défaut, l'acte est nul parce que simulé (ATF 135 III 295 précité et les références citées). Il est possible d'assortir le contrat de vente immobilière - lequel peut être soumis à une condition suspensive (art. 217 al. 1 CO) - d'un droit d'emption annoté au registre foncier (ATF 103 III 97 consid. 2b). Ce droit est défini comme un droit d'acquisition conditionnel subordonné à une condition suspensive potestative, la déclaration d'exercice du droit (ATF 121 III 210 consid. 3c; 126 III 421 consid. 3a/aa); il s'analyse comme une vente conditionnelle (ATF 129 III 264 consid. 3.2.1 et les références citées). La condition est un événement futur incertain dont les parties font dépendre un effet juridique. Elle peut concerner tout type de contrat, mais aussi une obligation, sa naissance, sa modification ou son extinction. Si l'événement futur est certain, il s'agit d'un terme, et non d'une condition (TERCIER, *Le droit des obligations*, 3ème éd., Zurich/Bâle/Genève 2004, n. 811). Le contrat soumis à une condition suspensive ne produit d'effet qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (art. 151 al. 2 CO). Si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager ainsi de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi; en cas de violation de ces exigences, la condition est censée accomplie selon l'art. 156 CO. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs qui lui sont imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat, dûment interprété selon le principe de la confiance (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et les références citées). L'interprétation selon le principe de la confiance, y compris celle d'un contrat dont la validité dépend d'une forme particulière, comme en l'espèce, consiste à rechercher comment les parties, lorsque leur accord s'est formé, pouvaient comprendre de bonne foi les clauses adoptées par elles, en fonction du contexte dans lequel elles ont négocié. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte souscrit par les parties n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée (art. 18 al. 1 CO). Lorsque la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de cette clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à leur volonté (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et les références citées). 3.1.3

Conformément à l'art. 214 al. 1 CO, qui s'applique par analogie en matière immobilière (art. 221 CO; ATF 96 II 47 = JdT 1971 I 525; 86 II 221 = JdT 1961 I 203), le vendeur a le droit de se départir "sans autre formalité" d'un contrat de vente d'immeuble lorsque l'acheteur aurait dû payer le prix à un terme fixé, mais ne s'est pas acquitté en temps utile. Le vendeur

n'est pas tenu d'impartir un délai supplémentaire à l'acheteur pour s'exécuter; il doit néanmoins l'aviser immédiatement s'il veut faire usage de ce droit (art. 214 al. 2 CO), soit aussi rapidement que possible selon la marche habituelle des affaires et les circonstances particulières de l'espèce (ATF 69 II 245 consid. 5 = JdT 1944 I 141). Dans un arrêt relatif à une vente immobilière, le Tribunal fédéral a jugé qu'un avis de résiliation au sens de l'art. 214 al. 2 CO, communiqué à l'acheteur 7 jours après le terme fixé pour le paiement de la majeure partie du prix de vente et le transfert de propriété au registre foncier, avait été effectué en temps utile (ATF 96 II 47 = JdT 1971 I 525). En outre, selon cette jurisprudence (ATF 96 II 47 = JdT 1971 I 525), le vendeur pouvait également, par "déclaration immédiate" au sens de l'art. 107 al. 2 CO (ATF 54 II 31 = JdT 1928 I 528), se départir du contrat en vertu de l'art. 108 ch. 3 CO suivant lequel la fixation d'un délai n'est pas nécessaire lorsqu'aux termes du contrat, l'exécution doit avoir lieu exactement à un terme fixé ou dans un délai déterminé (Cf. ég. ATF 86 II 221 = JdT 1961 I 203). Celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat (art. 82 CO).

3.2.1 En l'espèce, il ressort de l'énoncé des clauses principales de la promesse de vente et d'achat des 2 et 18 septembre 2008 que l'accord conclu entre les parties en la forme authentique contenait déjà tous les éléments objectivement essentiels de la vente immobilière projetée (noms des parties, désignation précise de l'immeuble vendu, indication détaillée du prix de vente et de ses modalités de versement, obligation de transférer la propriété). Contrairement à ce que l'intimée persiste à soutenir en appel, pour tenter de démontrer que la promesse précitée ne pourrait être assimilée à un contrat de vente, l'obligation des appelants de rémunérer l'intimée pour les travaux à plus-value, séparément du prix de vente et avant la signature de l'acte de vente définitif, ne constituait pas un élément subjectivement essentiel du contrat conclu entre les parties. En effet, bien que la possibilité de faire exécuter de tels travaux soit admise par le contrat, les travaux à plus-value n'étaient pas inclus dans les prestations comprises dans le prix de l'ouvrage, telles qu'elles résultent expressément du contrat (p. 14 s.) et du descriptif des travaux. Les travaux à plus-value ayant été contractuellement exclus du prix de vente, ils devaient être rémunérés en sus. Dès lors, la clause régissant le paiement des travaux à plus-value n'affecte pas le rapport entre prestation et contre-prestation découlant du contrat de vente immobilière, de sorte qu'elle ne saurait revêtir un caractère essentiel pour les parties. À cet égard, le fait que la question du paiement des travaux à plus-value ait été " importante " aux yeux de l'intimée n'est pas déterminant. Il s'ensuit que la promesse de vente et d'achat des 2 et 18 septembre 2008 contenait déjà tous les éléments essentiels du contrat principal, de sorte qu'elle doit être assimilée à une vente immobilière, cette dernière devant en effet être conclue à des conditions identiques à celles stipulées dans la promesse. En examinant quelle était la commune et réelle intention des parties, la Cour de céans constate qu'elles ont voulu, l'une et l'autre, vendre, respectivement acheter la part de copropriété litigieuse à l'échéance du terme convenu et aux conditions stipulées par le contrat. Au vu de ce qui précède, la promesse de vente et d'achat des 2 et 18 septembre 2008 est susceptible d'être invoquée comme cause de l'acquisition de la part de copropriété litigieuse.

3.2.2 Les appelants reprochent au premier juge d'avoir retenu que la vente litigieuse était soumise à une condition suspensive. Or, que cette vente ait revêtu un caractère conditionnel n'est pas douteux. Quand bien même un terme a été contractuellement fixé pour la signature de l'acte de vente définitif, il n'en demeure pas moins que la vente était conditionnelle: elle était soumise, pour les appelants, au paiement du prix selon les modalités et aux échéances

convenues, et pour l'intimée, à la construction et à la livraison de l'immeuble selon les modalités et aux échéances convenues. À cet égard, l'interprétation du contrat effectuée par le premier juge conformément à la théorie de la confiance ne prête pas le flanc à la critique : il résulte du dossier soumis à la Cour que l'effet différé de la vente au 18 décembre 2009, puis au 20 janvier 2010, était effectivement destiné à permettre, à l'intimée, de terminer les travaux de construction et de finition de l'appartement vendu et, aux appelants, d'obtenir le financement de leur acquisition et de payer le solde du prix de vente au terme prévu pour la signature de l'acte de vente définitif. La condition stipulée était une condition suspensive, au sens des art. 151 à 153 CO. Au demeurant, la loi n'admet que ce type de condition pour une vente immobilière (cf. art. 217 al. 1 CO). L'on ne saurait suivre les appelants lorsqu'ils soutiennent, en substance, que l'interprétation du contrat par le premier juge est insoutenable, dans la mesure où elle implique qu'ils avaient l'obligation de payer le solde du prix de vente alors même que l'intimée était en demeure, n'ayant ni terminé les travaux ni livré l'appartement au terme convenu pour la signature de l'acte de vente définitif, soit le 18 décembre 2009. Il résulte en effet du dossier soumis à la Cour que seuls certains travaux à plus-value commandés par les appelants n'étaient pas achevés à cette échéance. A contrario, les travaux de construction inclus dans le prix de vente, qui faisaient l'objet de la prestation principale de l'intimée, étaient terminés. Dès lors, l'on ne saurait retenir que l'intimée était en demeure à la date précitée. Il résulte en outre des pièces figurant au dossier que l'intimée n'a pas été en mesure de mettre à disposition l'appartement litigieux à l'échéance du terme précité en raison du temps requis par l'exécution des travaux à plus-value commandés par les appelants, des exigences de ceux-ci à cet égard, ainsi que des dissensions entre les parties quant au coût et au paiement de ces travaux. L'on relèvera que les appelants demandaient encore par courrier du 8 janvier 2010 à l'intimée de faire procéder à des finitions sur des travaux de plus-value. Dans ces circonstances, le fait que la livraison de l'appartement litigieux ne soit pas intervenue au 18 décembre 2009 ne saurait être imputable à faute à l'intimée. Le contrat (p. 6) prévoit d'ailleurs à cet égard que les appelants ne pourraient prétendre à aucune indemnité dans le cas où la mise à disposition de l'appartement devrait être reportée à une date ultérieure au 18 décembre 2009, par suite de circonstances non imputable à l'intimée ou à l'entreprise générale. Pour le surplus, cette date était également le terme convenu pour le paiement par les appelants du solde du prix de vente de 1'044'000 fr. en mains du notaire ayant instrumentalisé la vente. Or, à cette date, les appelants n'avaient pas encore finalisé avec leur banque l'emprunt hypothécaire nécessaire au paiement du solde du prix de vente, ainsi qu'au paiement des travaux à plus-value dont ils ne s'étaient pas intégralement acquittés auprès de l'intimée. Dans ces conditions, les appelants sont malvenus de se prévaloir d'une prétendue demeure de l'intimée à l'échéance du terme convenu. Il découle de ce qui précède qu'au moment de la signature de la promesse de vente et d'achat, les parties avaient la ferme intention de conclure et que la conclusion définitive du contrat, suite à l'avènement de la condition afférant à l'achèvement des travaux et au financement de l'acquisition, n'était plus dépendante que de celle-ci, comme l'a retenu à bon droit le premier juge. Conformément à la jurisprudence précitée, les parties se trouvaient alors dans l'obligation de se comporter de bonne foi s'agissant de rendre possible l'avènement de cette condition.

3.2.3 Il résulte du dossier soumis à la Cour de céans que les parties ont reporté le jour de la signature de l'acte de vente définitif du 18 décembre 2009 au 20 janvier 2010, cette dernière date correspondant à la date d'échéance du droit d'emption prévu par le contrat. Au vu des pièces figurant au dossier, l'intimée avait, pour sa part, achevé tous les travaux inclus dans le prix

de vente. Par conséquent, pour permettre l'accomplissement de la condition dont dépendait la vente, soit, en ce qui concernait les appelants, le paiement du solde du prix de vente le jour de la signature de l'acte de vente définitif (cf. supra 3.2.2), il leur incombait d'entreprendre toutes les démarches nécessaires pour que ce solde soit versé en mains du notaire au plus tard le 20 janvier 2010. Les appelants ne pouvaient ignorer cette incombance, qui résultait clairement du texte de la promesse de vente et d'achat conclue (p. 13), ainsi que des explications du notaire qui les avait reçus près de deux heures en son étude le 7 janvier 2010 pour revoir l'acte de vente définitif, en leur spécifiant qu'il était impératif qu'ils lui fournissent l'offre de leur banque relative au financement, afin de pouvoir procéder à l'appel de fonds en vue de la signature de l'acte de vente le 20 janvier 2010. Or, à la veille de cette échéance, les appelants n'avaient toujours pas fourni l'offre de leur banque au notaire, qui leur a donc adressé un courriel pour leur signifier que, sans cette offre, l'acte de vente définitif ne pourrait pas être instrumenté, le prix de vente devant être payé le jour de la signature de l'acte. Or, les appelants disposaient du financement nécessaire à l'acquisition depuis le 12 janvier 2010, de sorte que rien ne les empêchait de verser le solde du prix de vente comme convenu, ce qu'ils n'ont pas fait. Dans ces circonstances, la Cour retiendra que les appelants ont empêché l'avènement de la condition dont dépendait la vente contrairement au principe de la bonne foi, comme l'a constaté à juste titre le Tribunal. Si les appelants avaient agi de bonne foi en s'acquittant du solde du prix de vente comme convenu, l'intimée n'aurait eu d'autre choix que de faire procéder au transfert de propriété de la part de copropriété litigieuse et de la mettre à disposition des appelants. En effet, une éventuelle absence de l'intimée au jour de la signature de l'acte de vente définitif, reporté au 20 janvier 2010, n'aurait pas porté à conséquence en raison du droit d'emption qu'elle avait concédé jusqu'à cette même date aux appelants dans la promesse de vente litigieuse. Dès lors, l'on ne saurait suivre les appelants lorsqu'ils soutiennent que l'insertion dans le contrat du droit d'emption précité était " inutile et décorative ". Par ailleurs, l'argument subsidiaire des appelants selon lequel ils auraient exercé ledit droit d'emption dans leurs courriers des 7, 14 et 18 janvier 2010 tombe à faux, dans la mesure où il ressort des pièces figurant au dossier, et en particulier de l'audition du notaire ayant instrumentalisé la vente, que le droit d'emption conféré par la promesse de vente visait à pallier une éventuelle absence de l'intimée le jour prévu pour la signature de l'acte de vente définitif. Par conséquent, l'on ne saurait considérer que ce droit d'emption était indépendant et pouvait être exercé avant même la date de la signature de l'acte de vente définitif, soit avant le 20 janvier 2010. Enfin, l'on ne saurait considérer, à l'instar des appelants, que le comportement de l'intimée était constitutif d'un abus de droit. Comme relevé plus haut (cf. supra 3.2.2), le fait que la délivrance du bien immobilier vendu ne soit pas intervenue au terme initialement convenu n'est pas imputable à l'intimée et, à cette date, cette dernière avait achevé les travaux de construction qui faisaient l'objet des prestations incluses dans le prix de vente. En outre, l'intimée a encore confirmé aux appelants, lors d'une conversation téléphonique du 15 janvier 2010, que ces derniers pourraient entrer dans l'appartement après paiement du solde. Ainsi, ce grief également s'avère infondé. Partant, le contrat conclu entre les parties les 2 et 18 septembre 2008 n'a pas pu déployer ses effets, faute de l'accomplissement de la condition suspensive qu'il prévoyait. La raison pour laquelle la condition ne s'est pas réalisée ne résulte pas de l'impossibilité pour les appelants de s'acquitter du solde du prix de vente, mais bien de leur volonté de ne pas verser les fonds du fait de leur désaccord quant au paiement des travaux à plus-value, comme le premier juge l'a retenu à juste titre. Or, la vente immobilière projetée ne dépendait ni de l'exécution

des travaux à plus-value, ni de leur financement, contrairement à ce que semblent penser les appelants. 3.2.4 En l'espèce, il résulte de la promesse de vente et d'achat des 2 et 18 septembre 2008 que l'immeuble litigieux ne devait être livré que contre paiement du solde du prix de vente en mains du notaire le jour de la signature de l'acte de vente définitif, devant intervenir au plus tard le 18 décembre 2009, ce terme ayant été reporté au 20 janvier 2010. À cette échéance, l'intimée avait, pour sa part, satisfait à ses obligations principales découlant du contrat, dans la mesure où tous les travaux inclus dans le prix de vente étaient achevés (cf. supra 3.2.2 et 3.2.3). Il y a ainsi lieu de considérer qu'elle était en mesure de mettre à disposition l'appartement litigieux, même si elle n'en avait pas avisé les appelants comme elle aurait dû le faire, conformément aux termes du contrat. En revanche, au 20 janvier 2010, les appelants n'avaient pas rempli leur obligation principale: ils n'ont pas fait procéder au virement du solde du prix de vente en mains du notaire, comme ils y étaient contractuellement tenus, de sorte qu'ils étaient en demeure. Il s'ensuit que l'intimée était en droit de se départir du contrat "sans autre formalité", moyennant avis immédiat (cf. art. 214 al. 1 et 2 CO); en fait, elle a donné cet avis par courrier du 26 janvier 2010, par lequel elle a informé les appelants qu'elle était déliée de sa promesse de vente et n'entendait pas signer le contrat de vente. Au vu de la jurisprudence susmentionnée (cf. supra 3.1.4), ainsi que des circonstances particulières de l'espèce, il y a lieu de retenir que cet avis a été donné en temps utile. Il faut en effet compter un certain laps de temps afin que le notaire détermine s'il a reçu ou non le virement bancaire prévu, communique cette information à l'intimée, que celle-ci se détermine à cet égard et communique à son tour sa décision aux appelants. L'intimée pouvait se départir du contrat également en vertu de l'art. 108 ch. 3 CO, "par déclaration immédiate" (cf. art. 107 al. 2 CO); à cet égard également, sa déclaration du 26 janvier 2010 n'était pas tardive. Partant, la Cour retiendra que l'intimée était fondée à se départir du contrat litigieux, ce qu'elle a fait en temps utile. 4. Vu l'ensemble de ce qui précède, le premier jugement sera confirmé. 5. Conformément au principe de la maxime des débats, applicable à la présente cause, la Cour de céans n'entrera pas en matière sur l'application de la clause pénale prévue par le contrat litigieux (p. 16), dans la mesure où l'intimée ne s'en est pas prévalu. 6. Les frais (frais judiciaires et dépens) sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 95 et 106 al. 1 ab initio CPC). En l'espèce, les frais judiciaires d'appel sont arrêtés à 15'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC - E 1 05.10; art. 15 al. 2 et 5 LaCC - E 1 05). Vu l'issue du litige, ils seront mis à la charge des appelants, qui ont déjà avancé la somme de 20'000 fr. à ce titre. La différence de 5'000 fr. leur sera donc restituée, la somme de 15'000 fr. restant acquise à l'Etat. Les appelants seront également condamnés aux dépens d'appel de l'intimée, arrêtés à 8'000 fr., débours et TVA compris (art. 85 et 90 RTFMC; art. 18 al. 1, 20 et 21 LaCC). 7. La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 al. 4 LTF, excède 30'000 fr. \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/15867/2011 prononcé le 10 novembre 2011 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8300/2010-13. Au fond : Confirme ledit jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Statuant sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 15'000 fr., compensés avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat. Les met à la charge de Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_. Ordonne aux Services financiers du pouvoir judiciaire de restituer à Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ la somme de 5'000 fr. Condamne Dame X \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser 8'000 fr. à Y \_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Pierre CURTIN, Madame Nathalie

LANDRY-BARTHE, juges; Madame Barbara SPECKER, greffière. La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD La greffière : Barbara SPECKER 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.