

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6322/2016

ACJC/1242/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 23 SEPTEMBRE 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, (Bahamas), appelant d'une ordonnance rendue par la 4ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 mai 2016, comparant par Me Cyril Aellen, avocat, rue du Rhône 61, case postale 3558, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame B_____ et **Monsieur C**_____, domiciliés _____, (GE), intimés, comparant tous deux par Me François Bellanger, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'à l'Office des poursuites par plis recommandés du 26 septembre 2016.

EN FAIT

A. a. Le 1^{er} juillet 2008, A_____ et D_____ ont acquis la parcelle n° 1_____ de la commune de _____, laquelle a par la suite été divisée en deux pour devenir les parcelles n^{os} 2_____ et 3_____.

b. Par acte notarié du 5 avril 2011, B_____ et C_____ ont acquis la parcelle n° 3_____, sur laquelle sont érigés notamment une maison d'habitation et un garage.

Ce contrat prévoit que "la vente est faite et acceptée aux clauses et conditions ordinaires et de droit (art. 216 et ss CO), et notamment aux suivantes" :

- les vendeurs cèdent aux acquéreurs les droits dont ils bénéficient en qualité de maîtres de l'ouvrage à l'égard des différents corps de métiers et mandataires ayant participé à un titre quelconque à la construction et à l'aménagement de l'immeuble objet du contrat, étant précisé que tous les contrats passés avec lesdits corps de métiers l'ont été selon les normes SIA en stipulant que les garanties couvrent les défauts pour une durée de deux années et les défauts cachés pour une durée de cinq ans à compter de leur date de réception.

c. A_____ et D_____ sont restés propriétaires de la parcelle n° 2_____, sur laquelle une villa a été construite en même temps que sur la parcelle voisine, villa qu'ils ont mise en location par la suite.

d. Par courrier du 21 mars 2013, B_____ et C_____ ont fait parvenir à A_____ et D_____ un avis des défauts liés pour l'essentiel à des problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau, constatés à l'occasion d'une réunion avec l'architecte s'étant chargée de la construction des villas et deux entreprises le 15 mars 2013.

Les premières discussions entre les parties, l'architecte, l'assurance de responsabilité civile de celle-ci, et l'entreprise de maçonnerie ont abouti à la réfection de quelques défauts et à des propositions de répartition de la prise en charge des frais nécessaires à la réfection des autres travaux.

e. Dans le courant de l'année 2014, d'autres défauts sont encore apparus, en particulier des fissures au niveau des façades et du crépi.

f. A la demande des époux B_____ et C_____, l'entreprise E_____ a réalisé une expertise le 18 septembre 2014 constatant les problèmes de crépi et de façades et indiquant les diverses causes probables des problèmes constatés.

g. Par courrier du 4 décembre 2014, les époux B_____ et C_____ ont transmis cette expertise à A_____ et D_____, en leur indiquant que la responsabilité des

malfaçons constatées leur incombait, de sorte qu'il leur appartenait d'entreprendre toute démarche utile afin de réparer les fissures présentes sur la façade de la maison et régler le problème globalement.

Par courrier du 17 avril 2015, ils leur ont imparti un ultime délai au 30 avril 2015 pour entreprendre toutes les démarches nécessaires afin de réparer les défauts constatés.

h. Par courrier du 30 avril 2015, A_____ et D_____ ont indiqué aux époux B_____ et C_____ qu'ils avaient entrepris depuis de nombreux mois déjà des démarches visant à trouver une solution aux défauts constatés, mais qu'il n'était pas envisageable de procéder à la remise en état des villas avant que les assurances et entreprises respectives aient pu constater les défauts et que chacun accepte sa responsabilité.

Les époux B_____ et C_____ ont maintenu leur position.

i. Par courrier du 15 juin 2015, A_____ et D_____ ont rappelé à ces derniers qu'ils étaient seuls titulaires des droits contre les entreprises de construction, de sorte qu'il était judicieux qu'ils demandent une expertise judiciaire des défauts constatés ou qu'ils leur rétrocèdent les droits en question.

j. Le 1^{er} juillet 2015, A_____ et D_____ ont informé les époux B_____ et C_____ de ce que les travaux de réfection de la façade allaient débuter le 17 août 2015.

k. Le 14 juillet 2015, les époux B_____ et C_____ ont demandé à A_____ et D_____ des précisions quant aux travaux envisagés; les défauts touchant désormais toutes les façades de la maison, une intervention partielle était exclue. Ils leur ont en outre transmis un nouveau rapport d'expertise, daté du 8 juin 2015 et réalisé par le bureau F_____, qui préconisait divers travaux à entreprendre afin de remédier durablement au problème des fissures constaté, ainsi que des devis relatifs aux travaux en question, prévoyant un montant total de 78'041 fr. 10.

l. Par courrier du 30 juillet 2015, A_____ et D_____ ont contesté leur responsabilité et réitéré leur demande de rétrocession des droits contre les entreprises de construction, relevant en particulier le fait que le délai de prescription pour agir contre la société G_____ arrivait à échéance le 31 août 2015. Ils informaient en outre les époux B_____ et C_____ de ce qu'ils avaient mandaté la société H_____ et relevaient que l'avis des défauts relatifs à la totalité des façades de la maison était, selon eux, tardif. En effet, l'expertise de F_____ avait été établie le 8 juin 2015, or l'avis des défauts n'avait été effectué que le 14 juillet 2015, soit plus d'un mois après la connaissance des prétendus défauts. En tout état, A_____ et D_____ refusait d'être tenus pour responsables d'éventuels défauts survenus du fait de l'inaction des époux B_____ et C_____.

qui pouvaient agir en réparation contre les entrepreneurs et les mandataires et diminuer ainsi leur dommage.

m. Par courrier du 5 août 2015, les époux B_____ et C_____ ont refusé l'intervention de la société H_____ sur leur propriété, dans la mesure où il ne s'agissait que de travaux sommaires d'une portée très limitée et manifestement insuffisants par rapport au défaut avéré des façades. Ils chiffraient leur dommage correspondant au coût de réparation devisé à 78'041 fr. 10, frais d'expertises et juridiques en sus.

B. a. Faute d'accord entre les parties, par requêtes du 17 août 2015, les époux B_____ et C_____ ont requis le séquestre de la parcelle n° 2_____ de la commune de _____, propriété d'A_____ et D_____, à concurrence de 100'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 5 avril 2011.

b. Le séquestre a été ordonné à l'encontre d'A_____ et D_____ le 21 août 2015.

c. Par jugements du 26 février 2016, le Tribunal a rejeté les oppositions à séquestre formées par A_____ et D_____ au motif que la procédure n'avait pas permis de déterminer précisément le moment auquel les époux B_____ et C_____ avaient eu connaissance des divers défauts ni en conséquence si l'avis des défauts était tardif; par ailleurs, si la garantie des vendeurs ne comprenait pas, contrairement à celle de l'entrepreneur, de droit à la réfection des défauts, il ne pouvait être exclu, à ce stade, que les acheteurs disposent d'une créance à l'encontre des vendeurs, que celle-ci résulte d'une éventuelle réduction du prix de vente ou de dommages-intérêts, étant souligné à cet égard que l'existence de défauts affectant la villa vendue n'était pas contestée.

d. Dans l'intervalle, le 28 septembre 2015, les époux B_____ et C_____ ont requis la poursuite conjointe d'A_____ et D_____ en validation du séquestre.

e. L'Office des poursuites a considéré tardive l'opposition formée le 8 mars 2016 par A_____ au commandement de payer n° 4_____ du 2 novembre 2015.

f. Par requête de conciliation du 24 mars 2016, B_____ et C_____ ont notamment conclu à la condamnation conjointe et solidaire d'A_____ et D_____ au paiement en leur faveur de 100'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 5 avril 2011, 3'032 fr. 20 avec intérêts à 5% dès le 14 août 2015 et 542 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 28 septembre 2015, sous réserve d'amplification.

g. Le 30 mars 2016, A_____ a déposé une requête en annulation de poursuite. Sur mesures provisionnelles, il a demandé la suspension de la poursuite n° 4_____ initiée par B_____ et C_____ à son encontre.

Selon lui, les époux B_____ et C_____ disposaient des garanties leur permettant de se retourner directement contre les entrepreneurs et mandataires

intervenues dans le cadre de la construction de leur villa, de sorte qu'ils ne subissaient aucun dommage. Par ailleurs, ils ne pouvaient en tout état requérir la remise en état de leur bien immobilier eu égard aux actions en garantie liées au contrat de vente qui ne prévoyait pas cette possibilité. Enfin, l'avis des défauts relatifs à la totalité des façades était tardif.

h. Les époux B_____ et C_____ ont conclu au rejet de la requête, faisant valoir que, nonobstant l'acquisition des droits de garantie contre les entrepreneurs, ils conservaient leurs droits de garantie contre les vendeurs.

- C. a.** Par ordonnance du 12 mai 2016, statuant sur mesures provisionnelles, le Tribunal de première instance a rejeté la requête, mis les frais à la charge d'A_____, arrêté à 1'800 fr. le montant des frais judiciaires, compensé ce montant avec l'avance fournie par A_____, condamné ce dernier à verser à sa partie adverse la somme de 2'500 fr. à titre de dépens et débouté les parties de toutes autres conclusions.

Le Tribunal a considéré que la procédure n'avait pas permis de déterminer précisément le moment auquel les cités avaient eu connaissance des divers défauts ni en conséquence si l'avis des défauts était tardif. En outre, il ne pouvait être exclu que les acheteurs disposent d'une créance à l'encontre des vendeurs, que celle-ci résulte d'une éventuelle réduction du prix de vente ou de dommages-intérêts.

b. A_____ reproche au Tribunal une constatation inexacte des faits, les défauts dont B_____ et C_____ s'étaient prévalu initialement ne relevant pas de la même origine que ceux invoqués plus tard, dans un délai trop long. En effet, l'avis des défauts apparaissant prétendument sur toutes les façades n'avait été fait que le 15 juillet 2015, soit plus d'un mois après l'établissement de l'expertise de F_____. Par ailleurs, le montant devisé ne correspondait pas à la réduction du prix de vente que les acheteurs pourraient réclamer, de sorte qu'ils n'avaient pas subi le dommage invoqué. Au demeurant, ce dernier n'était pas prouvé, dès lors que les époux B_____ et C_____ pouvaient agir en réparation contre les entrepreneurs. De par leur comportement, les acheteurs violaient leur devoir de réduire leur prétendu dommage, puisqu'ils refusaient de rétrocéder leurs droits aux vendeurs et ne coopéraient ainsi pas à la résolution du litige.

c. Les époux B_____ et C_____ ont notamment soutenu que les vendeurs avaient eu connaissance des défauts touchant les façades avant le 15 juillet 2015. Ils n'avaient d'ailleurs précédemment eu de cesse de les assurer de leur pleine disponibilité à collaborer pour remédier à ces défauts.

EN DROIT

- 1.** La décision de rejet de suspension provisoire de la poursuite rendue par l'instance cantonale inférieure, en procédure sommaire (BODMER/BANGERT, in Basler Kommentar, SchKG I, 2e éd., 2010, n. 19 ad art. 85a), est sujette à appel (art. 308

al. 1 let. b CPC), respectivement recours (art. 319 let. a CPC), selon la valeur litigieuse (BODMER/BANGERT, op. cit., n. 28a ad art. 85a).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte. Interjeté dans les formes et délai prévus par la loi (art. 130, 131 et 314 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. **2.1.1** L'art. 85a LP dispose que le débiteur poursuivi peut agir en tout temps au for de la poursuite pour faire constater que la dette n'existe pas ou plus, ou qu'un sursis a été accordé (al. 1). Dans la mesure où, après avoir d'entrée de cause entendu les parties et examiné les pièces produites, le juge estime que la demande est très vraisemblablement fondée, il ordonne la suspension provisoire de la poursuite (al. 2).

Selon la jurisprudence, l'action en annulation de la poursuite de l'art. 85a LP a été introduite pour éviter que le débiteur ne fasse l'objet d'une exécution forcée sur son patrimoine alors que sa dette est inexistante ou non exigible. Le législateur a ainsi voulu offrir un moyen de défense supplémentaire au poursuivi qui a omis de former opposition et qui ne peut ni demander la restitution du délai d'opposition, ni prouver par titre l'extinction de sa dette, afin de lui épargner la voie de l'action en répétition de l'indu (ATF 125 III 149 consid. 2c; arrêts du Tribunal fédéral 5A_712/2008 du 2 décembre 2008 consid. 2.2; 5P.69/2003 du 4 avril 2003 consid. 5.3.1; 5A_473/2012 du 17 août 2012, consid. 1.1; 5A_953/2012 du 30 janvier 2013, consid. 4.1).

Le juge n'ordonne la suspension provisoire de la poursuite que si la demande est très vraisemblablement fondée (art. 85a al. 2 LP), soit lorsque les chances de succès du débiteur apparaissent nettement supérieures à celles du créancier (arrêt du Tribunal fédéral 4D_68/2008 du 28 juillet 2008, consid. 2; BODMER/BANGERT, op. cit., n. 21 ad art. 85a).

2.1.2 En raison du renvoi général de l'art. 221 CO, les règles sur la garantie pour les défauts d'une vente immobilière sont en principe les mêmes que celles qui régissent la vente mobilière (art. 197 ss CO), sous réserve de deux particularités énoncées par l'art. 219 CO (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 2009, no 1084 p. 162), lesquelles ne concernent toutefois pas le cas d'espèce.

Selon l'art. 197 al. 1 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure.

L'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (art. 201 al. 1 CO). Lorsqu'il néglige de le

faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (al. 2). Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement; sinon, la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (al. 3).

L'avis des défauts prévu par la loi n'est soumis à aucune forme particulière. Quant à son contenu, il indiquera au vendeur quels sont les défauts incriminés et manifestera l'intention de l'acheteur de s'en prévaloir, soit de refuser la chose telle qu'elle a été livrée (ATF 107 II 172, JdT 1981 I 598 consid. 1a et les références).

Les défauts cachés d'une chose sont réputés découverts au moment où l'acheteur acquiert la certitude de leur existence. Les défauts qui se manifestent progressivement, en ce sens que leur étendue et leur importance augmentent peu à peu, ne sont donc pas considérés comme découverts dès le moment où se manifestent les premiers indices, mais seulement lorsque l'acheteur est en état d'en mesurer l'importance et la portée. En d'autres termes, l'acheteur n'est tenu de signaler le défaut que lorsqu'il se rend compte (ou qu'il devrait se rendre compte, en application du principe de la bonne foi) que ce défaut équivaut à une inexécution du contrat (ATF 131 III 145 consid. 7.2 et références).

En cas de garantie, l'art. 205 al. 1 CO autorise l'acheteur à exiger la réduction du prix payé au vendeur, d'après la moins-value du bien défectueux, et à se faire rembourser ce qu'il a payé en trop.

Pour déterminer le prix après réduction, dans le contrat de vente comme dans le contrat d'entreprise (art. 368 al. 2 CO), il faut diviser le prix convenu par le rapport existant entre la valeur objective de la chose supposée sans défaut et celle de la chose effectivement livrée (ATF 116 II 305 consid. 4a; 111 II 162 consid. 3a; 105 II 99 consid. 4a; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^{ème} éd., 2012, n. 21 ad art. 205 CO). Cette méthode vise à rétablir l'équilibre des prestations réciproques des parties, selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192). Son application stricte se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de l'ouvrage convenu, sans défaut, et la valeur objective de l'objet effectivement livré, avec défaut. Pour éviter ces problèmes, la jurisprudence a établi comme présomptions que la valeur de l'ouvrage qui aurait dû être livré est égale au prix convenu par les parties, d'une part, et que la moins-value est égale au coût de l'élimination du défaut, d'autre part (ATF 111 II 162 consid. 3b et 3c; 116 II 305 consid. 4a). L'application conjointe des deux présomptions, correspondant au cas le plus fréquent, aboutit simplement à une réduction égale à ce dernier coût (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 24 ad art. 205; HONSELL, Commentaire bâlois, 6^{ème} éd., 2015, n. 9 ad art. 205 CO).

2.2 En l'espèce, il est constant que les parties ont conclu un contrat de vente immobilière au sens de l'art. 216 al. 1 CO, dont la validité n'est pas contestée.

La poursuite n° 4_____ porte sur le montant du dommage résultant des défauts affectant la villa vendue aux intimés par l'appelant.

En appel, ce dernier ne conteste pas précisément l'existence vraisemblable d'une garantie des défauts des vendeurs. A cet égard, le contrat de vente, qui se réfère aux art. 216 ss CO, ne prévoit explicitement aucune exclusion de garantie des vendeurs de sorte que les acheteurs disposent vraisemblablement d'un tel droit en sus de ceux cédés à l'égard des différents corps de métier et mandataires ayant participé à la construction de la villa.

L'appelant ne nie par ailleurs pas l'existence des défauts invoqués, et plus particulièrement la présence de fissures sur la façade. Il soutient néanmoins que l'avis des défauts du 15 juillet 2015 relatif à la totalité des façades de la maison est tardif.

Le courrier du 15 juillet 2015 n'apparaît toutefois pas faire état de nouvelles imperfections mais de défauts au niveau des façades et du crépi déjà signalés par le passé qui ont évolué progressivement. En effet, ces défauts semblent correspondre à ceux apparus dans le courant 2014, qui font du reste l'objet d'un courrier adressé par les acheteurs aux vendeurs en décembre 2014. L'appelant n'a jamais soutenu que ces déficiences lui auraient été annoncées tardivement. Il est dès lors très peu vraisemblable que les acheteurs soient déçus de leur droit de garantie en raison d'un avis des défauts tardif.

L'appelant se prévaut en outre du fait que le contrat de vente ne prévoit pas un droit des acheteurs à la réparation de leur bien immobilier et que le montant de 78'041 fr. 10 ne correspond pas à la réduction du prix de vente qu'ils pourraient réclamer. Ce raisonnement ne saurait être suivi, puisque, d'une part, les acheteurs ne concluent pas à la réparation de leur villa, mais au paiement du coût de l'élimination du défaut et, d'autre part, que ce coût correspond, conformément à la jurisprudence précitée, à la moins-value du bien défectueux qu'ils sont en droit de réclamer. L'appelant ne conteste par ailleurs ni le montant devisé ni celui des frais supplémentaires réclamés par le biais de la poursuite. Il ne rend dès lors pas vraisemblable que le dommage invoqué serait inexistant.

Le fait que les acheteurs disposent également d'un droit en garantie des défauts à l'égard des corps de métier et mandataires ayant œuvré sur la villa ne saurait changer cette appréciation, les intimés étant vraisemblablement fondés à agir tant contre les vendeurs que contre les entrepreneurs.

Enfin, à ce stade de la procédure, les éléments au dossier ne sont pas suffisants pour retenir l'existence très vraisemblable d'une obligation des acheteurs de rétrocéder aux vendeurs leurs droits envers les entrepreneurs en vue de diminuer leur dommage.

Compte tenu de ce qui précède, l'appelant échoue à rendre très vraisemblable l'inexistence de sa dette, de sorte que le Tribunal a à juste titre écarté sa requête en suspension de la poursuite.

L'ordonnance entreprise sera donc confirmée.

3. L'appelant, qui succombe, supportera les frais de son appel (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 600 fr. (art. 48 et 61 OELP), couverts par l'avance de frais en l'440 fr. déjà opérée, dont le solde lui sera restitué.

Il versera à l'intimé 700 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens (art. 84, 85, 89, 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/245/2016 rendue le 12 mai 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6322/2016-4 SP.

Au fond :

Confirme cette ordonnance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais d'appel à 600 fr., couverts par l'avance de frais déjà opérée, acquise à l'Etat de Genève et les met à la charge d'A_____.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à A_____ le montant de 840 fr.

Condamne A_____ à verser à B_____ et C_____, pris solidairement, 700 fr. à titre de dépens.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Jean-Marc STRUBIN et Madame Sylvie DROIN, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Céline FERREIRA

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 30'000 fr.