



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3788/2015

ACJC/1554/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 17 DECEMBRE 2015

Entre

A _____, domicilié _____, Genève, appelant d'une ordonnance rendue par la 19^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 7 août 2015, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

- 1) B _____, domicilié _____, (GE),
- 2) C _____, domicilié _____, (GE),

intimés, comparant par tous deux par Me Damien Blanc, avocat, rue Saint-Joseph 43, case postale 1007, 1227 Carouge, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'au Registre foncier, par plis recommandés du 21.12.2015.

EN FAIT

A. a. Par ordonnance du 7 août 2015, notifiée aux parties le 11 août 2015, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné, aux frais, risques et périls de B_____ et C_____, au Conservateur du Registre foncier de procéder aux inscriptions provisoires suivantes sur la parcelle n° 2_____ de la commune de _____, (GE), propriété de A_____, au profit de la parcelle n° 1_____ de la commune de _____, (GE), propriété de B_____ et C_____, selon le plan établi par l'ingénieur D_____ le 31 janvier 2014 : une servitude de passage à pied, permettant l'accès au jardin sis sur la parcelle n° 1_____ par la parcelle n° 2_____ (chiffre 1 du dispositif), une servitude de passage à pied et véhicule permettant l'accès au garage sis sur la parcelle n° 1_____ par la parcelle n° 2_____ (ch. 2), une servitude de canalisation permettant l'installation d'une canalisation d'eaux usées partant de la parcelle n° 1_____ au collecteur du chemin _____ (ch. 3), une servitude de canalisation permettant l'installation d'une canalisation d'eaux pluviales partant de la parcelle n° 1_____ au collecteur du chemin _____ (ch. 4), une servitude de canalisation permettant l'installation d'une canalisation servant à introduire l'eau potable du chemin _____ aux habitations sises sur la parcelle n° 1_____ (ch. 5), une servitude de canalisation permettant l'installation d'une canalisation servant à introduire l'électricité du chemin _____ aux habitations sises sur la parcelle n° 1_____ (ch. 6), étant précisé que l'ordonnance devait déployer ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties (ch. 7).

Le Tribunal a en outre condamné A_____ à payer à B_____ et C_____ 1'800 fr. au titre des frais judiciaires, lesquels étaient compensés avec l'avance fournie par ces derniers (ch. 8), ainsi que 1'500 fr. à titre de dépens (ch. 9) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 10).

Le Tribunal a retenu que B_____ et C_____ avaient rendu vraisemblable qu'ils avaient droit à obtenir l'inscription des servitudes précitées. Ce droit risquait d'être l'objet d'une atteinte dans l'hypothèse où A_____ vendait sa parcelle à un tiers de bonne foi.

b. Par acte déposé à la Cour de justice le 21 août 2015, A_____ a formé appel contre les chiffres 1, 2 et 7 à 9 de cette ordonnance, concluant à leur annulation et, cela fait, au déboutement de B_____ et C_____ de toutes leurs conclusions, avec suite de frais et dépens.

c. Par écriture en réponse du 14 septembre 2015, B_____ et C_____ ont conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

d. Le 28 septembre 2015, A_____ a répliqué et persisté dans ses conclusions.

Il a produit une pièce nouvelle, à savoir un extrait de la FAO du 8 septembre 2015 duquel il ressort qu'il a obtenu une autorisation de construire un immeuble de cinq logements sur sa parcelle.

e. Les parties ont été informées le 15 octobre 2015 de ce que la cause était gardée à juger, B_____ et C_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de dupliquer.

B. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. La banque E_____ était propriétaire des parcelles adjacentes n^{os} 1_____ et 2_____ de la commune de _____, (GE).

b. Par acte notarié du 27 juillet 2009, la banque E_____ a vendu la parcelle n° 2_____ à A_____ pour le prix de 980'000 fr.

Le contrat de vente contient notamment les conditions particulières suivantes :

"B) La banque E_____ s'engage à constituer à ses frais les servitudes de passage sur la parcelle 2_____ en faveur de la parcelle 1_____, selon le plan de servitude ci-annexé, savoir une servitude de passage (accès au jardin) et une servitude de passage à pieds et véhicule (accès garage).

[...]

D) La banque E_____ s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires, telles que passage des canalisations (électricité, gaz et eau) en sous-sol de la parcelle 2_____, ainsi qu'à exécuter l'ensemble des travaux requis, de manière à garantir que les alimentations (eau, gaz et électricité) de la parcelle 1_____ soient totalement dissociées de la parcelle 2_____.

Les démarches et travaux prévus ci-dessus seront exclusivement pris en charge par la banque E_____, qui s'engage à les entreprendre, de la manière la moins dommageable qui soit pour Monsieur A_____, et à les terminer dans les meilleurs délais, à compter de ce jour.

Monsieur A_____ s'engage pour sa part à concéder gratuitement à l'ensemble des servitudes à charge de la parcelle 2_____, qui font l'objet des lettres B à D des présentes, et à laisser un libre accès en tout temps aux entreprises et mandataires désignés par la banque E_____ pour effectuer les démarches et travaux y afférents, soit notamment tous les travaux en sous-sol relatifs à la séparation des installations techniques (eau, électricité et chauffage), à l'introduction du gaz, à l'implantation de la limite parcellaire ainsi qu'à la réalisation du mur de séparation parcellaire au sous-sol."

c. Par acte notarié du 13 septembre 2011, la banque E_____ a vendu la parcelle n° 1_____ à B_____ et C_____ pour le prix de 1'200'000 fr.

Ce contrat mentionne la teneur des lettres B et D précitées du contrat du 27 juillet 2009 entre la banque E_____ et A_____, et précise ce qui suit :

"La banque E_____ s'oblige à entreprendre toutes formalités pour que les obligations découlant des dispositions ci-dessus rappelées soient réalisées dans les meilleurs délais possibles. En tant que de besoin, la banque E_____ déclare céder aux acquéreurs le bénéfice des droits découlant de ces mêmes dispositions."

d. B_____ et C_____ ont demandé à plusieurs reprises à A_____ d'entreprendre les démarches nécessaires à la constitution des servitudes prévues dans les contrats de vente précités mais celui-ci a refusé de s'exécuter.

e. Les parties allèguent qu'une procédure au fond est actuellement pendante entre elles au sujet de l'inscription des servitudes susmentionnées.

f. Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles déposée au Tribunal le 26 février 2015, B_____ et C_____ ont conclu à ce que l'inscription provisoire des diverses servitudes prévues par les contrats de vente conclus avec la banque E_____ soit effectuée auprès du Registre foncier.

Ils ont fait valoir que A_____ avait l'intention de vendre prochainement son bien immobilier, ce qui leur causerait un dommage difficile à réparer en cas d'acquisition par un tiers ignorant de bonne foi l'existence de leurs droits.

g. Par ordonnance du 26 février 2015, le Tribunal a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles.

h. Dans ses déterminations écrites du 20 mars 2015, A_____ a conclu au rejet de la requête.

i. Lors de l'audience du 8 juin 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

A_____ s'est engagé à ne pas vendre son bien immobilier jusqu'à droit jugé dans la présente procédure.

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

j. Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après en tant que de besoin.

EN DROIT

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

Lorsque la contestation porte sur l'existence d'une servitude, on retiendra l'augmentation de valeur qu'elle procurerait au fonds dominant ou, si elle est plus élevée, la diminution de valeur du fonds servant (ATF 113 II 151 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_23/2008 du 3 octobre 2008 consid. 1.1; 5A_32/2008 du 29 janvier 2009 consid. 1.2).

En l'espèce, les parties n'ont pas précisément chiffré les montants précités, mais aucune d'elles ne conteste que la valeur litigieuse de 10'000 fr. ne soit atteinte. Au vu de la nature et de l'étendue des servitudes concernées et des prix de vente des parcelles, la Cour retiendra que la valeur des servitudes est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Formé par l'une des parties à la procédure au moyen d'un acte écrit et motivé dans un délai de 10 jours à compter de la notification de l'ordonnance rendue par voie de procédure sommaire (art. 248 let. a, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.3 S'agissant d'un appel, la Cour revoit la cause pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

2. L'appelant produit une pièce nouvelle.

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317).

En l'espèce, la pièce produite par l'appelant est postérieure à l'ordonnance querellée et constitue qui plus est un fait notoire puisqu'il s'agit d'une publication officielle. Elle est par conséquent recevable.

3. **3.1** Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes :

- a. elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être;
- b. cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment un ordre donné à une autorité qui tient un registre (art. 262 let. c CPC).

3.2 Selon l'art. 960 CC, les restrictions apportées au droit d'aliéner certains immeubles peuvent être annotées, lorsqu'elles résultent d'une décision officielle,

rendue pour la conservation de droits litigieux ou de prétentions exécutoires (al. 1, ch. 1). Ces restrictions deviennent, par l'effet de leur annotation, opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble (al. 2).

A teneur de l'art. 961 al. 1 CC, des inscriptions provisoires peuvent être prises par celui qui allègue un droit réel (ch. 1) ou par celui que la loi autorise à compléter sa légitimation (ch. 2). Elles ont lieu du consentement des intéressés ou en vertu d'une décision judiciaire; elles ont pour effet que le droit, s'il est constaté plus tard, devient opposable aux tiers dès la date de l'inscription provisoire (al. 2). Le juge prononce après une procédure sommaire et permet l'inscription provisoire, si le droit allégué lui paraît exister; il détermine exactement la durée et les effets de l'inscription et il fixe, le cas échéant, un délai dans lequel le requérant fera valoir son droit en justice (al. 3).

L'inscription provisoire prévue par l'art. 961 al. 1 CC vise à éviter que, pendant le procès opposant le titulaire d'un droit réel contesté au propriétaire du fonds, un tiers n'acquière de bonne foi, en application de l'art. 973 CC, un droit réel sur l'immeuble en se fiant à l'inscription fautive figurant au Registre foncier. L'annotation fondée sur l'art. 961 al. 1 ch. 1 CC est cependant exclue si le requérant n'allègue qu'un droit personnel sur l'immeuble (STEINAUER, Les droits réels, tome I, 2012, p. 278 n. 776).

Celui qui invoque une prétention personnelle dont l'exécution implique une modification du Registre foncier, comme par exemple le droit à la constitution d'un droit réel limité, peut requérir des mesures provisionnelles selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC et non selon l'art. 961 al. 1 ch. 1 CC. L'octroi de la mesure suppose que le requérant rende sa prétention vraisemblable (STEINAUER, op. cit., p. 277, n. 771 a; arrêt du Tribunal fédéral 5P.195/2004 du 23 août 2004 consid. 3.2).

Il appartient au Tribunal de fixer la durée de validité de la restriction, étant précisé que l'indication selon laquelle la restriction sera valable jusqu'à droit jugé au fond est suffisante (STEINAUER, op. cit., p. 277, n. 771 a; ATF 112 II 496 consid. 2, SJ 1987 p. 506).

3.3 L'appelant conteste uniquement l'inscription provisoire des servitudes de passage. Il fait valoir en premier lieu qu'il n'a pas l'intention de vendre son immeuble et qu'il s'est d'ailleurs engagé à ne pas le faire avant la fin de la procédure.

Sur ce point, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que cet engagement ne suffisait pas à préserver les intimés du dommage dont ils estiment être menacés. En effet, les intimés n'ont aucune garantie que cet engagement, qui n'est pas opposable aux tiers, sera tenu.

Le fait que l'appelant ait obtenu une autorisation de construire un immeuble de plusieurs appartements sur sa parcelle n'est, contrairement à ce qu'il allègue, pas déterminant à cet égard dans la mesure où ce projet n'exclut pas la vente de l'immeuble; au contraire, les appartements à construire seront très vraisemblablement destinés à la vente.

3.4 L'appelant fait encore valoir que les intimés n'ont pas rendu vraisemblable leur droit à exiger la constitution des servitudes car la Banque cantonale de Genève n'était plus propriétaire de la parcelle n° 2_____ au moment où elle a vendu la parcelle n° 1_____ aux intimés. Au demeurant, il ne s'était pas engagé à accepter la constitution des servitudes, mais avait "uniquement accepté la gratuité de celles-ci, sans rien promettre en outre".

Ce point de vue est contredit par la formulation des let. B. et D du contrat de vente de la parcelle n° 2_____, dispositions desquelles il résulte que l'appelant s'est engagé à "concéder" les servitudes et à faire le nécessaire pour permettre l'exécution des travaux y relatifs.

Le droit de la Banque cantonale de Genève d'exiger la constitution de ces servitudes a été cédé aux intimés par contrat du 13 septembre 2011 et, au stade de la vraisemblance, il n'y a aucun motif de retenir que cette cession n'est pas valable.

Enfin, s'il est exact que le contrat de vente prévoit que les travaux relatifs aux servitudes devaient être exécutés par la Banque cantonale de Genève dans les meilleurs délais, l'on ne saurait retenir, sur la base des éléments figurant en l'état au dossier, que la sanction d'une éventuelle violation de cette obligation serait la déchéance des droits de la bénéficiaire. En tout état de cause, l'appelant n'allègue pas avoir, à quelque moment que ce soit, mis en demeure la banque d'exécuter son obligation.

Les intimés ont donc rendu vraisemblable qu'ils sont au bénéfice d'un droit personnel leur permettant d'exiger la constitution des servitudes litigieuses.

3.5 Cela étant, comme cela ressort des principes juridiques précités, la mesure ordonnée par le Tribunal ne peut être fondée sur l'article 961 CC puisque cette disposition ne vise que les inscriptions provisoires de droits réels existants.

Or le droit réel allégué par les intimés n'existe pas encore.

Par contre, l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC permet d'ordonner l'annotation d'une restriction au droit d'aliéner un immeuble lorsque la partie requérante se prévaut, comme en l'espèce, d'un droit personnel visant à la constitution d'un droit réel.

La formulation des chiffres 1 et 2 de l'ordonnance querellée doit par conséquent être modifiée, en ce sens qu'il sera ordonné au Conservateur du Registre foncier de procéder sur la parcelle n° 2_____, propriété de l'appelant, à l'annotation

d'une restriction au droit d'aliéner portant sur la constitution des servitudes de passage à pied en faveur de la parcelle des intimés.

La restriction sera ordonnée jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties.

- 4.** L'appelant, qui succombe pour l'essentiel, sera condamné aux frais du recours (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 1'800 fr. (art. 26 et 40 RTFMC) et compensés avec l'avance du même montant versée par l'appelant, laquelle restera acquise à l'Etat de Genève.

Un montant de 1'800 fr., TVA et débours inclus, sera en outre alloué solidairement aux intimés à titre de dépens (art. 84, 85 al. 2, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre l'ordonnance OTPI/473/2015 rendue le 7 août 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/3788/2015-19 SP.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de l'ordonnance précitée et, cela fait, statuant à nouveau :

Ordonne, aux frais, risques et périls de B_____ et C_____, au Conservateur du Registre foncier de procéder, sur la parcelle n° 2_____ de la commune de _____, (GE), propriété de A_____, à l'annotation d'une restriction au droit d'aliéner ladite parcelle, portant sur la constitution des servitudes suivantes au profit de la parcelle n° 1_____ de la commune de _____, (GE), propriété de B_____ et C_____ :

- une servitude de passage à pied, permettant l'accès au jardin sis sur la parcelle n° 1_____ par la parcelle n° 2_____ selon le plan établi par l'ingénieur D_____ le 31 janvier 2014 et

- une servitude de passage à pied et véhicule permettant l'accès au garage sis sur la parcelle n° 1_____ par la parcelle n° 2_____ selon le plan établi par l'ingénieur D_____ le 31 janvier 2014.

Dit que la restriction au droit d'aliéner précitée devra être maintenue jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties.

Confirme l'ordonnance du 7 août 2015 pour le surplus.

Déboute les parties de toute autre conclusion.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires à 1'800 fr.

Les met à charge de A_____ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais fournie par celui-ci, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 1'800 fr. à B_____ et C_____, pris solidairement, à titre de dépens.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

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 indéterminée.