



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/2681/2020

ACJC/1527/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU LUNDI 2 NOVEMBRE 2020**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, recourant contre un jugement rendu par la 10ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 3 août 2020, comparant par Me Louise Bonadio, avocate, place Longemalle 16, 1204 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, c/o **C**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Alain Maunoir, avocat, rue de l'Athénée 4, case postale 330, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.11.2020.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/9486/2020 du 3 août 2020, reçu par A\_\_\_\_\_ le 10 août 2020, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par ce dernier au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_ en tant que cette opposition portait sur la créance de 119'120 fr. plus intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> avril 2014 (ch. 1 du dispositif) et en tant qu'elle portait sur le droit de gage immobilier constitué par l'hypothèque légale en faveur du B\_\_\_\_\_ grevant l'immeuble n° 2\_\_\_\_\_ à concurrence de 119'120 fr. plus intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> avril 2014 (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ à verser au B\_\_\_\_\_ 750 fr. de frais judiciaires (ch. 3 à 5) et 2'668 fr. de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).
- B.**
- a.** Le 20 août 2020, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre ce jugement concluant à ce que la Cour de justice l'annule et déboute le B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.
- b.** Le 17 septembre 2020, le B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours avec suite de frais et dépens.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
- d.** Elles ont été informées le 14 octobre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** Le B\_\_\_\_\_ est une fondation de droit public instituée par l'art. 3B de la loi générale sur les zones de développement entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (ci-après LGZD, RSG L 1 35).
- Il est doté de la personnalité juridique.
- b.** Le 26 mars 2006, A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ont déposé une demande d'autorisation de construire (dossier DD 3\_\_\_\_\_) auprès du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie de l'Etat de Genève (ci-après le Département) portant sur la construction de deux immeubles de logements sur les parcelles n° 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_, plan 7\_\_\_\_\_, de la commune de G\_\_\_\_\_ (GE). La société H\_\_\_\_\_ SA intervenait comme mandataire des propriétaires précités.
- c.** Dans le cadre de l'instruction de cette demande, le Département a notamment fixé, par acte du \_\_\_\_\_ 2006, les conditions financières applicables à ce projet, à savoir la taxe d'équipement public en 119'120 fr. Ce document indique que ces conditions doivent être remplies ou leur réalisation garantie de manière appropriée avant la délivrance de l'autorisation de construire. Un exemplaire de ce formulaire

---

devait être retourné au Département, daté et signé par le propriétaire de l'ouvrage pour accord.

H\_\_\_\_\_ SA a signé ce document sous la rubrique "Vu et approuvé : Propriétaire de l'ouvrage".

**d.** Le 8 février 2007, l'autorisation de construire DD 3\_\_\_\_\_ a été délivrée.

Le même jour, le Département a adressé à H\_\_\_\_\_ SA une facture en 119'120 fr. au titre de Taxe d'équipement public pour le dossier DD 3\_\_\_\_\_, avec un bulletin de versement. Ce document mentionnait un délai de paiement de 30 jours net dès le 8 février 2007. La rubrique prévue pour l'indication du montant à payer sur le bulletin de versement était remplie par des croix de la manière suivante "xxxxxxxxx". Aucune voie de recours ne figure sur ce document.

**e.** Entre janvier et avril 2007, les parcelles n° 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_ sont devenues les parcelles n° 8\_\_\_\_\_, 9\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_.

**f.** Le chantier s'est terminé en décembre 2008.

**g.a** Le 13 février 2014, le Département a adressé à A\_\_\_\_\_ une facture datée du 31 décembre 2013 en 119'120 fr. au titre de Taxe d'équipement public pour le dossier DD 3\_\_\_\_\_, avec un bulletin de versement pré-imprimé avec la somme précitée.

Cette facture porte la mention suivante "En cas de contestation, le présent bordereau, valant décision administrative, peut faire l'objet d'un recours adressé dans les 30 jours dès sa notification au Tribunal administratif de première instance (art. 7 de la LGZD et art. 23 de son règlement d'application). L'art. 59 LPA est réservé. Une fois définitif, il est assimilé à un jugement exécutoire au sens de l'art. 80 de la loi sur la poursuite pour dettes et faillites".

Le courrier du Département accompagnant cette facture indiquait ce qui suit : "Conformément à la nouvelle pratique administrative en matière de taxe d'équipement entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2013, nous vous adressons ci-jointe une facture à payer qui remplace le bordereau de l'invitation à payer que vous avez précédemment reçue. Compte tenu que la date de dépôt de votre autorisation de construire a dorénavant plus de 2 ans, nous vous saurions gré de vous acquitter de cette somme dans les 30 jours à compter de la date de ce courrier ou de nous faire parvenir dans le même délai les raisons de votre éventuel recours".

**g.b** Le 6 mars 2014, A\_\_\_\_\_ a accusé réception de cette facture et a fait savoir au Département que la taxe d'équipement n'était exigible que si la commune avait satisfait à son obligation d'équiper le terrain (art. 11C du règlement d'application de la LGZD). Dans la mesure où la Commune de G\_\_\_\_\_ n'avait pas satisfait à

cette obligation, A\_\_\_\_\_ remerciait le Département de lui confirmer dans les meilleurs délais que le rappel du 13 février 2014 était nul et non avenue.

**g.c** A\_\_\_\_\_ n'a pas fait recours contre la facture du 31 décembre 2013.

**h.a** Le 11 janvier 2018, le Département a accusé réception de courrier de A\_\_\_\_\_ du 6 mars 2014 relatif au dossier DD 3\_\_\_\_\_ (chemin 12\_\_\_\_\_, construction de deux immeubles) et a informé celui-ci du fait que la Commune de G\_\_\_\_\_ lui avait fourni les éléments nécessaires pour passer du système de facturation forfaitaire à celui de la facturation aux coûts réels. La Commune avait voté en 2016 des crédits en relation directe avec le PLQ 10\_\_\_\_\_, avait effectué des travaux de génie civil en 2016 en relation avec ledit PLQ et avait rempli ses obligations en matière d'équipement et défini les coûts de celui-ci, en faisant bénéficier les projets compris dans le PLQ.

Il en ressortait que le montant facturé initialement était inférieur au seuil défini par l'art. 11 al. 3 RGZD et qu'en application de l'art. 11 al. 1 RGZD la taxe d'équipement due pour ce projet était de 158'578 fr. 60. En application de l'art. 11 E RGZD, la taxe était révisée et le montant précité serait dès lors facturé.

**h.b** H\_\_\_\_\_ SA, en sa qualité de requérante de l'autorisation de construire, a formé recours auprès du Tribunal administratif de première instance (TAPI) contre cette décision.

Dans sa réponse au recours, le Département a fait valoir que la décision de taxation du 31 décembre 2014 était en force. Le montant réclamé était exigible suite au vote des crédits par la Commune de G\_\_\_\_\_ en 2016. La lettre du 11 janvier 2018 n'était pas une décision car elle ne contenait pas de facture et ne mentionnait pas de voie de recours. Il s'agissait d'une simple "information suite à une demande initiale" de H\_\_\_\_\_ SA, voire "d'une annonce d'une prochaine décision". Aucun recours n'était ouvert contre cette décision, de sorte que le recours devait être déclaré irrecevable.

**h.c** Lors de l'audience du TAPI du 2 novembre 2018, H\_\_\_\_\_ SA a indiqué qu'elle retirait son recours "dès lors que les dossiers litigieux seraient transférés au B\_\_\_\_\_ pour raison de compétence".

Ce retrait a été entériné par jugement du TAPI du 6 décembre 2018.

**i.** Par courrier du 25 janvier 2019, le Département a transféré au B\_\_\_\_\_ le dossier DD 3\_\_\_\_\_.

**j.** Le 18 avril 2019, le B\_\_\_\_\_ a mis A\_\_\_\_\_ en demeure de lui verser, dans les 20 jours, 119'120 fr. à titre de règlement de la facture du 31 décembre 2013,

précisant que celle-ci n'avait pas été frappée de recours de sorte qu'elle était définitive et exécutoire.

**k.** Le 30 avril 2019, A\_\_\_\_\_ a répondu que la taxe d'équipement n'était exigible que dès l'instant où la collectivité avait réalisé les équipements du périmètre. Or la collectivité concernée n'avait jamais réalisé les équipements du périmètre et n'avait pas non plus remboursé le propriétaire. La taxe n'était par conséquent pas exigible.

**l.** Le 19 juin 2019, le B\_\_\_\_\_, se fondant sur la facture du 31 décembre 2013, a requis du Registre foncier l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de A\_\_\_\_\_.

Le 27 juin 2019, le Registre foncier a procédé à l'inscription définitive d'une hypothèque légale sur la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ de la Commune de G\_\_\_\_\_ appartement à A\_\_\_\_\_ pour un montant de 119'120 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2014.

**m.** Le 21 août 2019, le B\_\_\_\_\_ a requis à l'encontre de A\_\_\_\_\_ l'introduction d'une poursuite en réalisation de gage immobilier à hauteur de 119'120 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> avril 2014 au titre de facture du 31 décembre 2013 et hypothèque légale inscrite le 27 juin 2019, sous pj 11\_\_\_\_\_. Le commandement de payer a été notifié à A\_\_\_\_\_ le 24 septembre 2019 et celui-ci y a formé opposition.

**n.** Le 4 février 2020, le B\_\_\_\_\_ a requis du Tribunal le prononcé de la mainlevée définitive de cette opposition.

Le 16 juin 2020, A\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de cette requête. Il a notamment fait valoir que la créance relative à la taxe d'équipement était prescrite depuis le 8 février 2017.

Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 27 juillet 2020.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a et 309 let. b ch. 3 CPC). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, 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, pour les décisions prises en procédure sommaire.

En l'espèce le recours a été interjeté dans le délai et selon les formes prévus par la loi, de sorte qu'il est recevable.

**1.2** Dans le cadre d'un recours, 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). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2<sup>ème</sup> édition, Berne, 2010, n° 2307).

Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 lit. a *a contrario* et 58 al. 1 CPC).

2. Le Tribunal a retenu que, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017, date d'entrée en vigueur de la modification de la LGZD, il incombait à l'intimé de rendre les décisions de taxations, les notifier et en gérer le suivi et que cette compétence s'appliquait également aux autorisations déjà délivrées dont la taxe demeurait due. L'intimé était devenu, de par la loi, créancier légal de la taxe litigieuse. La condition de l'identité entre le créancier et le poursuivant était bien réalisée. La facture du 31 décembre 2013 était définitive et exécutoire. Le montant réclamé était exigible, ce qui était démontré par le courrier du Département du 11 janvier 2018. La dette n'était pas prescrite, car le délai de dix ans n'était pas échu, la taxation datant du 31 décembre 2013. A supposer que la date déterminante soit le 8 février 2007, la créance n'était pas non plus prescrite, les divers actes subséquents tendant au recouvrement de la facture ayant valablement interrompu le délai de prescription.

Le recourant fait valoir que la facture du 31 décembre 2013 n'est pas une décision exécutoire car elle ne fait que confirmer la facture du 8 février 2007. La taxe avait été contestée par courrier du 6 mars 2014; en s'abstenant de répondre à ce courrier, l'Etat de Genève avait acquiescé aux objections du recourant. La taxe litigieuse n'était pas exigible car la Commune de G\_\_\_\_\_ n'avait jamais exécuté les travaux à sa charge, ni remboursé les avances faites par les propriétaires. Il n'y avait pas identité entre le créancier et le poursuivant; le créancier désigné dans le titre était l'Etat de Genève et il lui incombait de gérer le contentieux des anciennes taxes jusqu'au 31 décembre 2019 en application de l'art. 16 al. 2 du Règlement du B\_\_\_\_\_. La taxe était prescrite car le délai de dix ans prévu par la loi courrait dès le 8 février 2007. Le comportement de l'intimé était contraire au principe de la bonne foi car l'Etat de Genève n'avait pas réagi au courrier du recourant du 6 mars 2014 alors qu'il aurait pu le transmettre à l'autorité de recours. L'Etat de Genève n'avait pas non plus poursuivi le recouvrement de la taxe pendant plusieurs années. Les arguments du recourant n'avaient pas été discutés par le Tribunal de sorte que son droit d'être entendu avait été violé.

**2.1.1** Aux termes de l'art. 80 al. 1 LP, le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition.

Sont assimilés à des jugements les décisions des autorités administratives suisses (art. 80 al. 2 ch. 2 LP).

En vertu de l'art. 81 al. 1 LP, lorsque la poursuite est fondée sur un jugement exécutoire rendu par un tribunal ou une autorité administrative suisse, le juge ordonne la mainlevée définitive de l'opposition, à moins que l'opposant ne prouve par titre que la dette a été éteinte ou qu'il a obtenu un sursis, postérieurement au jugement, ou qu'il ne se prévale de la prescription.

La décision administrative doit porter condamnation au paiement d'une somme d'argent. La créance doit en outre être exigible lors de l'introduction de la poursuite, à savoir au moment de la notification du commandement de payer (ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, n. 22, 133 et 135, ad art. 80 LP).

La décision administrative est exécutoire lorsqu'elle n'est plus attaquable par un moyen de droit (opposition, réclamation, recours) (ABBET/VEUILLET, op. cit., n. 142, ad art. 80 LP).

L'absence d'indication des voies de recours ne saurait empêcher de façon indéfinie l'entrée en force de la décision. Il faut toutefois que celle-ci soit reconnaissable comme telle, ce qui dépend notamment des circonstances du cas, en particulier des connaissances juridiques de l'administré et du fait qu'il soit ou non représenté par un mandataire professionnel (ABBET/VEUILLET, op. cit., n. 148, ad art. 80 LP).

Une décision administrative ne constitue un titre de mainlevée que s'il y a identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans le titre. Un changement de créancier par rapport au titre est susceptible de se produire lorsqu'une collectivité ou une entité délégataire de la puissance publique succède à une autre dans ses droits et obligations (ABBET/VEUILLET, op. cit., n. 152, ad art. 80 LP).

**2.1.2** Au 31 décembre 2013, le régime de la taxe d'équipement était prévu par la loi générale sur les zones de développement et son règlement d'application (RGZD; RSG L 1 35.01) dans leurs versions en vigueur à l'époque.

La délivrance des autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous certaines réserves, à l'approbation préalable par le Conseil d'État d'un PLQ, assorti d'un règlement, ainsi que des conditions particulières applicables au projet (art. 2 al. 1 let. a et b LGZD).

Les PLQ sont accompagnés d'un règlement de quartier qui détermine notamment la répartition des frais de construction des voies de communication et de leur équipement, selon accord préalable avec l'autorité municipale (art. 4 al. 1 let. a LGZD). À défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, le Conseil d'État fixe de cas en cas les participations aux frais d'équipement (art. 4 al. 2 LGZD). En règle générale, les prestations prévues à

l'art. 4 al. 1 let. a LGZD sont assurées par le paiement d'une taxe d'équipement calculée en fonction des frais d'équipement public du quartier considéré, de l'importance et de la destination des constructions et installations projetées (art. 4 al. 3 LGZD).

L'art. 8 RGZD confirme le principe légal de la taxe d'équipement et dispose qu'à défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les prestations prévues par l'art. 4 let. a de la loi sont assurées par le paiement d'une taxe d'équipement proportionnelle aux frais d'équipement public de base du quartier considéré et à l'importance du projet présenté.

La commune intéressée est tenue d'adopter les crédits destinés au financement des travaux d'équipement dans un délai de 2 ans dès le dépôt de la demande définitive d'autorisation de construire fondée sur un plan localisé de quartier en force (art. 3 al. 7 LGZD). A défaut, les propriétaires peuvent faire mettre la commune défaillante en demeure de réaliser lesdits travaux, puis équiper eux-mêmes leurs terrains en avançant les montants nécessaires. La commune doit rembourser la totalité de ces frais dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux d'équipement. Dans ce cas, la taxe d'équipement est exigible sitôt le remboursement effectué (art. 3 al. 10 et 11 LGZD).

La taxe est due par chaque propriétaire (art. 11 RGZD) et la taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié par le département simultanément à la délivrance d'une autorisation définitive de construire (art. 11B RGZD). La créance découlant de la taxe est exigible au plus tard lors de l'ouverture du chantier, sous réserve du cas de défaillance de la commune relative à son obligation d'équiper, dans l'hypothèse où les propriétaires font l'avance des frais d'équipement. Dans ce cas la taxe d'équipement n'est exigible qu'après l'achèvement des travaux d'équipement à la charge de la commune et après remboursement des avances de frais faites par les propriétaires (art. 11C RGZD).

Selon l'art. 22 RGZD, le paiement des taxes d'équipement est garanti par une hypothèque légale, prenant naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit. Elle est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département, accompagnée de la décision ou du bordereau dûment visé par le conseiller d'Etat chargé de ce département.

L'on relèvera encore que, selon le droit fédéral, aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si le terrain n'est pas équipé (art. 22 al. 2 let. b. de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)).

**2.1.3** Le régime de perception de la taxe d'équipement a été modifié par la loi modifiant la LGZD du 1er septembre 2016, entrée en vigueur le 1er janvier 2017 (PL 11783).

L'art. 3B nouveau LGZD institue un B\_\_\_\_\_, sous forme d'une fondation de droit public dotée de la personnalité juridique, chargé de rendre les décisions de taxation relatives à la taxe d'équipement, de les notifier aux débiteurs et d'en gérer le suivi.

Les articles 8 et 9 RGZB ont été supprimés par la nouvelle. Les articles 11B à 11E RGZD, concernant respectivement la taxation, la perception, le prescription et la révision de la taxe, n'ont quant à eux pas subi de modification substantielle.

L'art 22 RGZD a été modifié en ce sens que la compétence de faire inscrire l'hypothèque légale a été confiée au B\_\_\_\_\_ ou au département du territoire.

Selon l'art. 12 al. 6 nouveau LGZD, les modifications apportées par la loi 11783 du 1er septembre 2016 s'appliquent à toutes les autorisations de construire délivrées après leur entrée en vigueur et aux autorisations déjà délivrées et dont la taxe demeure due, sous réserve du montant de ladite taxe.

Les modalités d'administration du B\_\_\_\_\_ sont notamment prévues par son règlement n° 360.02. L'art. 16 al. 2 de ce règlement prévoit que, pour les taxes d'équipements taxées et non encaissées avant le 1er janvier 2017, le département chargé de l'aménagement prend en charge la gestion du contentieux et comptabilise les montants encaissés après le 1er janvier 2017 sur le compte de la commune concernée jusqu'au 31 décembre 2019, puis remet les dossiers de contentieux encore ouverts à la C\_\_\_\_\_.

**2.1.4** La taxe d'équipement se prescrit par dix ans dès sa notification, sous réserve de l'art. 22 RGZD (art. 11D RGZD).

La prescription est interrompue lorsque le créancier fait valoir ses droits par une action devant un tribunal (art. 135 ch. 2 CO). Un nouveau délai commence à courir dès l'interruption (art. 137 al. 1 CO).

Les conditions d'interruption de la prescription sont plus souples en droit public que celles prévues par l'art. 135 CO. Il s'agit de tout acte propre à faire admettre la prétention en question, visant à l'avancement de la procédure et accompli dans une forme adéquate. Pour l'autorité, le délai est interrompu en particulier dès lors qu'elle déclare son intention d'ouvrir une procédure et par tout acte qu'elle prend pendant celle-ci : par exemple par l'envoi au contribuable d'une formule de déclaration fiscale et, par la suite, par les actes qui, jusqu'à la décision, visent à établir la créance puis, ensuite, à la recouvrer. En revanche, des actes préparatoires tels que des mesures d'instruction ne suffisent pas. Le débiteur doit avoir reçu connaissance du fait interruptif (MOOR/POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3<sup>ème</sup> éd., 2011, p. 100 et la jurisprudence citée).

**2.1.5** Le principe de la bonne foi entre administration et administré, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 Cst., exige que l'une et l'autre se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3; 129 I 161 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_1013/2015 du 28 avril 2016 consid. 3.1).

Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2; 137 I 69 consid. 2.5.1; 131 II 627 consid. 6.1).

**2.2.1** En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que la décision du 31 décembre 2013 est une décision d'une autorité administrative susceptible de justifier le prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition au sens de l'art. 80 LP.

En effet, elle porte condamnation à payer une somme d'argent, elle est désignée comme étant une décision administrative et elle indique qu'elle peut faire l'objet d'un recours, à défaut de quoi elle sera assimilée à un jugement exécutoire au sens de l'art. 80 LP.

La voie de recours n'ayant pas été utilisée, cette décision est *in casu* exécutoire.

Contrairement à ce que fait valoir le recourant, la mention figurant dans la lettre accompagnant la décision selon laquelle le recourant était invité à faire parvenir à l'autorité les "raisons d'un éventuel recours" ne saurait être interprétée en ce sens que cette facture ne pouvait pas être "finale ou exécutoire" car le recourant était invité "à en discuter le bien-fondé".

Si le recourant n'était pas d'accord avec cette décision, il lui aurait incombé de l'attaquer en temps utile, conformément aux dispositions légales. Dans la mesure où le silence ne vaut pas acceptation, il ne pouvait interpréter l'absence de réponse à son courrier comme valant annulation de la décision en cause. Cela est d'autant plus vrai que le recourant était à l'époque assisté d'un avocat.

L'autorité n'avait par ailleurs aucune obligation de transmettre le courrier du 6 mars 2014 du recourant au TAPI comme valant recours, contrairement à ce que soutient le recourant. Celui-ci n'a d'ailleurs pas démontré l'existence de la pratique qu'il allègue en ce sens.

Il résulte de ce qui précède que la décision du 31 décembre 2013 constitue bien une décision administrative exécutoire au sens de l'art. 80 al. 2 ch. 2 LP.

Le recourant prétend que la décision du 31 décembre 2013 n'est pas une décision administrative car elle "ne constitue qu'une réédition du bordereau du 8 février 2007". Il se prévaut d'un arrêt ATA/177/2015 rendu par la Chambre administrative de la Cour de justice le 17 février 2015, dans lequel, dans une affaire similaire, la Cour de justice avait considéré que deux décisions de taxation relatives à la taxe d'équipement notifiées en décembre 2013 n'étaient que des décisions d'exécution des décisions de taxation rendues simultanément à l'autorisation de construire en 2008. Les recours formés contre les décisions de 2013 avaient par conséquent été déclarés irrecevables par jugement du TAPI, confirmé par la Chambre administrative, en application de l'art. 59 let. b LPA, au motif que les bordereaux de 2008 n'avaient pas été contestés dans les délais légaux.

Cette décision ne lie cependant pas la Cour de céans dans la présente cause, dans la mesure où la question juridique pertinente n'est pas la même dans les deux affaires. La Cour administrative avait à trancher de la recevabilité d'un recours au sens de la LPA alors que, dans la présente cause, il convient de déterminer si la décision du Département du 31 décembre 2013 constitue ou non un titre de mainlevée au sens de l'art. 80 LP.

Le recourant prétend que la décision fondant la créance de sa partie adverse est celle de février 2007, mais il ne conteste cependant pas les considérants du Tribunal selon lequel le bordereau précité ne revêtait pas toutes les caractéristiques d'une décision administrative, notamment en raison du fait qu'elle n'indiquait aucune voie de recours.

Le caractère préliminaire de la facture du 8 février 2007 est confirmé par le fait que le bulletin de versement qui l'accompagnait était visiblement joint uniquement *pro forma*. Aucun paiement n'était attendu en l'état, puisque la rubrique destinée à indiquer le montant à verser avait été complétée par l'autorité au moyen de croix. Il est ainsi vraisemblable qu'au moment de l'émission de cette facture l'autorité entendait uniquement fixer le montant de la taxe, lequel avait d'ailleurs été accepté préalablement par le recourant, qui avait approuvé les conditions financières du projet en juillet 2006. Elle n'entendait par contre pas réclamer immédiatement son paiement.

En tout état de cause, l'issue du litige ne serait pas modifiée si l'on considérait, comme le soutient le recourant, que la décision de taxation fondant la créance de l'intimée est la facture du 8 février 2007.

Cette décision n'a, à l'instar de celle de décembre 2013, pas été contestée en temps utile par le recourant, de sorte qu'elle est définitive et exécutoire.

**2.2.2** Le recourant fait valoir que la créance est prescrite depuis le 8 février 2017.

Même à supposer que le délai de prescription ait commencé à courir avec l'envoi de la décision du 8 février 2007, la prescription de dix ans, prévue par l'art. 11D RGZD n'est pas acquise. En effet, la notification de la décision du 31 décembre 2013 constitue une interruption valable de la prescription, laquelle fait courir un nouveau délai de 10 ans, lequel n'est pas encore échu.

**2.2.3** Le recourant fait valoir que la taxe n'est pas exigible car la Commune de G\_\_\_\_\_ n'a pas satisfait à son obligation légale d'équiper les terrains concernés par le PLQ n° 10\_\_\_\_\_. La lettre du Département du 11 janvier 2018 ne suffisait pas à établir l'exigibilité de la créance car la loi prévoit que les travaux doivent avoir eu lieu. Or les travaux n'avaient pas eu lieu et l'autorité n'avait pas payé de dédommagement au recourant.

Cette argumentation ne saurait être suivie.

En premier lieu, à teneur de l'art. 11C al. 1 RGZD, tant dans sa version au 31 décembre 2013 que dans celle au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la créance découlant de la taxe d'équipement est exigible au plus tard lors de l'ouverture du chantier. La taxe était par conséquent exigible au moment de la notification du commandement de payer le 24 septembre 2019.

La réserve prévue par l'art. 11C al. 2 RGZD, qui est similaire selon l'ancienne et la nouvelle teneur du règlement, n'est pas applicable in casu. En effet cette réserve ne concerne que les cas dans lesquels, suite à la défaillance de la commune relative à son obligation d'équiper, les propriétaires ont eux-mêmes fait l'avance des frais d'équipement nécessaires. Or en l'espèce le recourant n'allègue pas avoir fait cette avance.

A cela s'ajoute que, comme le relève à juste titre l'intimé, il est invraisemblable de prétendre que les deux immeubles réalisés en application de l'autorisation de construire n° D 3\_\_\_\_\_ ne disposeraient pas d'un accès au réseau routier communal ni à l'ensemble des infrastructures d'équipement public.

En effet, en l'absence d'équipement public suffisant, l'autorisation de construire n'aurait pas pu être délivrée au recourant (art. 22 al. 2 let. b LAT).

Le recourant ne fournit ainsi aucun élément probant permettant de douter de la véracité des indications contenues dans la lettre du Département du 11 janvier 2018, selon laquelle la Commune avait effectué les travaux d'équipement à sa charge en 2016.

La condition d'exigibilité de la créance est dès lors réalisée.

**2.2.4** Tel est également le cas de la condition de l'identité entre le créancier désigné dans le titre et le créancier poursuivant.

Le créancier désigné dans le titre est l'Etat de Genève. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la compétence de l'Etat de Genève pour gérer le suivi des décisions relatives à la taxe d'équipement a été délégué à l'intimé, conformément à l'art. 3B al. 4 LGZD nouveau entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

En effet, à teneur de l'art. 12 al. 6 LGZD nouveau, la modification du 1<sup>er</sup> septembre 2016 s'applique aux autorisations déjà délivrées et dont la taxe demeure due, sous réserve du montant de ladite taxe. Or le montant de la taxe n'est pas litigieux in casu.

La teneur de l'art. 16 al. 2 du règlement du B\_\_\_\_\_ ne change rien à ce qui précède. En effet, ce règlement ne régit que les modalités internes de gestion du fonds précité et la disposition dont se prévaut le recourant a trait à la comptabilisation entre l'Etat et C\_\_\_\_\_ des montants encaissés.

**2.2.5** Le recourant soutient que l'autorité a violé le principe de bonne foi en n'entreprenant aucune démarche entre 2007 et février 2014, puis en omettant de répondre à son courrier de mars 2014. Selon lui, le comportement de l'intimé "qui reprend le dossier sans aucune considération des actes de l'autorité précédente et sans donner suite à la fin de la procédure devant le TAPI, initie une poursuite 12 ans après l'autorisation de construire, contrevient manifestement au principe de la bonne foi".

Cette argumentation ne convainc pas. S'il est vrai que l'Etat de Genève aurait pu entreprendre des démarches plus suivies pour procéder au recouvrement de la taxe d'équipement relative au projet immobilier du recourant, il ne s'agit pas là d'une attitude propre à tromper celui-ci. Elle ne lui a en particulier jamais fourni d'assurance selon laquelle elle renoncerait à percevoir cette taxe, prévue par la loi. L'on voit d'ailleurs mal en vertu de quoi le recourant pouvait penser en être exempté : il ne conteste pas que les immeubles construits sur la parcelle dont il est propriétaire disposent d'un accès adéquat aux équipements publics et il n'a pas financé lui-même lesdits équipements.

Enfin, le droit d'être entendu du recourant a, quoi qu'il en dise, été respecté dans le cadre de la présente procédure. Le recourant n'indique d'ailleurs pas dans son recours quels sont les moyens qu'il a soulevés devant le Tribunal et qui n'ont pas été examinés par celui-ci.

La critique du recourant selon laquelle la mainlevée ne peut pas être prononcée en tant que l'opposition porte sur le droit de gage en raison de la prescription de la créance principale est infondée, comme cela a été relevé ci-dessus. L'hypothèque se fonde sur une créance valable à teneur des considérants qui précèdent.

Le recourant ne critique pour le surplus pas le montant pour lequel la mainlevée a été prononcée, ni les intérêts alloués.

Le jugement querellé sera par conséquent entièrement confirmé.

- 3.** Le recourant, qui succombe, sera condamné aux frais de la procédure de recours (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 1'125 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance versée par le recourant, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les dépens de recours dus à l'intimé seront fixés à 2'500 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85, 88, 89 et 90 RTFMC; 23, 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 20 août 2020 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/9486/2020 rendu le 3 août 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/2681/2020-10 SML.

**Au fond :**

Rejette ce recours.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Met à charge de A\_\_\_\_\_ les frais judiciaires de recours, arrêtés à 1'125 fr. et compensés avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser au B\_\_\_\_\_ 2'500 fr. à titre de dépens de recours.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laura SESSA, commise-greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La commise-greffière :

Laura SESSA

**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.*