

BGer 5A 682/2010 vom 24. Oktober 2011

Bundesgericht, 2011-10-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_682_2010

FR: TF 5A 682/2010 du 24 octobre 2011

IT: TF 5A 682/2010 del 24 ottobre 2011

Regeste

inscription définitive d'une hypothèque légale | Droits réels

Erwägungen

E. 1.1

L'arrêt entrepris est une décision finale (art. 90 LTF) rendue par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. b LTF). Le recours a par ailleurs été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et en la forme prévue par la loi (art. 42 al. 1 LTF), par une partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente (art. 76 al. 1 aLTF). Il y a donc lieu, en principe, d'entrer en matière.

E. 1.2

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 135 III 670 consid. 1.4 p. 674; 134 III 379 consid. 1.2 p. 382). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation posée, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui peuvent se poser, lorsqu'elles ne sont plus discutées devant lui (ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Enfin, le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de droits fondamentaux que si ce grief a été dûment invoqué et motivé par le recourant (art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de manière claire et détaillée (principe d'allégation; ATF 134 II 349 consid. 3 p. 352 et les arrêts cités).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement sur la base des faits établis par la juridiction précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - à savoir arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 135 II 145 consid. 8.1 p. 153; 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5 p. 401 - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 in fine LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte (art. 97 al. 1 LTF) doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné. Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 133 III 589 consid. 2 p. 591/592 et les arrêts cités). De jurisprudence constante, le Tribunal fédéral se montre réservé en matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en la matière au juge du fait (ATF 120 Ia 31 consid. 4b p. 40; 104 Ia 381 consid. 9 p. 399). Il n'intervient, pour violation de l' art. 9 Cst. ,

que si l'autorité cantonale n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte de preuves pertinentes ou a opéré, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1 p. 9; 134 V 53 consid. 4.3 p. 62 et les arrêts cités; cf. aussi ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254/255).

E. 2

Selon la recourante, la Cour de justice aurait estimé de manière insoutenable qu'elle n'avait pas démontré la «réalité des commandes supplémentaires, respectivement la nécessité de réaliser des travaux non prévus initialement et dont elle ne supportait pas le risque».

E. 2.1

D'après la cour cantonale, la défenderesse a contesté d'entrée de cause la créance invoquée par la demanderesse pour justifier l'inscription de l'hypothèque légale, en alléguant que l'intéressée avait déjà reçu une rémunération supérieure à celle convenue contractuellement alors que l'ouvrage n'avait jamais été achevé; elle a aussi contesté toute commande supplémentaire qui justifierait une augmentation du prix. A cet égard, les juges précédents considèrent que le prix total de 411'941 fr. 80 figurant dans le contrat d'entreprise n'avait pas une nature forfaitaire, mais était basé sur une estimation des quantités alors que le prix à payer, après achèvement de l'ouvrage, dépendait des métrés effectifs qui pouvaient diverger des métrés estimés; en outre, les acomptes reçus par la demanderesse s'élevaient à 411'302 fr. 65, soit à un montant inférieur au prix mentionné dans le contrat d'entreprise. Selon l'autorité cantonale, elle n'a donc pas reçu plus que prévu dans ledit contrat. Toutefois, le coût des travaux «additionnels» de la demanderesse, de 95'219 fr. 61 (hors taxes) pour la parcelle de la défenderesse, excède déjà à lui seul le montant de la créance (de 64'505 fr. 85) que l'intéressée souhaite faire garantir par une hypothèque légale; s'y ajoutent des «travaux supplémentaires» intégrés, sans distinction aucune, dans un autre décompte. Or, la défenderesse a contesté la créance à garantir par hypothèque sur son immeuble, et en particulier toute «commande supplémentaire» qui justifierait une augmentation du prix initialement fixé à 411'941 fr. 80, pour l'ouvrage global construit sur sa parcelle et sur le bien-fonds voisin. Dans ces conditions, il incombait à la demanderesse d'établir que des commandes supplémentaires avaient été effectuées ou qu'il était apparu nécessaire de réaliser des travaux qui n'étaient pas prévus à l'origine et dont elle ne supportait pas le risque, après avoir identifié clairement les travaux en question.

E. 2.2

Cette appréciation des preuves apparaît insoutenable. En effet, l'arrêt attaqué retient que l'ancien directeur de C. _____, entendu comme témoin, a déclaré qu'il y avait eu un surcoût arrêté, d'entente avec la demanderesse, à 30'000 fr., résultant de problèmes de voisinage - dont la Cour de justice a admis qu'il avait été accepté par la direction des travaux - ainsi que des métrés plus importants qu'estimés initialement; selon les déclarations de ce même témoin, d'autres surcoûts résultaient de modifications réclamées par les propriétaires, et le prix de l'échafaudage, à fournir par la demanderesse en vertu d'un accord séparé, avait été intégré dans les factures litigieuses de celle-ci. Vu ces constatations, les juges précédents sont tombés dans l'arbitraire (art. 9 Cst.) en retenant implicitement, sans plus ample examen, que la demanderesse n'avait pas établi l'existence de commandes supplémentaires par l'entreprise générale ou d'autres surcoûts imprévus. Ce premier grief se révèle ainsi fondé.

E. 3

La recourante reproche en outre à la Cour de justice d'avoir violé son droit à la preuve (art. 8 CC) en rejetant sa demande d'expertise, déjà dûment formulée en première instance, alors que celle-ci aurait permis d'attribuer à chaque parcelle sa propre plus-value. Elle reproche à l'autorité cantonale d'avoir retenu qu'elle aurait dû établir des décomptes séparés pour chaque villa, arguant que cette façon de faire ne peut être imposée lorsque, comme dans le cas particulier, les constructions ont des parties communes et, au surplus, une implantation inégale sur les parcelles concernées, situation dans laquelle il serait extrêmement difficile de répartir, en cours de travaux, les montants exacts relatifs à chaque immeuble. Elle expose en outre que, dès lors qu'elle a obtenu l'inscription provisoire d'une hypothèque légale sur la parcelle de l'intimée à hauteur de 64'872 fr. 50, soit la moitié de sa facture finale, les sommes devant grever les parcelles doivent être déterminées dans le cadre de l'inscription définitive, au besoin par des documents, des témoignages ou une expertise. Il serait par ailleurs arbitraire d'exiger qu'elle produise des métrés contradictoires et, dans le même temps, de lui refuser l'expertise qui permettrait de les établir. L'autorité cantonale a considéré que le premier juge avait refusé à juste titre l'expertise judiciaire sollicitée. Il incombait en effet à la demanderesse d'établir un décompte séparé pour la parcelle n° 1969 et d'alléguer ainsi, avec précision (art. 126 al. 2 aLPC/GE), des faits pertinents que la défenderesse aurait pu ensuite contester ou non. Se référant aux commentateurs (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 4 ad art. 255), les juges précédents ont estimé que la demanderesse ne pouvait palier ses carences dans l'allégation des faits pertinents au moyen d'une demande d'expertise.

E. 3.1

En principe, c'est le droit fédéral qui détermine si les faits, allégués en la forme prescrite et en temps utile selon les exigences cantonales de procédure, sont suffisamment précis pour permettre de statuer sur la prétention déduite en justice, fondée sur le droit fédéral (ATF 108 II 337 consid. 2 et 3 p. 338 ss, confirmé notamment in ATF 127 III 365 consid. 2b p. 368; 123 III 183 consid. 3e p. 188). Ainsi, le juge statue au fond lorsqu'il tient les faits allégués dans la demande pour insuffisamment motivés (ATF 115 II 187 consid. 3b p. 190). Le droit fédéral n'oblige cependant pas les cantons à tenir pour suffisamment motivés des allégués dont les lacunes ne devraient être comblées qu'au cours de la procédure probatoire (ATF 108 II 337 consid. 3 p. 340/341). Si l'allégation est contestée, le droit cantonal peut autoriser le juge à refuser d'administrer des preuves sur une allégation trop vague et à exiger des indications complémentaires (ATF 108 II 337 consid. 3 in fine non publié, reproduit au JdT 1983 I p. 543; cf. également FRANÇOIS PERRET, Le fardeau de l'allégation: droit privé fédéral ou procédure civile cantonale, in Recueil offert à la Société suisse des juristes, Genève 1991, p. 273 ss). L'art. 126 aLPC/GE prévoit ainsi que chaque partie est tenue d'alléguer les faits dont elle se prévaut, et de contester ceux présentés par l'autre, avec suffisamment de précision, de manière à ce que l'intéressé puisse en saisir la portée, ainsi que les contester ou les accepter sans risque d'ambiguïté (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 et ad art. 126).

E. 3.2

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a pour justification la plus-value que les travaux ont apportée à l'immeuble sur lequel ils ont été entrepris; le privilège qui y est

attaché ne peut exister que pour les travaux effectués et les matériaux fournis à un immeuble déterminé (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/aa p. 85). En cas de travaux portant sur plusieurs immeubles, l'hypothèque doit donc être demandée sous la forme de droits de gage partiels, grevant chaque immeuble pour la partie de la créance dont répond son propriétaire (art. 798 al. 2 CC), et ce indépendamment du fait que l'artisan ou l'entrepreneur a effectué les travaux sur la base d'un seul ou de plusieurs contrats, par exemple un contrat par immeuble (R. SCHUMACHER, *Das Bauhandwerkerpfandrecht*, 3e éd. 2008, n. 838 p. 282). Il appartient donc en principe aux artisans et entrepreneurs de tenir un décompte séparé de leurs travaux pour chaque immeuble et de les facturer aussi séparément dès qu'ils sont achevés sur l'un d'eux (P.-H. STEINAUER, in *Journées suisses du droit de la construction*, Fribourg 2005, p. 225 et l'auteur cité). En effet, le montant de la créance que le gage garantit doit être chiffré de manière précise (SCHUMACHER, *op. cit.*, n. 1376 p. 503). En principe, l'artisan ou l'entrepreneur ne peut, de manière abstraite, fractionner la totalité des coûts de construction entre les différents immeubles, ni répartir l'ensemble de ses prestations en fonction, par exemple, du nombre de mètres cubes respectif de ceux-ci. Il doit bien plutôt établir quelles prestations concrètes, en travail et en matériaux, il a effectuées, et à quel prix, pour chaque bien-fonds. Des prix globaux ou forfaitaires ne le dispensent pas de cette obligation souvent conséquente (SCHUMACHER, *op. cit.*, n. 840 p. 283/284).

E. 3.3

La recourante fait valoir que l'exigence de décomptes séparés pour chaque immeuble concerné ne peut être imposée que pour la construction de deux villas individuelles, par exemple, qui ne se touchent pas ou n'ont aucune partie commune. En revanche, lorsque, comme ici, les constructions présentent des parties communes et, au surplus, une implantation inégale sur les parcelles concernées, exiger du sous-traitant qu'il tienne des décomptes séparés pour chaque bien-fonds reviendrait à exiger de lui qu'il fasse appel à un géomètre en cours de chantier pour déterminer exactement la limite de propriété, afin d'établir le décompte requis, et ce à chaque fois qu'il coule une dalle. Au demeurant, en cas de contrat global, le sous-traitant devrait anticiper les litiges en établissant, en cours de chantier, des décomptes séparés. Cette exigence est manifestement exorbitante et irréaliste en pratique. Partant, on ne pouvait exiger qu'elle présente d'autres décomptes que ceux qu'elle a produits, et elle devait être autorisée à établir la répartition des coûts communs au moyen d'une expertise. Cette argumentation apparaît convaincante. A cet égard, il convient de relever que la recourante a répondu à une seule soumission de l'entreprise générale, globale pour les deux immeubles. Compte tenu, de surcroît, des circonstances, il ne lui appartenait pas, en tant que sous-traitant, de distinguer d'emblée les prestations effectuées sur l'une ou l'autre parcelle. De plus, la recourante se trouve actuellement dans l'impossibilité d'établir des métrés contradictoires, vu le conflit qui l'oppose à l'entreprise générale. Dans ces conditions, une expertise se révélait nécessaire, et l'autorité cantonale a par conséquent violé le droit fédéral en rejetant la requête présentée par la recourante, au motif qu'elle n'avait pas allégué les faits pertinents avec précision.

E. 4

Dans sa réponse, l'intimée soutient que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale est intervenue après l'expiration du délai de trois mois de l' art. 839 al. 2 CC .

E. 4.1

L'inscription d'une hypothèque légale au sens de l' art. 837 al. 1 ch. 3 CC - en relation avec l' art. 961 al. 1 ch. 1 CC - doit être requise dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Il y a achèvement des travaux quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Savoir quand les travaux ont été achevés est une question de fait. Lorsque, avant l'achèvement des travaux, ceux-ci sont retirés à l'entrepreneur, c'est la date de ce retrait, et non celle du dernier travail exécuté, qui constitue le point de départ du délai de l' art. 839 al. 2 CC . Il en va de même quand l'entrepreneur refuse de poursuivre les travaux et se retire du contrat: dans ce dernier cas, il est constant, lors de la résiliation, que l'entrepreneur n'a plus à fournir de matériel ni de travail sur l'immeuble et que, à ce moment, il peut établir le décompte de sa prétention pour le travail exécuté avec autant de précision qu'il aurait pu le faire, normalement, dès l'achèvement des travaux (ATF 102 II 206 consid. 1a p. 208/209; arrêt 5A_208/2010 du 17 juin 2010 consid. 4.1). Le délai ne commence à courir qu'à partir du moment où l'entrepreneur manifeste clairement sa volonté d'arrêter les travaux de façon définitive et irrévocable (SCHUMACHER, op. cit., n. 1125 p. 400). Le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail, s'il ne constitue pas le point de départ du délai (ATF 102 II 206 consid. 1b/aa p. 209 in fine), donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (ATF 101 II 253 p. 256).

E. 4.2

Selon l'arrêt attaqué, la recourante n'a quasiment plus travaillé sur le chantier à partir de fin novembre 2006. Elle n'a toutefois pas refusé de continuer ses travaux dès cette date. En janvier 2007, elle offrait en effet encore de travailler si sa dernière facture intermédiaire était payée et la direction des travaux attendait cette reprise du travail, à teneur des procès-verbaux de rendez-vous de chantier. Ce n'est que le 9 février 2007 qu'elle a envoyé sa facture finale, manifestant ainsi qu'elle n'entendait plus fournir d'autres prestations; par ailleurs, une autre entreprise de maçonnerie n'est mentionnée, en remplacement de la recourante, qu'à partir du 8 mars 2007. L'intimée ne démontre pas que les constatations effectuées sur ce point par la Cour de justice seraient arbitraires. Elle se borne à soutenir que, la recourante n'ayant pas exécuté les travaux requis au 14 décembre 2006, alors qu'elle avait été mise en demeure de le faire, elle n'entendait manifestement plus travailler à compter de cette date, de sorte que l'inscription intervenue le 16 mars 2007 serait tardive. Au regard des principes rappelés au considérant ci-dessus, l'autorité cantonale ne peut cependant se voir reprocher d'avoir violé l' art. 839 al. 2 CC , en considérant que l'hypothèque légale inscrite provisoirement le 16 mars 2007 l'avait été moins de trois mois après le refus clair et définitif de la demanderesse d'achever son ouvrage.

E. 5

En conclusion, le recours se révèle bien fondé et doit par conséquent être admis, dans la mesure où il est recevable, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par la recourante. L'arrêt entrepris sera dès lors annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale pour qu'elle ordonne une expertise destinée à chiffrer les montants à ventiler entre les deux immeubles concernés, après avoir examiné plus avant l'existence éventuelle, sur la parcelle n° 1969, de travaux supplémentaires commandés par l'intimée ou par l'entrepreneur général, ou encore non prévus initialement et dont la recourante ne supportait pas le risque. Les frais judiciaires seront ainsi supportés par l'intimée, qui versera en outre des dépens à la recourante (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.