

# **GE\_GERICHTE ACJC/1028/2015 vom 11. September 2015**

GE Cour de justice, 2015-09-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1028\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1028_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1028/2015 du 11 septembre 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1028/2015 del 11 settembre 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10 000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La Cour est amenée en l'espèce à statuer sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse est, compte tenu du montant de l'hypothèque légale requise, supérieure à 10'000 fr.

- 7/12 -

C/25449/2014 L'appel interjeté a été au surplus formé dans le délai utile de 10 jours (art. 248 let. d et 314 al. 1 CPC) et respecte les exigences de forme prescrites par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC). L'appel est partant recevable.

### **E. 1.2**

L'autorité d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale étant soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. d et 249 let. d ch. 5 CPC), elle peut toutefois s'en tenir à la vraisemblance des faits allégués et à un examen sommaire du droit (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb = JdT 2002 I 352; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 2.2).

### **E. 2.1**

Les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

La Cour examine, d'office la recevabilité des faits et les moyens de preuve nouveaux en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivil-prozessordnung [ZPO], 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelant a produit devant la Cour diverses pièces postérieures à la clôture des débats du 12 mars 2015 par le Tribunal, lesquelles sont recevables. En revanche, le commandement de payer du 4 février 2015, le courrier de l'intimée du 4 mars 2015 et la réquisition de poursuite du 11 mars 2015, antérieurs à cette date, auraient pu et dû être produits devant le Tribunal et sont dès lors irrecevables.

### **E. 3**

3.1.1 Les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble (art. 837 al. 1 ch. 3 CC). L'hypothèque des artisans et des entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis (art. 839 al. 1 CC). L'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). 3.1.2 Le juge statue sur la requête d'inscription provisoire au registre foncier et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister; il détermine

- 8/12 -

C/25449/2014 exactement la durée et les effets de l'inscription et fixe, le cas échéant, un délai dans lequel le requérant fera valoir son droit en justice (art. 961 al. 3 CC). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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. A moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe manifestement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire. Ainsi, le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il refuse l'inscription provisoire de l'hypothèque légale en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, qui mérite un examen plus ample que celui auquel il peut procéder dans le cadre d'une instruction sommaire; en cas de doute, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge doit donc ordonner l'inscription provisoire (ATF 137 III 589 consid. 1.2.3; 102 Ia 81 consid. 2b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1.2; 5A\_932/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.3.2; 5D\_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3; 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2 = SJ 2011 I 173, et les références citées). En matière d'inscription provisoire d'une hypothèque légale, le juge jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour dire si le droit à l'inscription lui paraît exister et il ne doit pas se montrer rigoureux dans l'examen du caractère vraisemblable du droit allégué (ACJC/1386/2010 du 25 novembre 2010 consid. 2.1; SJ 1981 p. 97). 3.1.3 Selon le Tribunal fédéral, si l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs trouve sa justification dans le fait que les travaux de construction ajoutent, en principe, de la valeur à la construction, la somme de l'hypothèque est déterminée à la lumière de la relation contractuelle avec le client de l'artisan ou de l'entrepreneur et non à la lumière de l'augmentation de valeur de la construction (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_152/2009 du 29 juin 2009 consid. 2.5). Ainsi, le sous-traitant n'a pas d'obligation d'agir en paiement contre l'entrepreneur général pour être légitimé à obtenir l'inscription définitive de l'hypothèque légale, l'objet de l'action en inscription de l'hypothèque légale n'étant pas de fixer la créance en tant que telle. Si le sous-traitant démontre avoir exécuté ses obligations, il peut prétendre à ce que la rémunération convenue soit garantie par gage, indépendamment du sort définitif de sa créance contre l'entrepreneur général. Même si celle-là n'est, en tant que telle, pas définitivement établie, elle l'est, en tant que montant de la garantie, à l'égard du propriétaire (ATF 138 III 471 consid. 2; 126 III 467 consid. 3 dd et 4 d; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_271/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.1.2).

3.2.1 En l'espèce, il n'est pas contesté par les parties que les conditions propres à l'inscription de l'hypothèque légale sont remplies en ce qui concerne le créancier, le débiteur, l'objet du gage ainsi que le délai dans lequel l'inscription a été requise.

- 9/12 -

C/25449/2014 Seules demeurent litigieuses les questions de l'exigibilité et du montant de la créance de l'intimée. Les créances en rémunération que l'intimée invoque sont expressément prévues par le contrat entre les parties et l'intimée a rendu vraisemblable qu'elle a exécuté les travaux donnant droit à cette rémunération. L'appelant allègue que les travaux étaient entachés de défauts importants et devraient ainsi être considérés comme non achevés, ce que l'intimée conteste. Il apparaît d'emblée que les questions de l'existence et de l'importance des défauts entachant éventuellement l'ouvrage et de leur impact sur l'existence de la créance de l'intimée, exigent une interprétation de l'accord contractuel et vraisemblablement une expertise judiciaire de l'ouvrage livré. Ces démarches dépassent largement, à la lumière des principes rappelés sous les considérants 3.1.2 et 3.1.3 ci-dessus, le pouvoir d'examen du Tribunal ou de la Cour dans le cadre de la procédure sommaire. La Cour se limitera ainsi à constater la vraisemblance de la créance de l'intimée, sans qu'il y ait lieu, dans la présente procédure, d'établir définitivement l'existence ou non de celle-ci.

3.2.2 A titre superfétatoire, la Cour retient que l'appelant n'a pas rendu vraisemblable l'existence d'un défaut important de l'ouvrage.

En effet, les seules pièces présentées par l'appelant relatives aux défauts sont les rapports de D\_\_\_\_\_, soit une expertise privée valant simple allégation de partie. Au demeurant, selon le premier rapport de D\_\_\_\_\_ du 16 octobre 2014, la plupart des travaux ont été correctement réalisées. Un défaut (insuffisance des raccords des profils métalliques entre les verres verticaux et horizontaux) pouvait et a vraisemblablement été corrigé avant la fin des travaux. Le manque d'isolation du soubassement en béton n'est pas clairement de la responsabilité de l'intimée. Enfin, s'agissant de l'ajout d'une protection solaire, l'appelant n'a pas rendu vraisemblable que cet ajout ait été prévu dans le mandat initial. S'agissant du deuxième rapport du 24 octobre 2014, D\_\_\_\_\_ ne constate pas expressément de défauts relativement au plan et au contrat de mandat, mais ce limite en substance à conclure que d'autres options auraient été possibles, options qu'il considère plus en accord avec les attentes de l'architecte. L'appelant ne démontre cependant pas que ces attentes de l'architecte avaient fait partie intégrante du contrat de mandat initial.

### **E. 3.3**

Ainsi, la Cour retient que la créance de l'intimée de 89'000 fr. a été rendue vraisemblable et que les allégations de l'appelant ne font pas paraître l'existence de cette créance exclue ou hautement invraisemblable.

- 10/12 -

C/25449/2014

### **E. 4.1**

L'inscription de l'hypothèque légale ne peut être requise si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes au créancier (art. 839 al. 3 CC). Les sûretés tenant lieu d'inscription d'une hypothèque des artisans et des entrepreneurs au sens de l'article 839 al. 3 CC doivent offrir la même couverture que l'hypothèque des artisans et entrepreneurs (ATF 121 III 445 consid.

5a = JdT 1997 I 154; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_109/2011 du 24 juin 2011 consid. 4.2.1). Les sûretés ne peuvent pas être limitées dans le temps (Obergericht Zurich, 28 mars 1985, in ZR 1986 p. 49 et les références citées; Obergericht Zurich, 11 mars 1982, in ZR 1983 p. 21; STEINAUER, Droits réels III, 4ème éd., 2012, n. 2885a; HOFSTETTER/THURNHERR, in Basler Kommentar Zivigesetzbuch II, 4ème éd. 2011, n. 11 ad art. 839/840 CC). Une limitation absolue dans le temps - par exemple en mois ou jusqu'à une date déterminée - prive en effet les sûretés de leur caractère suffisant, dès lors que la garantie s'éteint faute d'avoir été prolongée avant l'expiration du terme prévu. Certains auteurs admettent cependant que les sûretés garantissent le paiement de la créance au terme de l'ensemble des procédures, ce qui permet par exemple de limiter leur validité à un délai de quelques mois courant dès l'entrée en force du jugement à rendre sur le fond de la cause (RAPLAN, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: Mise en œuvre judiciaire, JdT 2010 II p. 57; ACJC/1046/2004). Les sûretés doivent garantir la créance pour les travaux exécutés ainsi que les intérêts. Les sûretés tenant lieu d'inscription de l'hypothèque doivent ainsi offrir pour les intérêts moratoires une garantie qui ne soit limitée ni dans le temps ni dans l'étendue (ATF 121 III 445 consid. 5a = JdT 1997 I 154; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_109/2011 du 24 juin 2011 consid. 4.2.1). En pratique, la garantie des intérêts est toutefois presque toujours limitée dans le temps, par exemple à trois, cinq, voire sept ans, en fonction de la durée probable de la procédure (RAPLAN, op. cit., p. 57; ACJC/1046/2004).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelant requiert la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale au motif qu'il a, dans l'intervalle, fourni des sûretés suffisantes au sens de l'article 839 al. 3 CC. La garantie bancaire produite par l'appelant n'est cependant valable que jusqu'au 30 janvier 2018 et la durée des sûretés est ainsi limitée, de façon absolue, sans égard à la date de l'entrée en force d'un jugement au fond ou à la conclusion d'un accord entre les parties. Ainsi limitées, les sûretés proposées sont insuffisantes, conformément aux principes rappelés ci-dessus. La Cour constate dès lors que les sûretés offertes ne sont pas suffisantes.

#### **E. 4.3**

Dès lors, c'est à bon droit que le Tribunal a ordonné l'inscription de l'hypothèque légale.

- 11/12 -

C/25449/2014 L'appel sera ainsi rejeté.

#### **E. 5**

Les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 26 et 37 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile - RTFMC) et mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant opérée par ce dernier, laquelle avance reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelant sera par ailleurs condamné à s'acquitter des dépens d'appel de l'intimée, lesquels seront arrêtés à 4'000 fr., débours et TVA inclus, l'intimée étant représentée par un avocat en appel, ce qui n'était pas le cas en première instance (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/25449/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 mai 2015 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance OTPI/273/2015 rendue le

11 mai 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25449/2014-4 SP. Au fond : Confirme cette ordonnance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais d'appel à 1'200 fr. Met ces frais à la charge de A\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de même montant versée par ce dernier, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser le montant de 4'000 fr. à B\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Pauline ERARD, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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 à 30'000 fr.

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