



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13554/2019

ACJC/592/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MERCREDI 29 AVRIL 2020**

Entre

A_____ SA, sise _____, _____ (GE), recourante contre un jugement rendu par la 7ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 3 janvier 2020, comparant par Me Guillaume Francioli, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____ et Monsieur C_____, domiciliés _____, _____ (GE), intimés, comparant tous deux par Me Vivian Kühnlein, avocat, avenue Général-Guisan 64, case postale 7399, 1002 Lausanne-Pully (VD), en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 mai 2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/75/2020 du 3 janvier 2020, reçu par A_____ SA le 24 janvier 2020, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ SA au commandement de payer, poursuite n° 1_____ (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 750 fr., compensés avec l'avance fournie, mis à la charge de A_____ SA, condamnée à les rembourser à C_____ et B_____ (ch. 2 à 5) et condamné A_____ SA à verser à C_____ et B_____ un montant de 800 fr. à titre de dépens (ch. 6).

En substance, le Tribunal a retenu que la promesse de vente signée par les parties devant notaire valait reconnaissance de dette pour le montant de 400'000 fr. requis en poursuite. Les pièces produites par A_____ SA ne permettaient pas de statuer sur l'invalidation alléguée de la promesse de vente, celle-ci nécessitant d'interpréter les dépositions des parties et d'entendre des témoins, soit un pouvoir d'appréciation excédant le contentieux de la mainlevée.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 3 février 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA a formé recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu, sous suite de frais et dépens, au déboutement de C_____ et B_____ de toutes leurs conclusions en mainlevée.
 - b.** Dans leur réponse du 24 février 2020, C_____ et B_____ ont conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.
 - c.** Dans leur réplique et duplique des 9 et 13 mars 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.
 - d.** Elles ont été avisées par pli du greffe du 16 mars 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

a. A_____ SA, inscrite au Registre du commerce de Genève le _____ 2009, a pour but l'achat, la vente, la construction, la promotion, la mise en location et la transformation de tous biens immobiliers.

D_____ en est l'administrateur président avec signature individuelle.

b. C_____ et B_____ sont propriétaires d'une parcelle n° 2_____ d'une superficie de 2'735m² sise sur la commune de E_____. Quatre bâtiments sont édifiés sur ladite parcelle (une habitation, un bâtiment et deux garages privés).

c. Le 3 mai 2018, C_____ et B_____ d'une part, et A_____ SA d'autre part, représentée par D_____, ont signé devant Me F_____, notaire à Genève, une promesse de vente et d'achat portant sur le bien immobilier précité appartenant aux époux B/C_____. Les parties sont convenues d'un prix de vente de 4'600'000 fr., exigible et payable à concurrence de 400'000 fr., déjà versés sur le compte du notaire, dès l'inscription de l'annotation d'emption au Registre foncier, par les soins du notaire au promettant-vendeur qui pourrait définitivement les conserver, de 400'000 fr. par le versement dudit montant sur le compte du notaire le 3 mai 2019, immédiatement reversés par le précité au promettant-vendeur qui pourrait définitivement les conserver, et du solde de 3'800'000 fr. lors de la signature de l'acte de vente définitive.

La promesse de vente mentionne que l'immeuble se trouve en zone 5 de la commune de E_____ (chapitre V). Le promettant-acquéreur s'engageait à acquérir l'immeuble afin d'obtenir, à ses frais, du Département de l'Aménagement, du Logement et de l'Equipement, une autorisation de démolir les bâtiments existant et de construire en lieu et place de nouveaux bâtiments d'habitation, soit d'habitats groupés en PPE, soit de villas sur des parcelles individuelles et de pré-commercialiser en parallèle ces futurs bâtiments d'habitation après la délivrance et l'entrée en force des autorisations susvisées.

L'acte de vente définitive interviendrait à première réquisition, mais en tout état de cause au plus tard le 31 mai 2020.

Le promettant-vendeur s'obligeait irrévocablement à vendre et le promettant-acquéreur, qui acceptait et s'obligeait irrévocablement à acquérir pour lui et/ou ses nommables, l'immeuble en cause.

Le chiffre 4 des conditions ordinaires prévoit que le promettant-acquéreur prendra l'immeuble promis-vendu, qu'il déclare bien connaître pour l'avoir vu et visité préalablement, dans l'état où il se trouve le jour de la vente définitive, sans garantie des contenances indiquées qui sont celles du cadastre et sans garantie en raison du bon ou du mauvais état des bâtiments, vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autres causes analogues, lesdits bâtiments étant destinés à être démolis par le promettant-acquéreur. En conséquence, le promettant-acquéreur déclare parfaitement savoir qu'il sera ainsi privé des garanties prévues aux articles 197 et suivants du Code des obligations, soit notamment les actions en annulation de la vente, réduction de son prix ou encore demande de dommages et intérêts. Demeure toutefois réservé l'art. 199 du Code des obligations qui prévoit que "toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose louée".

d. Le 8 mai 2018, le notaire a versé aux époux B/C_____ la somme de 399'995 fr.

e. Par pli recommandé du 21 mars 2019, A_____ SA a déclaré invalider la promesse de vente et a requis le remboursement des 400'000 fr. versés à titre d'acompte lors de la signature de la promesse de vente, motif pris de ce que les époux B/C_____ lui avaient caché le fait que la parcelle ne pouvait obtenir de dérogation pour une densification substantielle du taux d'utilisation du sol, au sens de l'art. 59 al. 4 LCI.

f. Par pli du 24 avril 2019, les époux B/C_____ ont contesté le vice du consentement allégué par A_____ SA, de même que l'invalidation de la promesse de vente. Ils ont indiqué n'avoir participé à aucune réunion concernant le "plan guide de la zone villa" dans laquelle se situe la parcelle litigieuse, plan qui avait été publié sur le site de la commune de E_____. Ils ont affirmé qu'en tout état les deux acomptes de 400'000 fr. prévus dans la promesse de vente leur étaient définitivement acquis.

g. A la requête des époux B/C_____, l'Office cantonal des poursuites a notifié le 27 mai 2019 un commandement de payer, poursuite n° 1_____, à A_____ SA, portant sur la somme de 400'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 4 novembre 2019, alléguée due au titre du prix de vente selon promesse de vente et d'achat signée le 3 mai 2018.

Opposition a été formée à la poursuite.

h. Par requête expédiée le 14 juin 2019 au Tribunal, les époux B/C_____ ont requis le prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer précité, sous suite de frais et dépens.

i. A l'audience du Tribunal du 18 novembre 2019, les époux B/C_____ ont persisté dans leurs conclusions.

A_____ SA s'est opposée à la requête et a conclu au rejet de celle-ci, sous suite de frais et dépens.

Les allégations de A_____ SA ne figurent pas au procès-verbal.

Il résulte toutefois du jugement que A_____ SA a notamment allégué que les époux B/C_____ connaissaient et avaient caché le fait que la parcelle en cause ne pourrait pas obtenir de dérogation afin d'augmenter le taux d'occupation au sol. Dans le cadre d'une demande d'autorisation de construire formée par le groupe G_____, portant sur la parcelle litigieuse, ayant pour objet un habitat groupé de douze logements, la commune de E_____ avait rendu un préavis négatif le 12 avril 2018.

Les époux B/C_____ ont contesté avoir eu connaissance de ce préavis et ont allégué n'avoir pas discuté avec le groupe G_____.

A_____ SA a déposé un chargé de 21 pièces, desquelles il résulte encore ce qui suit :

Le 3 mars 2017, le groupe G_____ a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur la transformation de la parcelle en cause en une maison individuelle en quatre logements et construction de huit logements supplémentaires, demande abandonnée par le groupe susmentionné le 29 septembre 2017. Une demande définitive déposée le 12 juillet 2017 par le même groupe G_____, portant sur la construction d'un habitat groupé de douze logements, d'un parking souterrain et de couverts, a été abandonnée le 18 juin 2018. Dans le cadre de cette procédure d'autorisation, la commune de E_____ a délivré un préavis défavorable le 12 avril 2018.

En décembre 2018, le Conseil municipal de la commune de E_____ a préavisé favorablement "l'image directrice" du plan guide E_____. Ladite image directrice a été approuvée par le Département du territoire de l'image en février 2019.

Le 27 novembre 2018, A_____ SA a déposé une demande d'autorisation de construction de deux habitats groupés, d'un garage en sous-sol (avec abattage d'arbres), refusée par décision du 12 mars 2019 du Département compétent. Ladite décision retient qu'en raison du préavis défavorable de la commune de E_____ du 18 décembre 2018, motif pris de ce que la parcelle se situe dans un secteur pour lequel le plan guide préconise de ne pas octroyer de dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI, et du préavis défavorable du 21 décembre 2018 de la Direction de la planification directrice cantonale et régionale, le projet n'étant pas conforme au plan guide de E_____ en vigueur pour la zone villas, les circonstances ne justifiaient pas l'octroi d'une dérogation qui mettrait en péril l'aménagement du quartier en cause.

EN DROIT

1. 1.1 S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. b et 309 let. b ch. 3 CPC).

1.2 Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 251 let. a CPC et 321 al. 1 et 2 CPC).

Déposé dans le délai et selon la forme prescrits par la loi, le recours est recevable.

1.3 Dans le cadre d'un recours, l'autorité a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2307). En particulier, s'agissant d'une procédure de mainlevée provisoire, la Cour doit vérifier d'office si la requête est fondée sur un

titre de mainlevée valable (arrêt du Tribunal fédéral 5P.174/2005 du 7 octobre 2005 consid. 2.1).

2. La recourante se plaint d'arbitraire dans l'établissement des faits par le Tribunal.

2.1 En matière d'appréciation des preuves et de constatation des faits, le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il omet de prendre en considération, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'il se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, sur la base des éléments recueillis, il parvient à des constatations insoutenables (ATF 143 IV 500 consid. 1.1; 140 III 264 consid. 2.3; 137 I 58 consid. 4.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4D_6/2020 du 5 février 2020 consid. 5).

Le grief de l'arbitraire ne peut être soulevé que si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 134 V 53 consid. 4).

2.2 En l'espèce, les faits en lien avec le plan guide de la commune de E_____ et les demandes d'autorisation déposées par le groupe G_____ ont été intégrés à la partie en fait du présent arrêt. Il en va de même de la demande d'autorisation de construire déposée par la recourante. En ce qui concerne l'étude de faisabilité, ce fait n'est pas de nature à influencer sur l'issue du présent litige, compte tenu des motifs qui vont suivre, étant souligné qu'elle est antérieure à l'information donnée au public dans le cadre du plan guide E_____, du 14 mars 2018.

3. La recourante fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu qu'elle s'était trouvée dans une erreur essentielle, de sorte qu'elle avait rendu vraisemblable sa libération.

3.1.1 Le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (art. 82 al. 1 LP).

Le juge de la mainlevée provisoire doit vérifier d'office notamment l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette (ATF 139 III 444 consid. 4.1.1, et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_40/2013 du 29 octobre 2013 consid. 2.2), l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 139 III 444 précité consid. 4.1.1 et les références; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 73ss ad art. 82 LP).

Par reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, il faut entendre notamment l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent

déterminée, ou aisément déterminable, et exigible au moment de la réquisition de poursuite (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2).

La reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces, pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 122 II 126 consid. 2; SJ 2004 I 209 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5P.290/2006 du 12 octobre 2006 consid. 3.1.2).

3.1.2 Dans le cadre d'une procédure sommaire, le rôle du juge de la mainlevée n'est pas d'interpréter des contrats ou d'autres documents, mais d'accorder rapidement, après examen sommaire des faits et du droit, une protection provisoire au requérant dont la situation juridique paraît claire (ACJC/658/2012 du 11 mai 2012 consid 5.2; ACJC/1211/1999 du 25 novembre 1999 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral du 10 mai 1968, résumé in JdT 1969 II 32). Le juge n'a à vérifier ni l'existence matérielle de la créance ni l'exactitude matérielle du jugement.

Il ne lui appartient pas davantage de trancher des questions délicates de droit matériel ou pour la solution desquelles le pouvoir d'appréciation joue un rôle important, dont la connaissance ressort exclusivement au juge du fond (arrêt du Tribunal fédéral 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 5.2.1; ATF 124 III 501 consid. 3a).

La procédure de mainlevée provisoire est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire : le créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et des caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblable des exceptions. Le juge de la mainlevée provisoire examine donc seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle - et non la validité de la créance - et lui attribue force exécutoire (ATF 132 III 140 consid. 4.1).

3.1.3 Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi si les conditions d'exigibilité de la dette sont établies (arrêt du Tribunal fédéral 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2).

Pour justifier la mainlevée de l'opposition, la créance doit être exigible au plus tard au moment de l'introduction de la poursuite, c'est-à-dire lors de la notification du commandement de payer (VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 95 ad art. 82 LP).

3.1.4 Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 142 III 720 consid. 4.1). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables. Le juge n'a pas donc à être persuadé de l'existence des faits allégués; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement. Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour décider si un état de fait est vraisemblable ou non. Plus la reconnaissance de dette est claire plus la vraisemblance de la libération doit être accrue. Le juge de la mainlevée n'intervient en principe pas d'office mais ne statue que sur le moyen soulevé par le poursuivi.

Seuls les faits doivent être rendus vraisemblables par le poursuivi, le juge examinant d'office le bien-fondé juridique des moyens libératoires, selon le principe *jura novit curia*. Le Tribunal fédéral admet toutefois que, lorsqu'il statue sur la base de faits rendus simplement vraisemblables, le juge se contente d'un examen sommaire du droit.

Il se peut que le juge de la mainlevée ne soit pas persuadé de l'existence des faits allégués par le poursuivi. Dès lors, il n'est pas arbitraire de considérer l'opposition comme mal fondée lorsque la "contre-preuve" fournie par le poursuivant laisse subsister un doute sur l'exactitude des documents prétendument libératoires fournis par le débiteur (VEUILLET, op. cit., n. 107, 108 et 110 ad art. 82 LP).

3.1.5 Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle.

En vertu de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, l'erreur est essentielle, notamment lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat. Ainsi, il faut tout d'abord que l'erreur porte sur un fait subjectivement essentiel. En se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre que subjectivement son erreur l'a effectivement déterminé à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues. Il faut ensuite qu'il soit justifié de considérer le fait sur lequel porte l'erreur comme objectivement un élément essentiel du contrat. Il faut que le co-contractant puisse se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de la victime porte sur un fait qui était objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_249/2017 du 8 décembre 2017 consid. 3.2).

Selon la jurisprudence, l'acheteur d'un terrain à bâtir n'est pas victime d'une erreur essentielle lorsqu'une autorité refuse l'autorisation de construire qu'il requiert

parce que la construction est trop importante et ne cadre pas avec le paysage, mais qu'elle l'aurait délivrée pour un projet modifié. Une fausse représentation des effets juridiques découlant des prescriptions de la police des constructions ne constitue pas une erreur essentielle (ATF 95 II 407 consid. 1b).

3.2 En l'espèce, il est constant que les parties ont conclu une promesse de vente, devant notaire, constituant une reconnaissance de dette, pour le montant de 400'000 fr. (2^{ème} tranche) requis par les intimés dans la poursuite en cause.

La recourante soutient avoir immédiatement rendu vraisemblable sa libération, en raison de l'invalidation de la promesse de vente. Pour fonder son invalidation, elle se prévaut d'une erreur essentielle, soit la connaissance non partagée avec elle par les intimés du fait qu'aucune dérogation, au sens de l'art. 59 LCI, ne pouvait être accordée pour la parcelle à vendre. Si la recourante a certes rendu vraisemblable que dans le cadre de la seconde autorisation de construire déposée par le groupe G_____, la commune de E_____ a rendu un préavis négatif le 12 avril 2018, elle n'a en revanche pas rendu vraisemblable que les intimés auraient eu connaissance de ce préavis, ni auraient discuté avec le groupe G_____. La recourante a également échoué à rendre vraisemblable que les intimés avaient participé aux réunions organisées par la commune de E_____, dans le cadre du plan guide E_____. Il ne résulte au surplus pas du dossier que les demandes déposées par le groupe G_____ auraient été refusées, celles-ci ayant été abandonnées par le groupe précité.

Au vu des éléments qui précèdent, la recourante n'a pas rendu vraisemblable s'être trouvée dans une erreur essentielle.

Comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, l'interprétation de la volonté des parties, lors de la conclusion de la promesse de vente au sens de l'art. 18 CO, nécessite des actes d'instruction et un pouvoir d'appréciation qui excèdent celui du juge de la mainlevée.

Par conséquent, le recours sera rejeté.

- 4.** Les frais judiciaires du recours seront arrêtés à l'125 fr. (art. 48 et 61 OELP). Ils seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance effectuée, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

La recourante sera également condamnée à verser l'000 fr., débours et TVA compris, aux intimés, pris conjointement, à titre de dépens du recours (art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 3 février 2020 par A_____ SA contre le jugement JTPI/75/2020 rendu le 3 janvier 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13554/2019-7 SML.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires du recours à l'125 fr., compensés avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat de Genève, et les met à la charge de A_____ SA.

Condamne A_____ SA à verser à C_____ et B_____, pris conjointement, la somme de l'000 fr. à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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.

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.