

## **GE\_GERICHTE C/8968/2014 vom 14. Juni 2018**

GE Cour de justice, 2018-06-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_8968\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8968_2014)

FR: GE\_GERICHTE C/8968/2014 du 14 juin 2018

IT: GE\_GERICHTE C/8968/2014 del 14 giugno 2018

### **Regeste**

VENTE D'IMMEUBLE ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; ACTION EN RÉDUCTION DU PRIX ; RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE | CO.97; CO.197; CO.205; CO.221; LEaux-GE.89

### **Volltext**

Genf Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 14.06.2018 C/8968/2014 Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 14.06.2018 C/8968/2014 Ginevra Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 14.06.2018 C/8968/2014

VENTE D'IMMEUBLE ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; ACTION EN RÉDUCTION DU PRIX ; RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE | CO.97; CO.197; CO.205; CO.221; LEaux-GE.89

C/8968/2014 ACJC/787/2018 du 14.06.2018 sur JTPI/8656/2017 ( OS ) , CONFIRME  
Descripteurs : VENTE D'IMMEUBLE ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; ACTION EN RÉDUCTION DU PRIX ; RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE Normes : CO.97; CO.197; CO.205; CO.221; LEaux-GE.89 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/8968/2014 ACJC/787/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du JEUDI 14 JUIN 2018 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_ , domicilié \_\_\_\_\_, recourant contre un jugement rendu par la 11ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 29 juin 2017, comparant en personne, et 1) Madame B\_\_\_\_\_ et Monsieur C\_\_\_\_\_ , domiciliés \_\_\_\_\_, intimés, comparant par Me Nicolas Wisard, avocat, avenue de Champel 8C, case postale 385, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile, 2) D\_\_\_\_\_ SA , ayant son siège \_\_\_\_\_, intervenante, comparant par Me Pascal Aeby, avocat, rue Beauregard 9, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTPI/8656/2017 , dont la motivation a été notifiée à A\_\_\_\_\_ le 20 novembre 2017, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure simplifiée, a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ et à C\_\_\_\_\_ (ci-après : les copropriétaires B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_) les sommes de 4'948 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an dès le 25 novembre 2013 (ch. 1 du dispositif) et de 4'819 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an dès le 6 mai 2014 (ch. 2) et prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, le 3 février 2014 (ch. 3). Les frais, mis à la charge de A\_\_\_\_\_ (ch. 4), ont été arrêtés à 2'920 fr. et compensés avec l'avance de frais fournie par les copropriétaires B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ a été condamné à verser aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la somme de 1'600 fr. et aux copropriétaires B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ la somme de 1'320 fr. à ce titre (ch. 5). A\_\_\_\_\_ a été condamné aux dépens, soit 1'500 fr. TTC dus aux copropriétaires B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ (ch. 7) et 1'000 fr. TTC dus à D\_\_\_\_\_ (ch. 8). Les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions. B. a.

Par acte déposé le 4 janvier 2018 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_, qui comparaît en personne en seconde instance, forme recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à ce que D\_\_\_\_\_ soit condamnée à payer la taxe d'écoulement et à ce que les copropriétaires B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ annulent le commandement de payer de 4'948 fr. 70 et de 4'819 fr. 70 (poursuite n° 1\_\_\_\_\_), avec suite de frais à la charge de ces derniers. A\_\_\_\_\_ produit des pièces nouvelles. b. Par réponse expédiée le 23 février 2018 au greffe de la Cour de justice, D\_\_\_\_\_, intervenante accessoire en faveur des copropriétaires B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, conclut au rejet du " recours ", avec suite de frais et dépens. c. Par réponse expédiée le 23 février 2018 au greffe de la Cour de justice, les copropriétaires B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ concluent au rejet du " recours ", avec suite de frais et dépens. d. Par réplique du 13 mars 2018, A\_\_\_\_\_ a persisté dans son argumentation et a déposé une pièce nouvelle. Les copropriétaires B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont renoncé à dupliquer. e. Les parties ont été informées le 3 avril 2018 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. L'hoirie de feu E\_\_\_\_\_ (ci-après : l'hoirie E\_\_\_\_\_ ) était propriétaire de la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ feuille \_\_\_\_\_ de la commune de \_\_\_\_\_ sise au n° \_\_\_\_\_, rue \_\_\_\_\_. b. Les 9 août 2005 et 14 mai 2008, l'hoirie E\_\_\_\_\_ a sollicité des autorisations de construire sur ladite parcelle (démolition, reconstruction partielle et transformation d'un bâtiment) auprès de la Direction de la Police des constructions (DD 3\_\_\_\_\_/1 et DD 3\_\_\_\_\_/2), lesquelles ont été délivrées les 26 février et 24 octobre 2008. c. A ces dates des 26 février et 24 octobre 2008, le Département genevois du territoire, Domaine de l'eau (ci-après : DGEau), a facturé des " taxes d'écoulement " respectives de 40'392 fr. et de 2'640 fr. en relation avec la délivrance des autorisations de construire précitées. La première facture, seule produite, n'a pas été adressée nommément à son débiteur, mais elle précise que " le requérant est débiteur du montant facturé ". Selon ce document, le " requérant " était F\_\_\_\_\_ Sàrl. Cette société, active dans la promotion immobilière, a été fondée en 2001 par A\_\_\_\_\_. A une date non précisée en 2008, ce dernier a cédé ses parts à G\_\_\_\_\_, lequel est demeuré l'unique administrateur de cette société, laquelle a maintenu son siège à la rue \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, chez A\_\_\_\_\_. Le " mandataire " était H\_\_\_\_\_, architecte pour D\_\_\_\_\_ et " le propriétaire " était l'hoirie E\_\_\_\_\_. d. Le 10 juin 2009, A\_\_\_\_\_ a acquis de l'hoirie E\_\_\_\_\_ la propriété de la parcelle précitée, sur laquelle il a constitué le même jour une propriété par étages administrée par G\_\_\_\_\_. e. Par acte authentique des 15 et 16 juin 2009, A\_\_\_\_\_ a vendu aux époux B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ des lots de PPE de la parcelle susindiquée (n° \_\_\_\_\_, appartement, \_\_\_\_\_, cave et \_\_\_\_\_, hall) au prix de 702'466 fr. L'art. 23 de l'acte authentique de vente, relatif aux " Impôts-Hypothèques légales ", disposait ce qui suit : " Les comparants sont informés que certaines créances de droit public cantonal, relatives à un immeuble, sont garanties par des hypothèques légales qui existent en raison de la loi, et dont la validité est indépendante de leur inscription au Registre foncier. Le vendeur certifie qu'il a satisfait à toutes obligations susceptibles de donner naissance à pareille charge et s'engage, pour le jour de l'entrée en jouissance au plus tard, à acquitter ponctuellement toutes dettes pouvant donner lieu à la constitution ou à l'inscription d'une telle hypothèque et dont il serait encore débiteur après la présente vente . " f. Selon l'art. 27 de cet acte authentique de vente, les copropriétaires s'obligeaient à conclure un contrat d'entreprise avec "D\_\_\_\_\_ SA" pour réaliser la construction de leur appartement et de ses dépendances, au prix forfaitaire de 836'614 fr. g. Le 15 juin 2009, les copropriétaires B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat d'entreprise totale avec D\_\_\_\_\_. Selon l'art. 4.2 de ce contrat d'entreprise, les " taxes de raccordement

(eau/gaz/électricité/téléphone) " étaient comprises dans le prix de l'ouvrage. I \_\_\_\_\_, administrateur de D \_\_\_\_\_, a expliqué en audience que l'entrepreneur général ne versait pas de " taxes d'écoulement ", lesquelles correspondent à un impôt pour le raccordement aux égouts, mais acquittait la " taxe de raccordement " en relation avec l'exécution de son travail " de branchement sur les conduites du domaine public ". h. Le 2 décembre 2010, le DGEau a facturé à A \_\_\_\_\_, en sa qualité de propriétaire de la parcelle, les taxes d'écoulement précitées pour le montant total de 43'032 fr. et lui a adressé un rappel le 3 novembre 2011. i. Les copropriétaires B \_\_\_\_\_/C \_\_\_\_\_ sont entrés en jouissance de leur appartement en avril 2011. j. Par courrier du 10 novembre 2011, H \_\_\_\_\_ a informé A \_\_\_\_\_ de ce qu'il considérait que les " taxes d'écoulement " n'étaient pas à sa charge (respectivement à celle de D \_\_\_\_\_), parce qu'elles étaient liées à l'autorisation de construire. En revanche, il lui a réclamé une participation aux " taxes de raccordement " avancées par D \_\_\_\_\_. k. Le 31 décembre 2011, le DGEau a facturé à "D \_\_\_\_\_ SA" les taxes d'écoulement en cause, selon les art. 255 du Règlement genevois d'application de la loi sur les constructions et installations diverses du 27 février 1978 (ci-après : RCI) et 126 de la loi genevoise sur les eaux du 5 juillet 1961 (ci-après : LEaux). Par courrier du 10 janvier 2012, le DGEau a fait parvenir une copie de cette facture à la COPROPRIETE \_\_\_\_\_ [adresse], à l'attention de G \_\_\_\_\_, en l'informant que la facture du 31 décembre 2011 avait été établie " conformément à la demande " de A \_\_\_\_\_. G \_\_\_\_\_ a présenté aux copropriétaires, réunis en assemblée générale du 17 janvier 2012, la problématique de cette taxe d'écoulement des eaux. l. Par courrier du 5 mars 2013, le DGEau a mis A \_\_\_\_\_ c/o F \_\_\_\_\_ Sàrl en demeure de payer ces taxes d'écoulement, lesquelles étaient définitives et exécutoires, et l'a avisé qu'à défaut il solliciterait l'inscription d'une hypothèque légale en garantie. Il a précisé qu'en cas d'aliénation du bien, le nouveau propriétaire était responsable vis-à-vis de l'autorité de l'acquittement de ces taxes et qu'il disposait d'une action récursoire contre l'ancien propriétaire de l'immeuble. m. Par courrier du 5 juillet 2013, les copropriétaires ont rappelé à A \_\_\_\_\_ son engagement relatif à la cession d'un immeuble libre de toute hypothèque légale et l'ont prié de payer ces taxes d'écoulement. Par courrier du 7 octobre 2013, ils l'ont mis en demeure de s'exécuter au 21 octobre 2013. n. Le 5 novembre 2013, le DGEau a mis en demeure notamment les copropriétaires B \_\_\_\_\_/C \_\_\_\_\_ de payer au 25 novembre 2013 la somme de 4'948 fr. 70 au titre de leur quote-part de la " taxe d'écoulement ", dont ils étaient redevables en qualité de nouveaux propriétaires, disposant de l'action récursoire à l'encontre de l'ancien propriétaire de l'immeuble. Il les a avisés qu'à défaut de paiement, il solliciterait l'inscription d'une hypothèque légale. o. Le 25 novembre 2013, les copropriétaires B \_\_\_\_\_/C \_\_\_\_\_ ont payé au DGEau la somme de 4'948 fr. 70 au titre de leur quote-part de ladite taxe d'écoulement. Par courrier du 25 février 2014, le DGEau leur a confirmé qu'il renonçait à solliciter l'inscription d'une hypothèque légale sur leurs lots. p. Par réquisition du 27 janvier 2014, les copropriétaires B \_\_\_\_\_/C \_\_\_\_\_ ont introduit à l'encontre de A \_\_\_\_\_ une poursuite en recouvrement de la quote-part de la taxe d'écoulement de 4'948 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 20 novembre 2013 et de la somme de 3'537 fr. 30 avec intérêts à 5% dès le 13 novembre 2014 au titre de leurs frais de conseil. Le commandement de payer, poursuite n° 1 \_\_\_\_\_, a été notifié à A \_\_\_\_\_ le 3 février 2014, et frappé d'opposition. D. a. Le 14 août 2014, les copropriétaires B \_\_\_\_\_/C \_\_\_\_\_ ont assigné A \_\_\_\_\_ par-devant le Tribunal en paiement de 4'948 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 20 novembre 2013 et 4'819 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 6 mai 2014. Ils ont sollicité la mainlevée définitive à hauteur de 8'486 fr. de l'opposition formée par A \_\_\_\_\_ au commandement de payer du 27 janvier 2014. b. A \_\_\_\_\_ a conclu à sa libération et a

dénoncé l'instance à D\_\_\_\_\_. Il a produit une attestation notariée du 24 septembre 2014 selon laquelle la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ n'avait jamais fait l'objet d'une inscription d'hypothèque légale depuis son acquisition par A\_\_\_\_\_ le 10 juin 2009. c. D\_\_\_\_\_ a requis son intervention accessoire aux côtés des copropriétaires B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_, laquelle a été admise par jugement JTPI/7271/2015 du 19 juin 2015. Elle a conclu à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à payer à ces derniers la somme de 4'948 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 20 novembre 2013. d. A\_\_\_\_\_ a sollicité du Tribunal les auditions J\_\_\_\_\_, de K\_\_\_\_\_ (respectivement \_\_\_\_\_ et secrétaire comptable au Service de la planification de l'eau) et de G\_\_\_\_\_, refusées par ordonnance de preuve ORTPI/1015/2016 du 23 décembre 2016. e. Le Tribunal a gardé à la cause à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries finales du 31 janvier 2017, lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions. E. Dans la décision querellée, le Tribunal a en substance considéré que A\_\_\_\_\_ avait violé son engagement résultant de l'art. 23 de l'acte authentique de vente, à teneur duquel il avait garanti aux copropriétaires B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ l'absence de dettes pouvant justifier l'inscription d'une hypothèque légale (art. 97 CO), étant précisé que A\_\_\_\_\_ n'avait pas soulevé la question du respect des incombances en relation avec l'avis des défauts. Il avait agi de manière fautive, à tout le moins par négligence, et la diminution du patrimoine des copropriétaires B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ était en lien de causalité avec la faute de A\_\_\_\_\_. Aucun argument ne pouvait être tiré du contrat d'entreprise conclu entre les copropriétaires B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_. En effet, la réelle et commune intention des parties à ce contrat était de régler les questions liées au raccordement de l'immeuble et non pas à la taxe d'écoulement. Enfin, A\_\_\_\_\_ était redevable des honoraires d'avocat des copropriétaires B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ antérieurs au procès civil, dont il avait admis le montant en 4'819 fr. 70. EN DROIT 1. 1.1 En matière patrimoniale, seule la voie du recours est ouverte lorsque la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 et 319 let. a CPC). 1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est de 9'768 fr. 40 (4'948 fr. 70 + 4'819 fr. 70), de sorte que la voie du recours est ouverte. L'acte déposé le 4 janvier 2018 remplit les conditions formelles du recours et a été introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée, de sorte qu'il est recevable (art. 321 al. 1 CPC). Ci-après, A\_\_\_\_\_ sera désigné en qualité de recourant, les copropriétaires B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ en qualité d'intimés et D\_\_\_\_\_ en qualité d'intervenante. 1.3 Le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). 2. 2.1 Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. 2.2 En l'espèce, les conclusions du recourant, relatives à la condamnation de "D\_\_\_\_\_ SA" à payer la "taxe d'écoulement" et à ce que les intimés soient invités à annuler le commandement de payer poursuite n° 1\_\_\_\_\_, sont nouvelles et par conséquent, irrecevables. Les pièces du recourant n os 1 à 5 et 11 à 12 sont produites nouvellement en seconde instance et sont par conséquent irrecevables, sans que cela ne modifie l'issue du présent litige. Les autres pièces du recourant (n os 6 à 10) font déjà partie de la procédure ou concernent des extraits de loi, de sorte qu'elles sont recevables. 2.3 Le recourant sollicite en vain l'audition de trois témoins. En effet, le recours des art. 319 ss CPC a uniquement pour fonction de vérifier la conformité au droit de la décision, et non de continuer la procédure de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_686/2013 du 31 janvier 2014 consid. 6.1 non publié aux ATF 140 III 180, mais publié in Pra 2014 113 895; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_405/2011 du 27 septembre 2011 consid. 4.5.3 non publié aux ATF 137 III 470). Seule une violation du droit à la preuve, non réalisée en l'espèce, justifierait un renvoi en première

instance, pour qu'il soit procédé aux mesures d'instruction sollicitées. 3. Le recourant fait grief au Tribunal de l'avoir condamné à payer la " taxe d'écoulement " ainsi que les frais d'avocat des intimés. Il fait valoir que la taxe d'écoulement est exigible lors du raccordement d'un bâtiment existant à l'égout public et qu'elle est due par l'intervenante. Celle-ci, en ne déclarant son intention de ne pas la payer qu'après la vente des lots, avait empêché d'inclure le coût de cette taxe dans le prix de vente desdits lots. Il reproche au Tribunal d'avoir ignoré que les intimés eux-mêmes avaient exprimé le point de vue, dans un courrier nouvellement produit (pièce n° 4) - et déclaré ci-dessus irrecevable - que les taxes d'écoulement devaient être assumées par l'intervenante. Par ailleurs, le recourant soutient que les honoraires dépensés par les intimés révèlent l'ampleur de l'acharnement dont il fait l'objet. Il s'est en outre prévalu, dans sa réplique, de l'absence d'hypothèque légale grevant la parcelle en cause.

3.1.1 Selon l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

3.1.2 Selon l'art. 197 CO, applicable par analogie aux ventes immobilières (art. 221 CO), le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1). Il répond de ces défauts, même s'il les ignorait (al. 2). Il s'agit d'une responsabilité objective, de sorte qu'il n'est pas nécessaire que le vendeur ait commis une faute ni même qu'il ait eu connaissance du défaut (Tercier, Les contrats spéciaux, 5<sup>ème</sup> édition, 2016, p. 94 n° 657). Il y a défaut de la chose vendue lorsqu'elle ne se trouve pas dans un état conforme à ce que les acquéreurs peuvent en attendre de bonne foi selon le but du contrat. Tel est le cas lorsque ceux-ci doivent payer à la commune des sommes à titre de participation aux frais d'équipement de leur parcelle en relation avec les canalisations d'eau afin d'utiliser leurs parts de copropriété conformément à leur destination (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_470/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1). La clause d'exclusion de la garantie convenue dans ce cas d'espèce a été jugée inopérante en raison de la connaissance de ce défaut par le vendeur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_470/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1). Selon l'art. 205 al. 1 CO, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur peut réclamer par l'action en réduction de prix une indemnité pour la moins-value. Celle-ci est égale, sauf preuve contraire, aux frais de suppression du défaut (ATF 111 II 162 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_470/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1).

3.1.3 En cas de livraison d'une chose défectueuse, l'acheteur peut agir alternativement contre le vendeur sur la base des art. 97 et 197 CO. Il ne peut toutefois recourir à l'action générale en dommages-intérêts dérivant de la responsabilité contractuelle que s'il respecte les conditions d'exercice de l'action spéciale en garantie en raison des défauts de la chose, soit les devoirs de vérification et d'avis (art. 201 CO) et le délai de prescription (art. 210 CO) (ATF 133 III 335 consid. 2, 114 II 131 consid. 1a, 107 II 419 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2010 du 26 novembre 2010 consid. 2.1). Il appartient au vendeur d'alléguer l'acceptation de l'ouvrage défectueux par l'acheteur, auquel cas ce dernier doit prouver qu'il avait donné un avis des défauts en temps utile (ATF 107 II 50 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_28/2017 du 28 juin 2017 consid. 4).

3.1.4 Les installations publiques genevoises d'assainissement de l'eau comprennent notamment un réseau secondaire, propriété des communes, et financé par des taxes d'écoulement (art. 84 al. 2 LEaux [L 2 05], dans sa teneur au 19 mai 2009). Les propriétaires d'immeubles sont tenus de participer au financement des installations d'évacuation des eaux usées par le paiement notamment d'une taxe d'écoulement (art. 89 let.

b LEaux). Celle-ci est exigible pour toute nouvelle construction au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou pour toute construction existante lors de son raccordement à l'égout public (art. 91 al. 1 1<sup>ère</sup> phr. LEaux et art. 12 du Règlement genevois du 20 octobre 1993 relatif aux taxes d'épuration et d'écoulement des eaux (RTEpur, L 2 05.21, dans sa teneur au 19 mai 2009). Elle est garantie par une hypothèque légale (art. 129 al. 1 LEaux), laquelle prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit (al. 2 1<sup>ère</sup> phr.). Elle est inscrite au Registre foncier à titre déclaratif sur la seule réquisition du département (al. 5).

3.2.1. En l'espèce, il résulte de la jurisprudence susindiquée que le non-paiement des taxes d'écoulement constitue un défaut affectant les parts de copropriété des intimés, dont le recourant doit répondre, même à supposer, comme il le prétend, qu'il n'ait pas eu connaissance de l'existence de ces taxes (art. 197 al. 1 et al. 2 CO). Le Tribunal a à juste titre considéré que le recourant ne s'était pas prévalu de ce que les intimés n'auraient pas respecté les incombances en relation avec l'avis des défauts, de sorte qu'il fallait admettre que ceux-ci avaient respecté leur devoir s'agissant du non-paiement de cette taxe. Les frais de suppression du défaut correspondent au montant de la taxe d'écoulement dont se sont acquittés les intimés. Dès lors, le recourant doit payer aux intimés la somme de 4'948 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an dès le 25 novembre 2013, par application de l'art. 197 al. 1 et 2 CO.

3.2.2. La prétention des intimés doit également être admise par application de l'art. 97 al. 1 CO, comme l'a retenu le Tribunal, le recourant ayant violé l'art. 23 § 2 de l'acte authentique de vente des 15 et 16 juin 2009. En effet, au moment de la vente des lots aux intimés, la parcelle en cause était déjà grevée d'une hypothèque légale ayant pris naissance sans inscription au Registre foncier pour garantir le paiement des taxes d'écoulement exigibles que le DGEau avait facturées les 26 février et 24 octobre 2008. Le recourant ne pouvait pas en ignorer l'existence, puisqu'il savait ou aurait dû savoir qu'il en était redevable en raison de sa qualité de propriétaire de cette parcelle (art. 89 let. b LEaux), étant rappelé qu'il s'était activement impliqué dans l'opération immobilière en ayant lui-même constitué la PPE sur sa parcelle. Le recourant tente en vain de reporter sa responsabilité sur l'intervenante, laquelle n'est pas redevable des taxes d'écoulement, faute d'avoir été propriétaire de la parcelle en cause ou assumé un quelconque engagement de payer cette taxe, comme l'a justement retenu le Tribunal, interprétant le contrat d'entreprise.

3.2.3 Pour le surplus, le recourant ne remet pas en cause le principe ou le montant de la note d'honoraires du conseil des intimés pour l'activité déployée avant procès en relation avec les taxes d'écoulement. Comme l'a retenu le Tribunal, il a même admis la quotité de cette note d'honoraires. Le jugement sera confirmé sur ce point également.

3.2.4 Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté.

4. Le recourant, qui succombe entièrement, sera condamné aux frais du recours, arrêtés à l'200 fr. (art. 13, 17 et 35 du règlement fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 [RTFMC - E 1 05.10]) et compensés avec l'avance de frais du même montant fournie par le recourant, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Le recourant sera en outre condamné à verser aux intimés la somme de l'700 fr., respectivement de l'000 fr. à l'intervenante, débours et TVA compris, à titre de dépens (art. 84, 85 et 90 du règlement fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 [RTFMC - E 1 05.10], art. 23, 25 et 26 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 [LaCC - E 1 05]).

\* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours formé le 4 janvier 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/8656/2017 rendu le 29 juin 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8968/2014-11. Au fond : Le rejette. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais

judiciaires du recours à 1'200 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance versée par ce dernier, laquelle est acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ et à C\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, la somme de 1'700 fr. à titre de dépens. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à D\_\_\_\_\_ la somme de 1'000 fr. à titre de dépens. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL La greffière : Camille LESTEVEN Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.

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