Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5P.195/2004 /frs

Arrêt du 23 août 2004
IIe Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Raselli, Président,
Nordmann et Marazzi.
Greffier: M. Abrecht.

Parties
1. A._____,
2. B._____,
3. C._____,
4. D._____,
5. E._____,
6. F._____,
recourants, tous représentés par Me Jean-Jacques Martin, avocat,

contre

1. X._____,
2. Y._____,
intimés, tous les deux représentés par Me Patrice
Le Houelleur, avocat,
Première Section de la Cour de justice du canton de Genève, case postale 3108, 1211 Genève 3.

Objet
art. 9 et 29 al. 2 Cst. (inscription provisoire au registre foncier, annotation d'une restriction du droit d'aliéner),

recours de droit public contre l'arrêt de la première Section de la Cour de justice du canton de Genève
du 1er avril 2004.

Faits:
A.
X._____ et Y._____ (ci-après : les consorts X._____) sont inscrits comme propriétaires de la parcelle n°xxx de la commune de Thônex (ci-après : la parcelle litigieuse), d'une surface de 5'896 m2. Le 26 juin 2002, ils ont conclu en la forme authentique avec Z._____ SA - société active dans la promotion immobilière - une promesse de vente portant sur cette parcelle, dont il ressort ce qui suit :

- la promesse de vente était subordonnée à des conditions suspensives, dont "l'obtention de l'autorisation de construire dûment entrée en force, de onze villas au minimum, qui sera déposée par le promettant acquéreur d'ici au 30 septembre 2002";

- la promesse de vente était ferme de part et d'autre, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues;

- l'acte définitif de vente devait être passé dans les trente jours suivant l'entrée en force de l'autorisation de construire mais au plus tard le 30 septembre 2003;

- si les autorisations de construire ne devaient pas être délivrées dans le délai convenu, Z._____ SA pouvait se départir du contrat, sans avoir à verser d'indemnité ou de dédit, le contrat devenant nul et sans objet;

- pour donner une garantie au remboursement de l'acompte en cas de résolution du contrat si les autorisations de construire ne devaient pas être délivrées dans le délai convenu, les parties ont prévu de créer une cédule hypothécaire;

- le prix de vente était de 3'300'000 fr., dont 300'000 fr. ont été versés à titre d'acompte, le solde étant payable au jour de la vente définitive;

- Z._____ SA pouvait, avant la signature de la vente et par acte authentique, céder ses droits et obligations résultant de la convention sans l'accord des consorts X._____;
- un droit d'emption était concédé à Z._____ SA en garantie de la promesse de vente, aux prix, clauses et conditions convenus dans l'acte. Ce droit devait être annoté au registre foncier et devait s'éteindre trente jours après la réception de l'autorisation de construire entrée en force, mais au plus tard le 31 octobre 2003. Il n'était transmissible qu'avec les droits et obligations résultant de la promesse dans la mesure où ils étaient eux-mêmes transmissibles. Les consorts X._____ requéraient d'ores et déjà le registre foncier d'inscrire Z._____ SA comme propriétaire, à condition que celle-ci le requière et prouve avoir exercé en temps utile le droit d'emption et avoir payé le prix de vente en mains du notaire.

B.

Le 25 septembre 2003, Z._____ SA a déclaré exercer son droit d'emption. Le lendemain, les consorts X._____ lui ont indiqué qu'ils seraient libérés de leurs obligations si l'autorisation de construire n'était pas en force le 30 septembre 2003.

Le 20 octobre 2003, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du canton de Genève - qui avait dans un premier temps refusé d'accorder l'autorisation de construire pour le motif que la parcelle concernée pourrait jouer un rôle important dans le cadre d'un projet d'urbanisation dans le secteur, et qui était entré en discussion avec les consorts X._____ en vue de l'achat éventuel de la parcelle - a accordé l'autorisation de construire 11 villas contiguës.

C.

Par courrier du 22 octobre 2003, le notaire qui avait instrumenté la promesse de vente a convoqué les consorts X._____ pour le 29 octobre 2003 à 19h30 pour la signature de l'acte de vente.

Par acte authentique du 24 octobre 2003, Z._____ SA a cédé à A._____, B._____, C._____, D._____, E._____ et F._____ (ci-après: A._____ et consorts) ses droits et obligations conférés par la promesse de vente et le droit d'emption. A._____ et consorts ont versé le solde du prix de vente sur le compte du notaire.

Le 29 octobre 2003, le notaire a établi un "acte de carence", dans lequel il est indiqué que l'acte de vente a été instrumenté le 24 octobre 2003 en exécution de la promesse de vente et du droit d'emption en présence des acquéreurs et en l'absence des vendeurs, lesquels ne s'étaient pas présentés au rendez-vous de signature.

D.

Le 29 octobre 2003, A._____ et consorts ont requis leur inscription en qualité de propriétaires au registre foncier. Le 19 novembre 2003, le Directeur-Conservateur du registre foncier a écarté cette réquisition, aux motifs que Z._____ SA avait perdu la prérogative de céder son droit après avoir exercé son droit d'emption et qu'on ne pouvait pas déterminer avec certitude, à la lecture des pièces produites, si les conditions préalables au transfert sur simple réquisition des acquéreurs étaient réalisées.

Par décision du 4 mai 2004, l'Autorité de surveillance du registre foncier a rejeté le recours formé par A._____ et consorts contre la décision du 19 novembre 2003, qu'elle a confirmée. Contre la décision de l'Autorité de surveillance, A._____ et consorts ont formé un recours de droit administratif au Tribunal fédéral (cause 5A.19/2004).

E.
Parallèlement à leur réquisition d'inscription comme propriétaires au registre foncier, A._____ et consorts ont ouvert le 29 octobre 2003 une procédure de mesures provisionnelles devant le Tribunal de première instance, auquel ils ont demandé d'ordonner leur inscription provisoire en qualité de propriétaires de la parcelle litigieuse ainsi que l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner ladite parcelle.

Le 30 octobre 2003, le Tribunal de première instance a ordonné au Conservateur du registre foncier l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner à titre préprovisionnel, avant audition des parties.

Par ordonnance du 18 décembre 2003, le Tribunal de première instance a rejeté la requête de mesures provisionnelles et a révoqué l'ordonnance préprovisionnelle du 30 octobre 2003.
F.
Par arrêt rendu le 1er avril 2004, la première Section de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté le recours interjeté par A._____ et consorts contre l'ordonnance du 18 décembre 2003, qu'elle a confirmée. La motivation de cet arrêt, dans ce qu'elle a d'utile à retenir pour l'examen du recours de droit public, est en substance la suivante :
F.a Les recourants ne sauraient requérir leur inscription provisoire en tant que propriétaires de la parcelle litigieuse, car ils n'allèguent pas être titulaires d'un droit réel au sens de l'art. 961 al. 1 ch. 1 CC. En effet, le titre d'acquisition qu'ils invoquent ne pourrait leur conférer qu'un droit personnel tendant au transfert de la propriété de l'immeuble, l'acquisition de la propriété nécessitant l'inscription au registre foncier (art. 656 al. 1 CC).
F.b En revanche, l'annotation d'une restriction apportée au droit d'aliéner un immeuble peut être ordonnée pour la conservation d'un droit personnel dont l'exécution implique une modification du registre foncier, tel qu'une créance tendant au transfert de la propriété d'un immeuble (art. 960 al. 1 ch. 1 CC; cf. ATF 110 II 128 consid. 2a; 104 II 170 consid. 5 et les références citées). L'annotation d'une restriction du droit d'aliéner, en tant que mesure provisionnelle, est ordonnée dans le cadre d'une procédure rapide et sommaire, selon la vraisemblance des faits.
F.c En l'espèce, le droit d'emption prévu par la convention du 26 juin 2002 a été concédé, selon la lettre de cette convention, en garantie de la promesse de vente, aux prix, clauses et conditions convenus dans l'acte. C'est donc un droit accessoire à la promesse de vente, auquel s'applique la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003.

Selon la promesse de vente, la vente définitive devait avoir lieu au plus tard le 30 septembre 2003. Cela n'a pas été le cas et les intimés n'ont pas prolongé la durée de la promesse. En tant que droit accessoire, le droit d'emption n'était par voie de conséquence plus valable au-delà de cette date. Or lorsque Z._____ SA a déclaré exercer son droit d'emption, le 25 septembre 2003, la condition relative à l'autorisation de construire n'était pas réalisée, de sorte que le droit d'emption ne déployait pas d'effet (art. 151 al. 2 CO). Le droit d'emption n'ayant pas été valablement exercé, une créance tendant au transfert de la propriété de la parcelle litigieuse en faveur des recourants n'est pas vraisemblable.
F.d Les recourants soutiennent certes que la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire avant le 30 septembre 2003 devrait être considérée comme une condition libellée uniquement en faveur de l'acquéreur, qui, en l'absence d'autorisation dans le délai fixé, pouvait se départir du contrat et récupérer l'acompte versé sans dédit ou maintenir le contrat et payer le solde du prix. Selon la thèse des recourants, le droit d'emption était valable jusqu'au 31 octobre 2003 et pouvait être exercé dans ce délai, sans égard à la réalisation des conditions stipulées en faveur de l'acquéreur : or le droit d'emption avait été exercé le 25 septembre 2003 et le solde du prix de vente payé en mains du notaire le 24 octobre 2003, si bien que la vente immobilière était parfaite et que les recourants étaient habilités à requérir le transfert de propriété.

Toutefois, en l'absence d'éléments suffisants à l'appui des arguments des recourants, on ne saurait retenir leur position, qui n'est pas conforme à la lettre de la convention du 26 juin 2002 et en particulier de sa clause prévoyant un droit d'emption. Au surplus, il n'appartient pas à la Cour de justice d'interpréter plus avant cette convention dans le cadre d'une procédure de mesures provisionnelles.
G.

Agissant par la voie du recours de droit public au Tribunal fédéral, A._____ et consorts concluent avec suite de dépens à l'annulation de cet arrêt du 1er avril 2004, après octroi de l'effet suspensif.

Après avoir recueilli les déterminations des intimés et de l'autorité cantonale sur la requête d'effet suspensif, le Président de la IIe Cour civile a accordé l'effet suspensif par ordonnance du 8 juin 2004. Par ordonnance du 30 juin 2004, il a révoqué l'ordonnance d'effet suspensif du 8 juin 2004, dès lors qu'il était établi que l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner avait été radiée avant le dépôt du recours de droit public; il a au surplus rejeté une demande des recourants tendant à la réinscription de l'annotation par voie de mesures provisionnelles selon l'art. 94 OJ, de telles mesures ne pouvant être ordonnées que pour maintenir l'état de fait existant au moment du dépôt du recours et non pour rétablir une situation qui avait déjà cessé d'exister à ce moment-là.

Des observations sur le fond n'ont pas été requises.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Le Tribunal fédéral examine d'office et avec une pleine cognition la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 129 II 453 consid. 2 et les arrêts cités).
1.1 Le recours en réforme n'est pas recevable contre les décisions ordonnant ou refusant d'ordonner une inscription provisoire au sens de l'art. 961 al. 1 ch. 1 CC (ATF 71 II 248 consid. 1) ou d'annoter une restriction du droit d'aliéner un immeuble au sens de l'art. 960 CC (ATF 71 II 248 consid. 2; 76 II 202 consid. 7). Seule la voie subsidiaire (art. 84 al. 2 OJ) du recours de droit public entre ainsi en considération en l'espèce.
1.2 Contrairement à la décision refusant l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs - qui constitue une décision finale dans la mesure où, si elle est maintenue, elle met fin à la procédure du fait que le droit de requérir l'hypothèque s'éteint par péremption en vertu de l'art. 839 al. 2 CC (ATF 98 Ia 441 consid. 2b; 102 Ia 81 consid. 1) -, l'arrêt présentement attaqué, en tant qu'il refuse l'inscription provisoire des recourants comme propriétaires de la parcelle litigieuse, ne constitue pas une décision finale au sens de l'art. 87 OJ. Il en va de même en tant qu'il refuse l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner l'immeuble litigieux.
1.3 En revanche, force est d'admettre avec les recourants que le refus des mesures provisionnelles sollicitées est susceptible de leur causer un préjudice irréparable au sens de l'art. 87 al. 2 OJ. Selon la jurisprudence, un tel préjudice est en effet réalisé lorsque l'intéressé subit un dommage de nature juridique qu'une décision favorable sur le fond ne ferait pas disparaître complètement (cf. ATF 122 I 39 consid. 1a/bb; 117 Ia 396 consid. 1 et les arrêts cités; 127 I 92 consid. 1c et les arrêts cités). Or en l'espèce, en l'absence des mesures provisionnelles requises, les intimés pourraient vendre la parcelle litigieuse à un tiers, auquel cas les recourants ne pourraient plus obtenir le transfert de la propriété en leur faveur.
1.4 Il s'ensuit que le recours, formé en temps utile (art. 89 al. 1 OJ) contre une décision prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 OJ), est recevable.
2.
Dans un premier grief d'ordre formel, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., en ce sens que la décision de l'autorité cantonale serait insuffisamment motivée.
2.1 Selon la jurisprudence, le droit d'être entendu implique notamment l'obligation pour le juge de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient; le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause, mais aussi à ce que l'autorité de recours puisse contrôler l'application du droit; le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 126 I 97 consid. 2b; 122 IV 8 consid. 2c; 121 I 54 consid. 2c; 117 Ib 64 consid. 4 p. 86; 112 Ia 107 consid. 2b et les arrêts cités).
2.2 La motivation de l'arrêt attaqué satisfait à ces exigences. La cour cantonale a exposé les motifs pour lesquels elle a considéré que la promesse de vente du 26 juin 2002 était soumise à une condition suspensive (l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003) qui ne s'était pas réalisée, que le

droit d'emption, droit accessoire accordé en garantie de la promesse de vente, était soumis aux mêmes conditions que celle-ci et n'avait ainsi pas pu être valablement exercé, et qu'une créance tendant au transfert de la propriété de la parcelle litigieuse en faveur des recourants, qui aurait pu justifier l'annotation d'une restriction au droit d'aliéner selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, n'était dès lors pas rendue vraisemblable (cf. lettres F.b et F.c supra). La cour cantonale a en outre mentionné l'argumentation des recourants et expliqué - succinctement mais de manière suffisante - les raisons pour lesquelles cette argumentation devait être rejetée (cf. lettre F.d supra). Cette motivation permet de comprendre l'entier du raisonnement suivi par les premiers juges et de le critiquer en connaissance de cause, ce que les recourants ont d'ailleurs fait (cf. consid. 3 infra).
3.
Sur le fond, les recourants reprochent à l'autorité cantonale d'avoir retenu de manière arbitraire qu'une créance tendant au transfert de la propriété de la parcelle litigieuse n'était pas vraisemblable, et d'avoir ainsi arbitrairement refusé les mesures provisionnelles requises sur la base des art. 960 et 961 CC.
3.1 Selon l'art. 90 al. 1 let. b OJ, l'acte de recours de droit public doit - sous peine d'irrecevabilité (ATF 123 II 552 consid. 4d et les arrêts cités) - contenir un exposé succinct des droits constitutionnels ou des principes juridiques violés, précisant en quoi consiste la violation. Le justiciable qui se plaint d'arbitraire (art. 9 Cst.) ne peut dès lors se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en procédure d'appel, où l'autorité de recours jouit d'un libre pouvoir d'examen (ATF 128 I 295 consid. 7a p. 312; 117 Ia 10 consid. 4b; 110 Ia 1 consid. 2a; 107 Ia 186 et la jurisprudence citée). En particulier, il ne peut se contenter d'opposer sa thèse à celle de l'autorité cantonale, mais doit démontrer, par une argumentation précise, que la décision attaquée repose sur une application de la loi ou une appréciation des preuves manifestement insoutenables (ATF 125 I 492 consid. 1b; 120 Ia 369 consid. 3a; 86 I 226). Par ailleurs, la démonstration que les motifs de l'arrêt attaqué sont insoutenables ne suffit pas : encore faut-il que ce dernier soit arbitraire dans son résultat (ATF 129 I 8 consid. 2.1, 173 consid. 3.1; 128 I 273 consid. 2.1 et les arrêts cités).

En l'espèce, les recourants argumentent de manière largement appellatoire dans la mesure où ils cherchent avant tout à opposer leur propre thèse à celle de l'autorité cantonale, sans démontrer en quoi le raisonnement des juges cantonaux serait entaché d'arbitraire. Conformément aux principes qui viennent d'être exposés, le Tribunal fédéral n'examinera leurs griefs, en suivant le fil du raisonnement exposé par la Cour de justice, qu'en tant qu'ils s'en prennent de manière précise aux considérations mêmes par lesquelles la cour cantonale a motivé sa décision.
3.2 Il sied en premier lieu de constater qu'il n'y a aucun arbitraire à considérer que, quand bien même une créance tendant au transfert de la propriété de la parcelle litigieuse en faveur des recourants aurait été rendue vraisemblable, une inscription provisoire selon l'art. 961 al. 1 ch. 1 CC ne serait de toute manière pas possible (cf. lettre F.a supra). Il est en effet constant, tant selon la jurisprudence que selon la doctrine, que celui qui invoque une prétention personnelle tendant au transfert de la propriété d'un immeuble 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 (ATF 110 II 128 consid. 2a; Steinauer, Les droits réels, t. I, 3e éd. 1997, n. 777). Cela étant, il convient d'examiner ci-après si l'autorité cantonale a refusé de manière arbitraire l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner sollicitée par les recourants.
3.3 Contrairement à ce que soutiennent les recourants, il appert que les juges cantonaux n'ont pas apprécié les clauses de la promesse de vente du 26 juin 2002 selon la réelle et commune intention des parties (art. 18 al. 1 CO), mais qu'ils ont procédé à une interprétation objective de ces clauses selon le principe de la confiance, ce qui est admissible lorsque la volonté réelle et concordante des parties ne peut être établie (cf. ATF 129 III 118 consid. 2.5). Cette interprétation objective les a d'abord amenés à retenir qu'en cas de non-réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003, la promesse de vente ne produisait aucun effet, conformément à l'art. 151 al. 2 CO; le fait que la promesse de vente prévoyait aussi que Z._____ SA pourrait alors se départir du contrat, sans avoir à verser d'indemnité ou de dédit, ne pouvait conduire à admettre l'interprétation des recourants selon laquelle la condition suspensive en question était libellée uniquement en faveur de l'acquéreur, qui pouvait révoquer son engagement si l'autorisation de construire n'était pas en force à la date prévue (cf. lettre F.d supra).
3.4 N'en déplaise aux recourants, l'interprétation de la cour cantonale se révèle à tout le moins soutenable. Selon l'art. 151 al. 2 CO, en effet, le contrat conditionnel ne produit d'effets qu'à partir du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire. Or en l'espèce, les parties - qui avaient

toutes deux un intérêt à limiter dans le temps leurs engagements - ont clairement subordonné la promesse de vente à l'obtention d'une autorisation de construire dûment en force au 30 septembre 2002.

C'est à tort que les recourants font grand cas de la clause qui prévoit qu'au cas où l'autorisation de construire ne devait pas être en force à la date prévue, Z._____ SA pourrait se départir du contrat sans avoir à verser d'indemnité ou de dédit. En effet, cette clause doit être mise en relation avec celle qui la précède immédiatement dans l'acte, qui prévoit que si Z._____ SA, après avoir obtenu les autorisations de construire nécessaires, devait renoncer à acquérir l'immeuble, elle pourrait se libérer de ses engagements en faisant l'abandon, à titre de dédit, de 10% de l'acompte de 300'000 fr. déjà versé. La clause en question apparaît ainsi comme une simple confirmation qu'à défaut d'avènement de la condition, aucun dédit n'était dû par le promettant-acquéreur.
Au surplus, même en admettant que la condition litigieuse ait été convenue dans le seul intérêt de Z._____ SA, elle ne saurait raisonnablement être comprise en ce sens que Z._____ SA peut y renoncer unilatéralement tandis que les promettants-vendeurs resteraient liés par leurs engagements pour une durée indéterminée (cf. ATF 95 II 523 consid. 5). Une telle construction se heurterait d'ailleurs au fait que le droit d'emption concédé en garantie de l'engagement des promettants-vendeurs devait s'éteindre trente jours après la réception de l'autorisation de construire entrée en force, mais au plus tard le 31 octobre 2003, car le droit accessoire pourrait alors s'éteindre avant l'obligation principale.

Dans ces circonstances, l'autorité cantonale n'a pas commis arbitraire en rejetant la thèse des recourants, dont il est à tout le moins soutenable de retenir qu'elle se heurte au sens découlant de bonne foi des clauses de la promesse de vente.
3.5 Comme la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003 ne s'est incontestablement pas réalisée, l'autorisation de construire n'ayant été accordée que le 20 octobre 2003, l'autorité cantonale pouvait sans arbitraire considérer que la promesse de vente ne produisait pas d'effets. Quant au droit d'emption concédé à Z._____ SA en garantie de la promesse de vente, il l'a été expressément aux prix, clauses et conditions convenus dans l'acte. Il n'est donc pas insoutenable de retenir, comme l'a fait la cour cantonale (cf. lettre F.c supra), que ce droit accessoire était subordonné à la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003 et que, à l'instar de la promesse de vente, il n'a pas pu déployer d'effets du moment que cette condition suspensive ne s'est pas réalisée. Cela étant, les juges cantonaux pouvaient sans arbitraire considérer qu'une créance tendant au transfert de la propriété de la parcelle litigieuse en faveur des recourants n'avait pas été rendue vraisemblable, et rejeter en conséquence les conclusions des recourants tendant à l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner la parcelle litigieuse.
4.
En définitive, le recours se révèle entièrement mal fondé en tant qu'il est recevable et doit dès lors être rejeté dans cette même mesure. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ), solidairement entre eux (art. 156 al. 7 OJ). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, le Tribunal fédéral n'ayant pas demandé de réponse aux intimés, auxquels cette procédure n'a par conséquent pas occasionné de frais indispensables (cf. art. 159 al. 1 et 2 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.
3.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la première Section de la Cour de justice du canton de Genève.
Lausanne, le 23 août 2004
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: