

GE_GERICHTE ACJC/1070/2014 vom 12. September 2014

GE Cour de justice, 2014-09-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1070_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1070/2014 du 12 septembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1070/2014 del 12 settembre 2014

Erwägungen

E. 1.1

La voie de l'appel est ouverte contre l'ordonnance querellée, celle-ci ayant été rendue sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_475/2010 du 15 septembre 2010, consid. 1.2), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté dans le délai de dix jours (art. 142 al. 1 et 3, 248 let. d et 314 al. 1 CPC) et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 252 et 311 CPC), l'appel est 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. 1.3

En règle générale, dans les causes soumises comme en l'espèce à la procédure sommaire au sens propre (simple vraisemblance des faits, examen sommaire du droit et décision provisoire), la preuve doit être apportée par titres (art. 254 al. 1 CPC). D'autres moyens de preuve sont toutefois admissibles si leur

- 7/13 -

C/26881/2013 administration ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 al. 2 let. a CPC). Leur administration doit pouvoir intervenir immédiatement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1; ATF 138 III 636 consid. 4.3.2). En conséquence, la Cour n'entrera pas en matière sur les mesures probatoires sollicitées par l'appelante, à savoir l'audition d'un témoin et une inspection, dès lors que leur administration retarderait sensiblement la procédure.

E. 2

L'appelante fait en premier lieu grief au Tribunal d'avoir écarté ses déterminations écrites spontanées du 10 avril 2014.

E. 2.1

Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) garantit notamment à chaque partie le droit de s'expliquer sur toute allégation de fait, toute offre de preuve et toute argumentation de droit de l'adversaire avant qu'une décision ne soit rendue à son détriment, et celui de fournir des moyens de preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (arrêt du

Tribunal fédéral du 21 février 2012 5A_562/2011 consid. 7.5). Le droit d'une partie de répliquer dans le cadre d'une procédure judiciaire constitue un élément du droit d'être entendu; l'écriture concernée doit intervenir dans un délai raisonnable après la notification du mémoire de réponse (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I p. 345; 133 I 98 consid. 2.1).

E. 2.2

La question de la recevabilité des déterminations écrites de l'appelante du 10 avril 2014 peut demeurer ouverte, dans la mesure où cette dernière a pu se déterminer oralement lors de l'audience du Tribunal du 14 avril 2014 et où la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen. Le droit d'être entendue de l'appelante a ainsi été respecté. Il est à noter en revanche que la recevabilité des deux pièces produites par l'appelante au Tribunal avec lesdites déterminations n'est à juste titre pas remise en question.

E. 3

L'intimée fait valoir qu'elle n'a pas donné son accord à l'exécution des travaux, de sorte que, indépendamment de la réalisation des autres conditions légales, la requête devait être rejetée pour ce seul motif. L'appelante fait quant à elle valoir que cet argument n'a pas été soulevé en première instance. Au demeurant, l'accord du propriétaire n'était pas nécessaire, s'agissant d'une hypothèque légale requise par un sous-traitant.

E. 3.1

Peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale les artisans et les entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que le débiteur soit le propriétaire foncier, un

- 8/13 -

C/26881/2013 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).

E. 3.1.1

Le sous-traitant a un droit propre et distinct à la constitution de l'hypothèque légale (SJ 1980 I 129; STEINAUER, Les droits réels, tome III, 4^e éd. 2012, n. 2866 à 2869). Il peut exercer son droit même si le propriétaire de l'immeuble visé ignorait l'existence d'un rapport de sous-traitance et si le contrat passé entre le propriétaire et l'entrepreneur excluait expressément le recours à un sous-traitant (ATF 105 II 264).

E. 3.1.2

Si le débiteur de la créance est un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble, les artisans et entrepreneurs n'ont le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale que si le propriétaire foncier a donné son accord à l'exécution des travaux (art. 837 al. 2 CC).

Cette disposition, entrée en vigueur le 1er janvier 2012, consacre la jurisprudence du Tribunal fédéral (par exemple ATF 126 III 505 consid. 4 - JdT 2001 I 166). Elle semble à première vue restreindre la possibilité d'un accord du propriétaire foncier aux cas où le débiteur de la créance est un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble, à l'exclusion d'un entrepreneur. Une telle interprétation restrictive ne peut refléter la volonté du législateur. En recourant à une interprétation téléologique de l'article

837 al. 2 CC, on peut donc appliquer par analogie le cercle des débiteurs décrits à l'article 837 al. 1 ch. 3 CC, qui comprend aussi l'entrepreneur général. Par conséquent, l'accord du propriétaire est généralement nécessaire et valable lorsque des travaux sont commandés par un locataire à un entrepreneur qui sous-traite ensuite les travaux. La créance du sous-traitant peut alors être garantie par une hypothèque légale, même si le débiteur n'est pas le locataire ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble, mais l'entrepreneur général (CARRON/FELLEY, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs : ce qui change et ce qui reste, in BOHNET éd., Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, 2012, n. 34; EIGENMANN, Les modifications des dispositions générales sur les gages immobiliers, in FOËX éd., La réforme des droits réels immobiliers, 2012, p. 92-93; STEINAUER, op. cit., n. 2883a; Message concernant la révision du code civil suisse (Cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels) du 27 juin 2007, in FF 2007 5015 ss, p.5052).

L'accord du propriétaire ne concerne que le principe des travaux. Il n'est soumis à aucune exigence de forme. Il peut découler d'actes concluants, voire être tacite si le propriétaire tolère les travaux. Le régime applicable jusqu'au 31 décembre 2011 protégeait la bonne foi de l'artisan-entrepreneur qui ne savait pas et ne devait pas savoir que les travaux n'étaient pas commandés avec l'autorisation du propriétaire de l'immeuble. La nouvelle réglementation ne prévoit rien à ce sujet, de sorte qu'il faut considérer qu'il s'agit d'un silence qualifié : sans consentement du propriétaire

- 9/13 -

C/26881/2013 foncier, la créance en question ne peut pas être garantie par une hypothèque légale, même si l'artisan-entrepreneur tente de faire valoir sa bonne foi (CARRON/FELLEY, op. cit., n. 35 et 37). Le fardeau de la preuve du consentement du propriétaire incombe à l'artisan-entrepreneur (CARRON/FELLEY, op. cit., n. 36). Ainsi, dans leur propre intérêt, les artisans et les entrepreneurs prendront soin de s'assurer la présence de ce consentement sous une forme qui leur permet de le prouver (Message précité, loc. cit.).

E. 3.2

Des inscriptions provisoires peuvent être prises par celui qui allègue un droit réel (art. 961 al. 1 ch. 1 CC). Le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister (al. 3). Pour obtenir une inscription provisoire d'une hypothèque légale, il suffit que l'artisan ou l'entrepreneur rende vraisemblable le droit allégué en donnant au juge des éléments suffisants quant à sa qualité d'entrepreneur ou d'artisan, au travail, respectivement aux matériaux fournis, à l'immeuble objet des travaux, au montant du gage, au respect du délai de quatre mois (STEINAUER, op. cit., no 2897 p. 322), ainsi que, cas échéant, au consentement du propriétaire de l'immeuble (cf. ci-dessus, ch. 3.1.2). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A_475/2010 précité consid. 3.1.2). 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 (ibidem).

E. 3.3

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'accord de la propriétaire à l'exécution de travaux était nécessaire, même si les travaux ont été commandés par C_____ à D_____ qui les a ensuite sous-traités à A_____. A aucun moment, l'appelante n'a allégué l'existence d'un accord de la propriétaire aux travaux, alors que l'intimée a indiqué, dès le début de la procédure, qu'elle n'avait pas eu connaissance des travaux et qu'elle n'avait a fortiori pas donné son consentement. L'appelante n'a fourni au premier juge aucun document rendant vraisemblable soit un accord formel de l'intimée, soit l'existence d'un accord donné par actes concluants de celle-ci. Aucune pièce ne permet de déterminer, ne serait-ce qu'au stade de la vraisemblance, ce que savait, ignorait ou devait savoir la propriétaire, comme par exemple une attestation de la locataire qui a commandé les travaux, de l'entrepreneur général, ou encore de l'un de ses employés intervenu

- 10/13 -

C/26881/2013 sur place. Il est rappelé que les circonstances d'une manifestation de volonté relèvent du fait et qu'ainsi il appartenait à l'appelante de présenter ses allégations et ses moyens de preuve à ce sujet au premier juge, cas échéant en appel aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. L'appelante a abordé la question du consentement de la propriétaire pour la première fois dans sa réplique du 27 juin 2014 à la Cour, pour en nier, à tort, la nécessité. Par ailleurs, ce n'est qu'à titre subsidiaire qu'elle soutient, pour la première fois dans cette même écriture, uniquement dans son argumentation et sans formuler d'allégations, que l'intimée ne pouvait ignorer l'existence des travaux entrepris, compte tenu de leur durée et de leur nature (réplique, p. 4). Même si ces arguments devaient être considérés comme des allégations nouvelles, celles-ci ne seraient pas recevables, dans la mesure où l'appelante n'explique pas pour quelle raison elle n'a pas pu les invoquer devant l'autorité précédente (cf. art. 317 al. 1 CPC). De plus, même si l'on devait admettre que l'appelante a allégué en appel des faits nouveaux recevables, dont elle déduit l'existence d'un accord tacite de la propriétaire aux travaux, celui-ci ne pourrait pas être retenu, même au stade de la vraisemblance, sur la seule base du devis qui décrit les travaux et/ou des photographies produites par l'appelante. En effet, une manifestation tacite de volonté au sens de l'art. 1 al. 2 CC implique une attitude dépourvue d'ambiguïté et un comportement dont l'interprétation ne suscite raisonnablement aucun doute (ATF 113 II 522 consid. 5 c) - JT 1988 I 354), lesquels ne sont pas rendus vraisemblables. Par ailleurs, l'appelante ne prétend pas qu'elle ignorait de bonne foi que les travaux avaient été commandés sans l'autorisation de la propriétaire. En tout état, cette circonstance ne serait pas pertinente. Il appartenait à l'appelante de s'assurer de l'existence du consentement de la propriétaire sous une forme lui permettant de la prouver dans le cadre d'une procédure sommaire qui se caractérise par sa rapidité, grâce à l'admission limitée des moyens de preuve ainsi qu'à la cognition du tribunal limitée aux faits patents ou à une grande vraisemblance (Message du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile suisse du 28 juin 2006, FF 2006 6841, p. 6956 s.). En définitive, l'appelante n'a pas rendu vraisemblable l'existence du consentement de la propriétaire aux travaux commandés par la locataire, de sorte que l'une des conditions à l'obtention de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale n'est pas réalisée. Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner si les travaux effectués par l'appelante jouissent de la garantie hypothécaire, ni si le délai de quatre mois suivant l'achèvement de ceux-ci a été respecté. L'ordonnance attaquée sera confirmée par substitution de motifs.

- 11/13 -

C/26881/2013

E. 3.4

Les inscriptions provisoires de l'art. 961 al. 1 CC ont lieu du consentement des intéressés ou en vertu d'une décision judiciaire (art. 961 al. 2 CC). Les règles relatives à la réquisition d'une écriture au Registre foncier sont également applicables à la réquisition de modification ou de radiation de celle-ci (art. 131 al. 1 ORF). Il faut en outre le consentement écrit des personnes auxquelles l'inscription confère des droits, l'autorisation du tribunal ou d'une autre autorité compétente (art. 131 al. 2 ORF). En l'espèce, dans la mesure où le Conservateur du Registre foncier a procédé à l'inscription provisoire de l'hypothèque légale requise sur la base de l'injonction figurant dans l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles du Tribunal du 20 décembre 2013 et où l'autorisation du juge est nécessaire pour la radiation, il se justifie, conformément aux conclusions prise par l'intimée en première instance et en appel, d'inviter le Conservateur du Registre foncier à procéder à la radiation.

E. 4

Les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à l'200 fr. (art. 26 et 37 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile - RTFMC) et mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de 800 fr., opérée par cette dernière, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera condamnée à verser 400 fr. à l'Etat de Genève.

L'appelante sera par ailleurs condamnée à s'acquitter des dépens d'appel de l'intimée, lesquels seront arrêtés à l'300 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC). * *
* * *

- 12/13 -

C/26881/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre l'ordonnance OTPI/729/2014 rendue le 19 mai 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26881/2013-19 SP. Au fond : Confirme l'ordonnance entreprise. Invite le Conservateur du Registre foncier à radier l'inscription provisoire de l'hypothèque légale inscrite au profit de A_____ sur l'immeuble n° 1_____ de la commune de _____ (GE), dont B_____ est propriétaire. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de l'appel à l'200 fr. et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais de 800 fr. fournie par A_____, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Met ces frais à la charge de A_____. Condamne A_____ à verser la somme de 400 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire. Condamne A_____ à payer à B_____, la somme de l'300 fr. à titre de dépens. Siégeant : Madame Paola CAMPOMAGNANI, présidente; Madame Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente : Paola CAMPOMAGNANI

La greffière : Céline FERREIRA

- 13/13 -

C/26881/2013

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.