

BGer 5A 933/2014 vom 16. April 2015

Bundesgericht, 2015-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_933_2014

FR: TF 5A 933/2014 du 16 avril 2015

IT: TF 5A 933/2014 del 16 aprile 2015

Regeste

inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs | Droits réels

Erwägungen

E. 1

L'arrêt entrepris refuse d'ordonner l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: il s'agit en conséquence d'une décision finale (art. 90 LTF ; ATF 137 III 589 consid. 1.2.2 et les références), rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF). Le recours a par ailleurs été interjeté dans le délai (art. 100 al. 1 et 46 al. 2 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, par la partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 et 76 al. 1 LTF). La valeur litigieuse atteint 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF).

E. 2

La décision attaquée a pour objet des mesures provisionnelles, au sens de l' art. 98 LTF (arrêts 5A_102/2007 du 29 juin 2007 consid. 1.3; 5A_777/2009 du 1 février 2010 consid. 1.3; 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 1.2), de sorte que seule peut être invoquée la violation de droits constitutionnels. Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , le Tribunal fédéral n'examine celle-ci que si de tels moyens ont été invoqués et motivés par le recourant, à savoir exposés de manière claire et détaillée («principe d'allégation»; ATF 139 I 229 consid. 2.2; 134 II 244 consid. 2.2 et 349 consid. 3 et les références). La partie recourante doit ainsi indiquer quelle disposition constitutionnelle aurait été violée et démontrer, par une argumentation précise, en quoi consiste la violation (ATF 134 II 349 consid. 3; 133 III 393 consid. 6).

E. 3.1

La Cour de justice a partiellement fait droit aux conclusions que la recourante formulait devant elle. Constatant préalablement que la procédure de mutation parcellaire n'était apparemment pas achevée à ce jour, la cour cantonale a jugé que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale devait être requise et opérée sur les immeubles ayant fait l'objet des travaux selon l'ancien état: c'était ainsi à tort que la première instance avait considéré que ces immeubles n'existaient plus et que la cause était sans objet. Partant de cette prémisse, les juges cantonaux ont rejeté la requête d'inscription provisoire en tant qu'elle visait la parcelle no 3342; ils l'ont en revanche admise s'agissant du bien-fonds no 3243. Concernant la parcelle no 3342: la juridiction cantonale a retenu à cet égard que les travaux n'avaient pas porté sur celle-ci, mais sur le DDP no 3407 qui la grevait et ce exclusivement, dès lors que la partie du bâtiment située sur la parcelle no 3342 était entièrement sise sur l'assiette du DDP no 3407. Il n'était ainsi pas vraisemblable que certains travaux réalisés par la recourante eussent pu porter sur une faible partie de la parcelle no 3342 non grevée par le

DDP, ainsi qu'elle l'alléguait. Concernant la parcelle no 3243: la cour cantonale a relevé sur ce point que l'intimé ne contestait pas la répartition opérée par la recourante quant au montant des travaux réalisés sur la parcelle en question; il ne contestait pas non plus la réalisation des conditions posées par la loi à l'inscription provisoire litigieuse, lesquelles étaient remplies, du moins sous l'angle de la vraisemblance. L'inscription provisoire de l'hypothèque, à concurrence d'un montant de 392'730 fr. 45, pouvait ainsi être ordonnée sur dite parcelle.

E. 3.2.1

La recourante soutient qu'une partie du bâtiment sur lequel elle a effectué les travaux litigieux serait située sur la parcelle no 3342 sans être couverte par le DDP no 3407, ce dont attesteraient les pièces 17 à 19 produites en instance cantonale. En retenant au contraire que la partie du bâtiment réalisée sur la parcelle no 3342 était entièrement sous l'emprise du DDP, la Cour de justice aurait ainsi procédé à une appréciation arbitraire des faits. Alors qu'elle concluait, devant l'instance cantonale, à l'inscription provisoire d'une hypothèque à concurrence de 785'460 fr. 80 sur la parcelle no 3342, la recourante réduit drastiquement ses conclusions devant la Cour de céans, réclamant une inscription provisoire à hauteur de 87'186 fr. Elle justifie ce montant en alléguant que, sur la surface totale du bâtiment - 1'686 m², parcelle no 3243 y comprise -, seule une surface de 125 m² serait située sur la parcelle no 3342 sans être couverte par le DDP, à savoir 7,4% de la surface au sol totale; la créance à garantir par l'hypothèque se chiffrerait ainsi à 7,4% de sa créance totale - 981'826 fr. - à laquelle elle ajoute une marge de sécurité de 20%.

E. 3.2.2

L'intimé soutient que ce serait la première fois devant le Tribunal de céans que la recourante invoquerait la différence de surface entre la parcelle no 3342 et l'assiette du DDP no 3407. Cet argument serait ainsi irrecevable au sens de l' art. 99 LTF . Il affirme ensuite que la requête d'inscription provisoire ne pourrait porter que sur le DDP, à l'exclusion de la parcelle grevée par celui-ci.

E. 3.3.1

En vertu des principes de la bonne foi et de l'épuisement des griefs (art. 75 al. 1 LTF), tous les moyens nouveaux sont exclus dans le recours en matière civile au sens de l' art. 98 LTF , que ceux-ci relèvent du fait ou du droit, sauf dans les cas où seule la motivation de la décision attaquée donne l'occasion de les soulever (ATF 135 III 1 consid. 1.2; 134 III 524 consid. 1.3). Il ressort de l'arrêt attaqué que la recourante avait allégué en instance cantonale déjà que certains de ses travaux auraient porté sur une faible partie de la parcelle no 3342 non grevée par le DDP no 3407, ce qui n'avait cependant pas paru vraisemblable à la Cour de justice. La motivation développée par la recourante ne viole donc pas les principes précités, étant précisé qu'une réduction des conclusions est admissible au regard de l' art. 99 al. 2 LTF (ATF 136 V 362 consid. 3.4.2).

E. 3.3.2

Conformément à l' art. 961 al. 3 CC , le juge autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. La procédure sommaire s'applique (art. 249 let . d ch. 5 CPC). Selon la jurisprudence, vu la brièveté et l'effet péremptoire du délai de l' art. 839 al. 2 CC , l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable (ATF 86 I 265 consid. 3; arrêts 5A_475/2010 du 15

septembre 2010 consid. 3.1.2; 5A_208/2010 du 17 juin 2010 consid. 4.2; 5A_777/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1). A moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe clairement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb; arrêts 5A_777/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1; 5A_475/2010 précité consid. 3.1.2 et les références). Il ressort en l'espèce des pièces 17 à 19 produites par la recourante devant le Tribunal de première instance qu'une partie du bâtiment érigée sur la parcelle no 3342 échappe effectivement à l'emprise du DDP no 3407. Les constatations cantonales sont donc arbitraires sur ce point. La juridiction cantonale a considéré que la réalisation des conditions posées par la loi à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale étaient données s'agissant de la parcelle no 3243 et l'a en conséquence ordonnée sur cette parcelle (consid. 3.1 supra). Il faut donc admettre, sous l'angle de la vraisemblance, que ces conditions sont également données s'agissant de la surface de la parcelle no 3342 non couverte par le DDP no 3407 dès lors que la créance alléguée procède des mêmes travaux. La péremption éventuelle du délai pour requérir l'inscription litigieuse n'a pas été soulevée par l'intimé en instance cantonale et ne pouvait se poser dans le cadre des faits allégués par les parties (HOHL, Procédure civile, Tome I, n. 193 et 942 ss; cf. ATF 118 Ia 129 consid. 1); cette question ne peut donc être examinée par le Tribunal de céans (cf. arrêt 5A_932/2014 du 16 avril 2015). Il s'ensuit que la recourante peut prétendre à l'inscription sollicitée, à hauteur des conclusions prises devant le Tribunal fédéral. La surface occupée par le bâtiment apparaît vraisemblable selon les pièces précitées déposées devant l'instance cantonale, une marge de 20% étant de surcroît souvent préconisée du fait de la difficulté que peut nécessiter l'évaluation du gage (SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3e éd. 2008, n. 850; le même, Bauhandwerkerpfandrecht: Besondere Herausforderung an die Anwaltschaft, in Revue de l'avocat 2014 p. 103 ss, 111; PRAPLAN, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: Mise en oeuvre judiciaire, in JdT 2010 II 37 ss, 44 s.; BRITSCHGI, Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht, 2008, p. 110).

E. 4

En définitive, le recours doit être admis, l'arrêt attaqué doit être complété en ce sens que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale sollicitée par la recourante devant le Tribunal de céans doit être ordonnée. Les frais et dépens sont mis à la charge de l'intimé dont l'intérêt patrimonial est ici en cause (art. 66 al. 1 et 3 et 68 al. 1 et 2 LTF). Il appartiendra à l'autorité cantonale de statuer à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale (art. 67 et 68 al. 5 LTF).

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