

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11997/2018

ACJC/21/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 9 JANVIER 2019

Entre

1) Madame A _____, domiciliée _____ (Genève),

2) Madame B _____, domiciliée _____ (Genève) , appelantes d'une ordonnance rendue par le Tribunal de première instance de ce canton le 16 juillet 2018, comparant toutes deux par Me Vincent Solari, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

et

Monsieur C _____ **et Madame D** _____, domiciliés _____ (Portugal), intimés, comparant tous deux par Me Christian Pirker, avocat, rue des Maraîchers 36, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.01.2019.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTPI/464/2018 du 16 juillet 2018, reçue le 17 juillet 2018 par A_____ et B_____, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures provisionnelles, a rejeté la requête formée par ces dernières à l'encontre des époux C_____ et D_____ (ch. 1), mis les frais judiciaires à la charge de A_____ et B_____ (ch. 2), arrêté ceux-ci à 1'800 fr., en les compensant avec l'avance de frais acquittée par ces dernières (ch. 3), condamné A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser aux époux C/D_____ 1'500 fr. à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

Le Tribunal a retenu que A_____ et B_____ avaient échoué à rendre vraisemblable l'existence d'une erreur essentielle ou d'un dol susceptible de fonder l'invalidation de la vente, ayant été assistées par un notaire lors de la fixation du prix de vente de la parcelle litigieuse. De plus, les époux C/D_____ avaient entrepris tout ce qui était en leur pouvoir pour obtenir l'autorisation de construire. Finalement, l'urgence faisait défaut, A_____ et B_____ ayant été informées du projet de travaux litigieux plusieurs mois avant le dépôt de leur requête et ayant tardé à agir en vue de faire reconnaître leur droit allégué au fond.

- B. a.** Par acte déposé le 27 juillet 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ ont appelé de cette ordonnance, concluant à l'annulation de celle-ci, cela fait à ce que la Cour fasse interdiction aux époux C/D_____, sous menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et sans sûretés, de procéder à tous travaux, constructions et transformations, de quelque type que ce soit, sur la parcelle n° 1_____ de la Commune de E_____ (Genève), sous suite de frais et dépens.

b. Dans leur réponse du 30 août 2018, les époux C/D_____ ont conclu à ce que la Cour condamne A_____ et B_____ au versement de sûretés à hauteur de 205'440 fr. et déboute ces dernières de leurs conclusions, sous suite de frais et dépens.

Ils ont produit des pièces nouvelles, soit cinq courriers rédigés entre les mois de mai et décembre 2017 (pièces 59 à 63).

c. Dans leur réplique, A_____ et B_____ ont conclu à l'irrecevabilité des cinq nouvelles pièces produites par les époux C/D_____, ainsi qu'au rejet de leur demande de sûretés. Elles ont, pour le surplus, persisté dans leurs conclusions.

d. Par duplique, les époux C/D_____ ont persisté dans leurs conclusions, précisant que des sûretés n'étaient requises que dans l'hypothèse de l'admission de l'appel.

e. La cause a été gardée à juger le 1^{er} octobre 2018.

C. Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

a. Les sœurs A_____, née en 1930, et B_____, née en 1933, étaient copropriétaires d'une maison sise sur la parcelle n° 1_____ de la commune de E_____ (Genève), dans laquelle seule la première habitait.

Dans le courant de l'année 2010, A_____ et B_____ ont approché les époux C/D_____, leurs voisins, en vue de leur vendre leur bien immobilier, moyennant la constitution d'un droit d'habitation en faveur de A_____.

Dans le cadre des négociations, A_____ et B_____ ont consulté un notaire.

Par courriel du 19 novembre 2010, le notaire a communiqué au conseil des époux C/D_____ la valeur successorale retenue, soit 3'690'000 fr., et la valeur d'expertise, soit 5'165'000 fr.

Un projet d'acte de vente a été établi, lequel a fait l'objet de plusieurs échanges entre les parties et leurs conseils.

Les parties ont mandaté en commun un conseil fiscaliste, aux fins de soumettre leur futur projet d'acte à l'Administration fiscale cantonale pour approbation, compte tenu de la nature particulière de cette vente en viager et de ses impacts fiscaux.

Par acte notarié du 16 novembre 2011, A_____ et B_____ ont vendu aux époux C/D_____ l'immeuble précité.

Aux termes de cet acte, A_____ s'est réservée un droit d'habitation, sa vie durant, sur une partie du bâtiment, dont elle s'est engagée à assumer les charges incombant normalement à un locataire.

Le prix de vente convenu était de 3'960'000 fr., dont à déduire la valeur, après travaux, du droit d'habitation précité évalué à 550'000 fr. Il était payable sous la forme d'un capital de 1'000'000 fr. et de rentes mensuelles et viagères, respectivement de 7'500 fr. en faveur de A_____ et de 10'000 fr. pour B_____.

Les époux C/D_____ s'engageaient à entreprendre, à leur frais, risques et périls, des travaux d'aménagement et de rénovation, la maison datant de 1912, nécessitant une rénovation complète, en vue de la constitution de deux domiciles séparés et, sous réserve des autorisations de construire, s'agissant des locaux faisant l'objet du droit d'habitation, la création d'une salle d'eau et d'une porte d'entrée, l'isolation des fenêtres et la mise aux normes de l'installation électrique.

L'autorisation de construire devait être requise au 29 février 2012 au plus tard, les travaux commencés au 30 novembre 2013 au plus tard, pour se terminer avant le 30 novembre 2014.

b. Le 28 février 2012, les époux C/D_____ ont déposé une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.

Le service des monuments et des sites a préavisé défavorablement le projet de transformation, requis la mise sous protection de la maison et demandé à la direction du patrimoine et des sites de se prononcer sur la pertinence d'une mise à l'inventaire.

Par courrier du 6 juin 2013, confirmant un entretien avec A_____, les époux C/D_____ ont détaillé la situation des procédures administratives en cours et évoqué la possibilité de trouver un acquéreur qui reprendrait "le contrat de vente en viager avec tous ses termes".

Par décision du 18 octobre 2013, le département a refusé l'autorisation de construire sollicitée.

Par arrêté du 20 mars 2014, il a approuvé la mise à l'inventaire cantonal des monuments naturels et des sites de la maison.

Les époux C/D_____ ont recouru contre ces deux décisions.

Par courrier du 24 octobre 2013, A_____ et B_____ ont confirmé aux époux C/D_____ accepter que le contrat de vente du 16 novembre 2011 soit cédé à un tiers, tout en demandant que le capital convenu soit alors de 2'000'000 fr. Quant aux travaux à effectuer, elles ont précisé qu'il n'y avait pas d'urgence à les effectuer, dès lors que A_____ vivait ainsi depuis quatre ans, ce qui laissait aussi selon elles "*la porte ouverte à un futur repreneur de choisir lui-même les transformations qu'il jugera[it] nécessaires*". Si cette solution paraissait correcte aux époux C/D_____, elles leur donnaient "*le feu vert pour entreprendre les démarches nécessaires*".

Par courrier du 4 novembre 2013, les époux C/D_____ ont pris acte du fait que A_____ et B_____ ne s'opposaient pas à une éventuelle cession du contrat de vente à un tiers et qu'en l'état elles renonçaient à l'exécution des travaux convenus.

Les mensualités prévues selon le contrat de vente du 16 novembre 2011 ont été régulièrement payées à A_____ et B_____ à compter du 30 novembre 2013.

Dès juin 2015, les époux C/D_____ ont entrepris des démarches en vue de vendre la maison.

Par arrêt du 10 novembre 2015, la Chambre administrative de la Cour de justice a confirmé la mesure de mise à l'inventaire.

Les époux C/D_____ ont retiré leur recours contre le refus d'autorisation de construire, afin de déposer une nouvelle demande d'autorisation de construire, prenant en compte cette mise à l'inventaire.

c. Dans le courant du mois de novembre 2015, A_____ et B_____ ont fait établir quatre estimations immobilières, desquelles il ressort que la valeur de la propriété était alors comprise entre 6'000'000 et 6'500'000 fr., étant précisé que les prix avaient baissé de 20 à 30% depuis 2012.

Par courrier de leur conseil du 13 janvier 2016 aux époux C/D_____, A_____ et B_____ ont déclaré invalider le contrat de vente du 16 novembre 2011 pour erreur essentielle et dol, subsidiairement pour inexécution.

Les époux C/D_____ avaient profité de leur inexpérience et de leur grand âge afin d'obtenir un prix largement inférieur à la valeur de la villa, qu'elles estimaient être compris entre 7'440'000 et 8'060'000 fr. en 2011, compte tenu de l'évolution défavorable du marché de l'immobilier entre 2012 et 2015.

Elles se sont prévaluées de ce que la requête en autorisation de construire déposée en février 2012 était "délibérément vouée à l'échec, dès lors qu'elle comportait une modification extrêmement importante de l'aspect extérieur du bâtiment, pourtant désormais inscrit à l'inventaire cantonal", sans que le projet n'ait été adapté.

Les époux C/D_____ ont contesté l'invalidation du contrat de vente.

d. Par acte du 25 janvier 2016, A_____ et B_____ ont saisi le Tribunal de première instance d'une requête en mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre des époux C/D_____, visant à ce qu'il soit fait interdiction à ces derniers d'aliéner ou de grever à quelque titre que ce soit la maison, sous la menace de la peine de l'art. 292 CP, et à faire inscrire cette restriction au Registre foncier (procédure enregistrée sous n° C/2_____/2016).

Par pli du 11 juillet 2016, le conseil des époux C/D_____, faisant suite aux échanges intervenus entre les parties, a confirmé que compte tenu de la procédure et des discussions en cours pour trouver une solution amiable, les époux C/D_____ avaient mis en suspens le projet de transformation de la maison et que A_____ et B_____ ne s'en prévaudraient pas dans le cadre du conflit les opposant.

Par ordonnance OTPI/90/2017 du 17 février 2017, le Tribunal a rejeté la requête de mesures provisionnelles et révoqué les mesures superprovisionnelles ordonnées précédemment.

Statuant sur appel, la Cour de justice a par arrêt ACJC/771/2017 du 21 juin 2017 confirmé la décision du Tribunal, faute d'urgence.

e. Par requête en vue de conciliation déposée le 28 décembre 2017 et introduite le 28 mai 2018 au Tribunal de première instance, dirigée contre les époux C/D_____, A_____ et B_____ ont conclu à l'annulation du contrat de vente immobilière du 16 novembre 2011, au transfert du bien-fonds à leurs noms, à leur réinscription comme propriétaires du bien-fonds au Registre foncier, à ce qu'il leur soit donné acte de leur engagement à verser aux époux C/D_____ le montant de 1'000'000 fr. et la totalité des rentes perçues au jour du jugement à titre de restitution des prestations et à la condamnation de ceux-ci en tous les dépens de l'instance (enregistrée sous n° C/3_____/2017).

f. Par courrier de leur conseil du 16 mai 2018, les époux C/D_____ ont informé A_____ et B_____ qu'ils organisaient les travaux pour utiliser le bien immobilier.

Le 18 mai 2018, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie a délivré une autorisation de construire n° 4_____ aux époux C/D_____.

g. Par acte déposé au Tribunal le 28 mai 2018, A_____ et B_____ ont formé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles. Elles ont conclu, sous suite de frais, à ce qu'il soit fait interdiction aux époux C/D_____ de procéder à tous travaux, constructions et transformations, de quelque type que ce soit, sur la parcelle litigieuse, sous la menace de la peine prévue à l'article 292 CP.

Elles ont fait valoir que la réalisation des travaux sur la parcelle litigieuse était manifestement susceptible de leur créer un préjudice difficilement réparable, dès lors que le préjudice causé par ces travaux ne pourrait pas ensuite être entièrement supprimé, même si la décision au fond devait leur donner gain de cause. Aussi, les mesures requises étaient nécessaires afin d'éviter que les époux C/D_____ n'exécutent dans l'intervalle des modifications et des transformations sur la parcelle litigieuse. Sur l'urgence, elles ont invoqué le fait que les travaux pouvaient commencer dès que l'autorisation de construire avait été délivrée, de sorte que l'ouverture du chantier était susceptible d'intervenir à tout moment au domicile de A_____.

Par ordonnance du 29 mai 2018, le Tribunal a rejeté la requête sur mesures superprovisionnelles.

Dans leurs déterminations du 25 juin 2018, les époux C/D_____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la jonction de la présente procédure et de la procédure C/3_____/2017 soit ordonnée, à ce que A_____ et B_____ soient astreintes à fournir des sûretés à hauteur de 205'440 fr. et au rejet de la requête.

A l'audience du Tribunal du 2 juillet 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. Les époux C/D_____ ont déposé des pièces nouvelles, dont copie du recours formé en date du 13 juin 2018 par A_____ contre l'autorisation de construire délivrée par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.

A_____ et B_____ se sont opposées à la jonction des procédures, ainsi qu'aux sûretés requises.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté dans le délai et la forme utiles (art. 130, 131 et 314 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision rendue sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC) qui statue sur des conclusions d'une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr., compte tenu du prix de vente de la maison, l'appel est recevable.
 2. La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC); dans le cadre de mesures provisionnelles, instruites selon la procédure sommaire (art. 248 let. 4 CPC), sa cognition est toutefois circonscrite à la vraisemblance des faits allégués ainsi qu'à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 2C_611/2011 du 16 décembre 2011 consid. 4.2).
 3. Les parties ont produit des pièces nouvelles devant la Cour.
 - 3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).
 - 3.2 En l'espèce, les nouvelles pièces n° 59 à 63 produites par les intimés sont antérieures au 2 juillet 2018, date à laquelle le premier juge a gardé la cause à juger. Les intimés n'expliquent pas pour quel motif ils n'auraient pas eu la possibilité de les soumettre au Tribunal. Partant, ces pièces sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.
 4. Le litige présente un élément d'extranéité en raison du domicile au Portugal des intimés.
-

4.1 Les tribunaux genevois sont compétents (art. 23 ch. 1 CL).

4.2 L'immeuble étant sis dans le canton de Genève, le droit suisse est applicable au présent litige (art. 119 al. 1 LDIP).

5. Les appelantes font en premier lieu grief au premier juge d'avoir considéré que la condition de l'urgence n'était pas réalisée en l'espèce.

5.1 Selon l'art. 261 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable, d'une part, qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (al. 1 let. a) et, d'autre part, que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (al. 1 let. b).

Le requérant doit avant tout rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (ATF 131 III 473 consid. 2.3), faute de quoi la requête doit être rejetée, sans qu'il soit nécessaire de passer à l'examen des conditions inscrites à l'art. 261 al. 1 let. a et b CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_1016/2015 du 15 septembre 2016 consid. 5.3).

Il doit également rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause. Il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1).

Cette notion d'urgence comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances; ainsi, l'urgence apparaît comme une notion juridique indéterminée, dont le contenu ne peut être fixé une fois pour toutes. Il appartient au juge d'examiner de cas en cas si cette condition est réalisée. Alors même que les mesures provisionnelles sont subordonnées à l'urgence, le droit de les requérir ne se périmé pas, mais la temporisation du requérant durant plusieurs mois à dater de la connaissance du dommage ou du risque peut signifier qu'une protection n'est pas nécessaire, voire constituer un abus de droit (arrêts du Tribunal fédéral 4P.263/2004 du 1er février 2005 consid. 2.1 et 4P.224/1990 du 28 novembre 1990 consid. 4c, in SJ 1991, p. 113).

Le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment prononcer une interdiction (art. 262 let. a CPC).

5.2 Les appelantes prétendent, au fond, à la restitution de l'immeuble en l'état, en raison de leur déclaration d'invalidation du contrat de vente conclu avec les intimés. Elles se sont dès lors opposées à l'autorisation de construire, délivrée aux intimés le 18 mai 2018, en formant recours. Celui-ci a effet suspensif (art. 66

al. 1 LPA), le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie n'ayant pas ordonné l'exécution nonobstant recours de cette décision.

Les travaux ne commenceront donc pas tant que le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) ne se sera pas prononcé sur le bien-fondé de ce recours. La condition de l'urgence n'est ainsi pas réalisée.

L'appel ne comporte d'ailleurs aucune argumentation sur ce point, les appelantes se limitant à contester les motifs retenus par le Tribunal - lequel ne paraît en effet pas avoir examiné dans sa partie en droit l'effet de ladite autorisation - , étant précisé que la requête à l'origine de la présente procédure a précédé le recours formé devant le TAPI.

La condition de l'urgence n'étant en l'espèce pas remplie, il n'y a pas lieu d'examiner si les autres conditions sont réalisées.

Partant, l'appel sera rejeté.

6. La conclusion des intimés portant sur le versement de sûretés de la part des appelantes, en application de l'art. 264 al. 1 CPC, n'a pas besoin d'être tranchée par la Cour, les appelantes étant déboutées de leur requête en mesures provisionnelles.
7. Les frais judiciaires de l'appel seront fixés à 2'400 fr. et mis à la charge des appelantes, qui succombent (art. 95 et 106 al. 1 1ère phrase CPC; 13, 26 et 37 RTFMC). Ils seront compensés avec l'avance de frais du même montant versée par ces dernières, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les appelantes seront également condamnées, conjointement et solidairement, à verser 5'000 fr. aux intimés, compte tenu du prix de vente de la maison de 3'410'000 fr., à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 85, 88 et 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 27 juillet 2018 par A_____ et B_____ contre l'ordonnance OTPI/464/2018 rendue le 16 juillet 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11997/2018-4 SP.

Au fond :

Confirme l'ordonnance précitée.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires du recours à 2'400 fr., les compense avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat de Genève, et les met à la charge de A_____ et B_____, conjointement et solidairement entre elles.

Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement entre elles, à verser à C_____ et D_____ un montant de 5'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

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, les moyens étant limités selon l'art. 98 LTF.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 30'000 fr.