

[AZA 0]
5P.455/1999

Ile COUR CIVILE

4 avril 2000

Composition de la Cour: M. Reeb, président, M. Bianchi et Mme Nordmann, juges. Greffier: M. Braconi.

Statuant sur le recours de droit public
formé par

A._____, représenté par Me Bénédicte Fontanet, avocat à Genève,

contre

l'arrêt rendu le 4 novembre 1999 par la 1ère Section de la Cour de justice du canton de Genève dans la cause qui oppose le recourant à dame B._____, représentée par Me Susannah Maas, avocate à Genève;

(art. 4 aCst. ; mainlevée d'opposition)

Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- a) A._____ exploite à Genève une entreprise d'études techniques et d'architecture, qu'il représente avec signature individuelle. En 1990, il a manifesté l'intention de se lancer dans un projet immobilier à X._____, notamment sur des parcelles sises à la route de XXX, dont il est propriétaire; à cet effet, il est entré en contact avec dame B._____, elle-même propriétaire d'une parcelle voisine. En 1992, le Département des Travaux Publics a adopté un plan de quartier englobant les parcelles des parties, approuvé le 28 juillet 1993 par le Conseil d'Etat genevois.

Le 27 mars 1996, A._____ a adressé aux "propriétaires rte de XXX" une note d'honoraires d'architecte d'un montant global de 1'230'000 fr., à savoir 12'300 fr.40 par "unité d'honoraires"; le même jour, il a établi au nom de dame B._____ une facture de 32'876 fr.55, relative à ses prestations "pour l'obtention du plan localisé de quartier entré en force".

b) Le 2 avril 1996, les parties ont signé devant notaire une promesse de constitution de servitudes. Aux termes de cet acte, dame B._____ s'est engagée à constituer, à première demande, une servitude de non-bâtir en faveur de la parcelle de A._____; en contrepartie, ce dernier s'est engagé à constituer une servitude de maintien du mur se trouvant le long de la limite séparative des fonds. La servitude de non-bâtir a été consentie moyennant versement, par A._____, d'une indemnité de 350'000 fr., "exigible et payable à la signature de l'acte constitutif, d'une part, et la constitution de la servitude de maintien du mur, d'autre part". Sous la rubrique "Conditions", A._____ s'est réservé la faculté de ne pas donner suite à son engagement d'acquiescer les droits à bâtir pour le cas où il n'obtiendrait pas, d'ici le 31 mars 1997 au plus tard: "... d) l'accord du créancier hypothécaire du fonds grevé d'être primé par la susdite servitude de non-bâtir"; une clause insérée en marge du texte, sous cette même rubrique (ch. 4), accorde en outre à l'intéressé le droit "de compenser, à due concurrence, le paiement du prix sus convenu avec sa facture de TRENTE MILLE FRANCS (Fr. 30'000. --) que lui doit Madame B._____ pour la mise en valeur de sa parcelle".

Le créancier hypothécaire s'est opposé au transfert des droits à bâtir, si bien que l'acte définitif de constitution de la servitude n'a pas été établi.

B.- A._____ a fait notifier à dame B._____, le 4 mai 1999, un commandement de payer la somme de 30'000 fr., plus intérêts à 5% dès le 27 mars 1996, auquel la poursuivie a formé opposition totale.

Par jugement du 20 juillet 1999, le Tribunal de première instance de Genève a levé provisoirement

l'opposition; saisie d'un appel de la poursuivie, la Cour de justice du canton de Genève a, le 4 novembre 1999, annulé ce prononcé et débouté le poursuivant des fins de sa requête.

C.- Agissant par la voie du recours de droit public au Tribunal fédéral, A. _____ conclut à l'annulation de cet arrêt.

L'intimée propose le rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité.

Considérant en droit :

1.- a) Interjeté en temps utile contre une décision qui refuse en dernière instance cantonale la mainlevée provisoire de l'opposition (ATF 111 III 8 consid. 1 p. 9 et les arrêts cités), le présent recours est recevable du chef des art. 86 al. 1, 87 et 89 al. 1 OJ.

b) Dans le cadre d'un recours de droit public fondé sur l'arbitraire (art. 4 aCst. et 9 nCst.), le Tribunal fédéral ne prend pas en considération les moyens de fait et de droit qui n'ont pas été soumis à l'autorité cantonale; cette règle vaut également pour l'auteur de la réponse (ATF 118 III 37 consid. 2a in fine p. 39 et les références citées). Partant, sont irrecevables les allégations de l'intimée au sujet des circonstances ayant entouré la signature de la reconnaissance de dette.

2.- Après avoir expressément retenu que le poursuivant était bien au bénéfice d'une reconnaissance de dette constatée par acte authentique, la Cour de justice a considéré, en substance, que cet acte n'en était pas moins conditionnel et que sa caducité, par suite du refus du créancier hypothécaire de consentir au transfert des droits à bâtir, avait entraîné celle de l'engagement de la poursuivie.

a) En premier lieu, le recourant reproche à l'autorité cantonale d'avoir substitué sa propre appréciation à celle du magistrat de première instance, sans démontrer que l'opinion de ce dernier aurait été "insoutenable".

Cette argumentation ne saurait être suivie. Saisie d'un appel extraordinaire pour violation de la loi (art. 292 al. 1 let. c LPC/GE) - voie de recours ouverte contre les jugements de mainlevée d'opposition (ATF 106 Ia 88 consid. 1 p. 90/91; André Schmidt, Jurisprudences récentes du Tribunal fédéral et de la Cour de justice en matière de mainlevée provisoire, in SJ 1995 p. 329 n° 49) -, la Cour de justice revoit librement l'appréciation juridique des faits et l'interprétation de la loi; contrairement à ce qui était le cas dans l'arrêt publié aux ATF 116 III 70 ss, sa cognition n'est donc pas restreinte à l'arbitraire ou à la violation "manifeste" du droit (idem, Le pouvoir d'examen en droit de la Cour en cas d'appel pour violation de la loi en procédure civile genevoise, in SJ 1995 p. 521 ss et les nombreuses citations).

b) En second lieu, le recourant se plaint d'arbitraire dans l'application de l'art. 82 LP. Ce grief est fondé.

La clause litigieuse est, en soi, étrangère à la nature de l'opération conclue le 2 avril 1996, dont l'objet était la promesse de constituer une servitude moyennant le paiement d'une indemnité. Si l'acte authentique est bien conditionnel, c'est uniquement par rapport à l'engagement du recourant de verser cette indemnité, lequel était subordonné à l'accord du créancier gagiste d'être primé par la servitude, et au droit d'exercer la compensation. L'obligation de l'intimée de payer la somme de 30'000 fr. est, quant à elle, inconditionnelle et avait en outre sa cause dans les prestations fournies par le recourant - vraisemblablement sur la base d'un mandat - "pour la mise en valeur de sa parcelle" (Walter Yung, Le contenu des contrats formels, in SJ 1965 p. 625 ss et les références citées). Il était, certes, loisible aux parties de manifester leur volonté d'établir un lien de dépendance entre les deux accords (Yung, op. cit. , p. 633 ss et les références citées); toutefois, une telle intention n'a pas été constatée par les magistrats cantonaux, qui se sont, au contraire, référés à la seule "théorie générale du droit des obligations".

C'est en vain que l'intimée invoque un arrêt cantonal d'après lequel la mainlevée provisoire doit être refusée sur la base d'une pièce, dont un passage isolé constituerait une reconnaissance de dette, si cette reconnaissance est, pour le surplus de l'acte, entourée de conditions ou de réserves (JdT 1969 II 64). Cette jurisprudence signifie simplement que le poursuivant ne peut se prévaloir d'un passage de l'acte qui lui est favorable, sans tenir compte des conditions ou des réserves dont le poursuivi a assorti sa promesse (JdT 1923 II 63); or, en l'espèce, l'engagement de l'intimée est - comme on l'a vu - pur et simple, la condition liée au consentement du créancier gagiste ne grevant que l'obligation du recourant de verser une indemnité en contrepartie de l'octroi de la servitude et la faculté d'objecter

la compensation.

3.- En conclusion, le recours doit être admis et l'arrêt attaqué annulé, avec suite de frais et dépens à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 2 OJ).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Admet le recours et annule l'arrêt attaqué.

2. Met à la charge de l'intimée:

- a) un émolument judiciaire de 2'500 fr.,
- b) une indemnité de 2'500 fr. à payer au recourant à titre de dépens.

3. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la 1ère Section de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 4 avril 2000
BRA/frs

Au nom de la IIe Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE :
Le Président,

Le Greffier,