

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1243/2016

ACJC/771/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 21 JUIN 2017

Entre

1) **Madame A** _____, domiciliée _____,
2) **Madame B** _____, domiciliée _____, appelantes d'une ordonnance rendue par la 4ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 17 février 2017, 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 _____, intimés, comparant 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 27.06.2017.

EN FAIT

A. Par ordonnance OPTI/90/2017 du 17 février 2017, reçue le 28 février 2017 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 Jan et D_____ (ch. 1 du dispositif), révoqué par conséquent l'ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 25 janvier 2016 (ch. 2), mis les frais judiciaires à la charge de A_____ et B_____ (ch. 3), arrêté ceux-ci à 3'000 fr., en les compensant par l'avance de frais de même montant effectuée par ces dernières (ch. 4), condamné A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser aux époux C_____ et D_____ la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

B. a. Par acte déposé le 10 mars 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ appellent de cette ordonnance, dont elles sollicitent l'annulation. Cela fait, elles concluent à ce que la Cour fasse interdiction aux époux C_____ et D_____, sous menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, d'aliéner ou de grever, à quelque titre que ce soit, la parcelle n° 1 _____ sise sur la commune de _____ et ordonne l'inscription de cette interdiction au Registre foncier, sous suite de frais et dépens.

Préalablement, elles ont conclu à l'octroi de l'effet suspensif à leur appel, requête qui a été admise par décision présidentielle du 22 mars 2017.

b. Dans le cadre de leur réponse sur effet suspensif, les époux C_____ et D_____ ont produit des pièces nouvelles, soit un avenant à leur contrat de bail du 7 décembre 2016 (n° 36), les baux de leur garage, débutant en mars 2015 (n° 37), et d'un local auxiliaire signé en février 2015 (n° 38).

c. Dans leur réponse au fond, les époux C_____ et D_____ concluent, préalablement, à ce que la Cour condamne A_____ et B_____ au versement de sûretés à hauteur de 201'440 fr. et, principalement, déboute ces dernières de leurs conclusions, sous suite de frais et dépens.

Ils produisent des pièces nouvelles, soit un échange de "sms" du 13 juin 2015 (n° 39) et des échanges de courriels intervenus en juin 2015 (n° 40) et en octobre 2015 (n° 41), étant précisé que la pièce numérotée n° 42 a déjà été produite en première instance.

d. Dans le cadre de leur réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

C. Les éléments pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Les sœurs A_____, née le _____ 1930, et B_____, née le _____ 1933, étaient copropriétaires d'une maison à _____, sise sur la parcelle n° 1_____ de cette commune.

Seule A_____ habite dans cette maison.

b. Elles ont souhaité vendre leur bien immobilier à leurs voisins, les époux C_____ et D_____, moyennant la constitution d'un droit d'habitation en faveur de A_____.

Dans le cadre des négociations, les époux C_____ et D_____ étaient assistés de leur conseil. Quant à A_____ et sa sœur, elles ont bénéficié du concours de Me E_____, notaire.

c. Cette dernière a, par courriel du 19 novembre 2010, informé le conseil des époux C_____ et D_____ , que la valeur successorale du bien immobilier de A_____ et B_____ était de 3'690'000 fr. et que celle d'expertise était de 5'165'000 fr.

d. Les parties ont également mandaté en commun un conseil fiscaliste, afin de soumettre le projet de "ruling" afférent à cette opération immobilière à l'Administration fiscale cantonale.

e. Par acte notarié du 16 novembre 2011, A_____ et sa sœur, d'une part, et les époux C_____ et D_____ , d'autre part, ont conclu un contrat de vente. Celui-ci prévoyait un droit d'habitation en faveur de A_____, durant toute sa vie, sur le rez-de-chaussée de la maison.

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 sa sœur.

Cet acte mentionnait également que la maison, datant de 1912, nécessitait une rénovation complète. Les époux C_____ et D_____ s'engageaient ainsi à entreprendre, à leur frais, des travaux de rénovation et d'aménagement 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.

f. Le 29 février 2012, les époux C_____ et D_____ ont déposé une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée auprès du département compétent portant sur la transformation intérieure de la maison, le remplacement de la toiture, du sas d'entrée et la création de lucarnes.

Les époux C_____ et D_____ ont admis que cette demande ne contenait pas les travaux de création d'une salle d'eau et d'une porte d'entrée au rez-de-chaussée de la maison. Ils ont expliqué à cet égard que lesdits travaux étaient peu importants, de sorte qu'ils n'avaient pas besoin de figurer dans une demande sommaire d'autorisation de construire sous forme accélérée, qui évitait les détails et les délais d'une demande définitive.

g. Dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire, le service des monuments et des sites a préavisé défavorablement le projet de transformation et a requis la mise sous protection de la maison.

h. Par courrier du 6 juin 2013, à la suite d'un entretien avec A_____, les époux C_____ et D_____ ont détaillé la situation à B_____ s'agissant des procédures administratives en cours, expliquant être en discussion avec le service précité. Au cas où aucune solution ne serait trouvée, les époux C_____ et D_____ ont indiqué avoir évoqué avec A_____ la possibilité de trouver un acquéreur qui reprendrait le contrat de vente du 16 novembre 2011 avec tous ses termes.

i. Par décision du 18 octobre 2013, le département compétent a refusé l'autorisation de construire sollicitée et a, par arrêté du 20 mars 2014, approuvé la mise à l'inventaire cantonal des monuments naturels et des sites de la maison. Sur recours des époux C_____ et D_____, la Chambre administrative de la Cour de justice a confirmé cette mesure de protection par arrêt du 10 novembre 2015.

j. Par courrier du 24 octobre 2013, A_____ et B_____ ont confirmé aux époux C_____ et D_____ accepter que le contrat de vente du 16 novembre 2011 soit transmis à un tiers.

Toutefois, elles réclamaient dorénavant un montant de 2'000'000 fr. en plus des rentes viagères. Quant aux travaux à effectuer au rez-de-chaussée de la maison, 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 nécessaires*". Si cette solution paraissait correcte aux époux C_____ et D_____, elles leur donnaient "*le feu vert pour entreprendre les démarches nécessaires*" précisant connaître quelqu'un de compétent pour ce faire à la banque F_____, spécialisée dans l'immobilier.

k. Par courrier du 4 novembre 2013, les époux C_____ et D_____ ont pris acte du fait que A_____ et sa sœur 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.

l. Les époux C_____ et D_____ ont pris contact avec une courtière spécialisée dans la vente en viager. Il ressort de leurs échanges de courriels qu'une personne avait été intéressée par l'acquisition de la maison, mais que A_____, réticente, souhaitait "choisir" la personne avec qui elle partagerait la maison.

m. A l'automne 2015, les époux C_____ et D_____ ont publié une annonce pour la vente de la maison, au prix de 3'500'000 fr. plus le montant des rentes viagères, soit 17'500 fr. par mois, en faveur de A_____ et de sa sœur.

n. Par courrier du 13 janvier 2016, A_____ et B_____ ont déclaré aux époux C_____ et D_____ invalider le contrat de vente du 16 novembre 2011 pour erreur essentielle, lésion, dol, et, subsidiairement, pour inexécution, dès lors que les travaux convenus n'avaient pas débuté.

Les époux C_____ et D_____ ont contesté cette résolution du contrat de vente.

o. Par acte du 25 janvier 2016, A_____ et B_____ ont saisi le Tribunal d'une requête en mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre des époux C_____ et D_____, visant à interdire 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.

Elles ont fait valoir que les époux C_____ et D_____ n'entendaient pas respecter leur engagement, mais avaient l'intention de réaliser une promotion immobilière lucrative à leur détriment. Ils avaient profité de leur inexpérience et de leur âge avancé pour les induire en erreur quant à la valeur de leur bien immobilier, ce qui était propre à invalider ou révoquer le contrat de vente afin d'obtenir la restitution dudit bien. Les mesures requises avaient ainsi pour objectif d'éviter que le bien soit vendu dans l'intervalle, ce qui était vraisemblable vu l'annonce parue en automne 2015 et les visites qui s'en étaient suivies.

p. Par ordonnance du 25 janvier 2016, rendue *ex parte*, le Tribunal a fait entièrement droit à la requête de mesures superprovisionnelles de A_____ et B_____.

q. Dans leur réponse, les époux C_____ et D_____ ont conclu au déboutement des requérantes de toutes leurs conclusions.

Ils ont contesté vouloir effectuer une opération immobilière au détriment des requérantes, faisant notamment valoir que, dans le cadre des négociations ayant abouti au contrat de vente du 16 novembre 2011, ces dernières étaient assistées par Me E_____, notaire, qui avait articulé la valeur de la maison. L'éventuelle vente de la maison avait été longuement discutée avec les requérantes, A_____ ayant, en outre, été intégrée aux démarches afférentes, précisant qu'il était

important pour eux de tenir compte des désirs de A_____, qu'ils connaissaient depuis dix-huit ans.

r. Lors de l'audience du 22 février 2016, A_____ et B_____ ont confirmé que Me E_____ avait été leur mandataire et les avait conseillées dans le cadre de la vente de la maison.

Les époux C_____ et D_____ ont déclaré vouloir toujours résider dans la maison et n'avoir jamais renoncé à obtenir une autorisation de construire afin de concrétiser le projet initial. Ils étaient encore en discussion avec le service des monuments et des sites. Ils avaient, en effet, aussi poursuivi le projet de revendre la maison, même aux requérantes, mais cette dernière option n'était financièrement pas viable.

A l'issue de cette audience, les parties ont convenu de l'ajournement des débats de deux mois en vue de discussions.

s. Par courriers des 28 avril, 24 juin, 4 juillet et 5 octobre 2016, les parties ont indiqué au Tribunal être toujours en pourparlers.

t. Lors de l'audience du 28 novembre 2016, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de cette audience.

EN DROIT

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur mesures provisionnelles si la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC).

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions des parties. Toutefois, lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC).

En l'espèce, les mesures provisionnelles sollicitées visent à interdire aux intimés d'aliéner ou de grever un bien immobilier, dont la valeur est litigieuse. En tous les cas, les parties ne contestent pas que celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2** Interjeté dans les délai et forme utiles (art. 130, 131 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.3 L'instance d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

Les mesures provisionnelles étant soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), avec administration restreinte des moyens de preuve, la cognition du juge est toutefois limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; ATF 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5.1).

2. Les parties ont produit des pièces nouvelles devant la Cour.

2.1 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).

2.2 En l'espèce, les nouvelles pièces n° 37 à 41 produites par les intimés sont antérieures au 28 novembre 2016, soit la date où 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.

En revanche, la pièce nouvelle n° 36 est recevable, car elle porte sur des faits qui se sont produits postérieurement au 28 novembre 2016.

3. Les appelantes font grief au premier juge d'avoir nié tant la vraisemblance du droit allégué que l'urgence de la situation. A cet égard, elles reprochent au premier juge de s'être fondé sur les déclarations des intimés, selon lesquelles ils n'avaient pas l'intention de vendre la maison à un tiers sans requérir leur accord.

3.1 L'art. 261 al. 1 CPC prévoit que le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque la partie requérante rend vraisemblable qu'une prétention lui appartenant est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être, et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Il s'agit là de conditions cumulatives (BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC).

L'octroi de mesures provisionnelles suppose ainsi la vraisemblance du droit invoqué. Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (arrêts du Tribunal fédéral 5A_931/2014 du 1er mai 2015 consid. 4 et 5A_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 3.1; BOHNET, op. cit., n. 7 ad art. 261 CPC). Le requérant doit également rendre vraisemblable une atteinte au droit ou son imminence, sur la base d'éléments objectifs (BOHNET, op. cit., n. 10 ad art. 261 CPC). La vraisemblance

qu'un acte préjudiciable sera commis avant que le juge du fond n'ait statué définitivement sur la prétention invoquée suffit (STUCKI/PACHUD, Le régime des décisions superprovisionnelles et provisionnelles du CPC, in SJ 2015 II 1, p. 3).

La vraisemblance requise doit en outre porter sur un préjudice difficilement réparable, qui peut être patrimonial ou immatériel; il peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès (ATF 138 III 378 consid. 6.3; BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 261 CPC; KOFMEL/KEHRENZELLER, KuKo-ZPO, 2010, n. 8 ad art. 261). Le préjudice difficilement réparable suppose l'urgence, qui y est implicitement contenue (BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC).

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).

3.2 En l'espèce, à titre de préjudice difficilement réparable, les appelantes invoquent la difficulté d'obtenir la restitution de leur bien immobilier en cas de vente de celui-ci par les intimés, si elles obtenaient gain de cause sur le fond, soit en cas d'invalidation ou de révocation du contrat de vente litigieux. Ce risque est, selon elles, vraisemblable, ledit bien étant en vente depuis l'automne 2015 et des visites ayant eu lieu. Ce risque était dorénavant accru, dès lors qu'elles avaient manifesté leur intention d'obtenir la restitution de la maison.

Or, aucun élément du dossier ne permet de retenir, même sous l'angle de la vraisemblance, une mise en danger actuelle des droits des appelantes. Elles n'apportent pas d'indices permettant de retenir que les intimés seraient sur le point de se dessaisir de la maison. En effet, ces derniers ont uniquement publié une annonce de vente en automne 2015, soit il y a près d'un an et demi. Il semble par ailleurs qu'un seul acquéreur potentiel ait effectué des visites du bien. Or, les intimés ont arrêté toutes démarches de vente à l'égard de ce dernier, A_____ ayant refusé le dossier de ce potentiel acheteur.

Les appelantes ont été informées et impliquées dans les démarches de mise en vente du bien immobilier litigieux, et ce depuis 2013 déjà, soit depuis près de quatre ans, comme cela ressort des courriers des parties des 6 juin et 24 octobre 2013. Par ailleurs, A_____, à tout le moins, a rencontré la courtière spécialisée dans la vente en viager mandatée par les intimés. Au regard de ces circonstances,

les déclarations des intimés, selon lesquelles aucune vente n'interviendra sans discussion préalable avec les appelantes, sont rendues vraisemblables, dès lors que les intimés ont déjà agi dans ce sens. Il sied également de relever que dans l'éventualité d'une revente à un tiers, les appelantes ont, dans leur courrier du 24 octobre 2013, discuté de nouvelles exigences financières, ce qui renforce l'idée qu'elles sont impliquées dans le processus de vente.

En outre, malgré l'urgence qu'elles invoquent pour justifier le prononcé des mesures requises, les appelantes n'ont toujours pas introduit une action au fond afin de faire valoir leur prétention en restitution du bien immobilier litigieux. Par ailleurs, les parties ont requis en première instance l'ajournement des débats entre les mois d'avril à octobre 2016, soit durant sept mois. Il semble dès lors que les mesures requises ne s'imposent pas avec urgence, au sens de l'art. 261 al. 1 CPC, nécessitant l'intervention rapide et immédiate des autorités judiciaires.

Les appelantes n'ont ainsi pas rendu vraisemblable la réalisation d'une des conditions cumulatives pour l'octroi de mesures provisionnelles, soit en l'espèce, le prétendu risque d'une vente imminente à un tiers. Dès lors, les questions relatives à la validité du contrat de vente conclu entre les parties en novembre 2011, sous l'angle des art. 23, 28, 97 ou encore 526 CO, n'ont pas besoin, à ce stade, d'être tranchées.

Partant, à défaut d'urgence nécessitant une protection immédiate, l'ordonnance querellée sera confirmée.

4. La question de la recevabilité des conclusions nouvelles 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, ces dernières étant déboutées de leur requête en mesures provisionnelles.
5. Les frais judiciaires de l'appel seront fixés à 2'000 fr. et mis à la charge des appelantes, qui succombent (art. 95 et 106 al. 1 1^{ère} phrase CPC; 26 et 37 RTFMC). Ils seront compensés avec l'avance de frais versée par ces dernières, qui reste acquise à l'Etat à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC). Il sera ainsi ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer aux appelantes la somme de 400 fr., dès lors que celles-ci avaient fourni une avance de frais de 2'400 fr.

Les appelantes seront également condamnées à verser 2'000 fr. aux intimés à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 85, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 10 mars 2017 par A_____ et B_____ contre l'ordonnance OTPI/90/2017 rendue le 17 février 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1243/2016-4 SP.

Au fond :

Confirme l'ordonnance querellée.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'000 fr., les met à la charge de A_____ et de B_____, conjointement et solidairement, et les compense avec l'avance de frais fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence.

Ordonne en conséquence aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à A_____ et B_____ la somme de 400 fr.

Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser à Jan et D_____ la somme de 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Céline FERREIRA

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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.