

# **GE\_GERICHTE ACJC/1237/2016 vom 24. Mai 2016**

GE Cour de justice, 2016-05-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1237\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1237_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1237/2016 du 24 mai 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1237/2016 del 24 maggio 2016

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'ordonnance querellée a été rendue sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 6/14 -

C/2585/2016

### **E. 1.2**

Le délai d'appel est de dix jours dès lors que la procédure sommaire est applicable (art. 248 let. d, 249 let. d ch. 5 et 314 al. 1 CPC). L'acte doit être écrit et motivé (art. 130, 131, 252 et 311 CPC). En l'espèce, l'appel a été déposé dans le délai et les formes prévus par la loi, de sorte qu'il est recevable.

### **E. 1.3**

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, l'autorité 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**

Les appelants ont produit en appel la pièce déclarée irrecevable par le Tribunal pour cause de tardiveté, à savoir le procès-verbal de l'audience d'instruction pénale du 15 avril 2016, qu'ils ont reçu le 22 avril 2016 et communiqué au Tribunal le 25 avril 2016.

### **E. 2.1**

Les faits et les moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel aux conditions de l'art. 317 CPC. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits et des moyens de preuve nouveaux (REETZ/HILBER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, 2013, n. 26 ad art. 317 CPC). Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in *Code de procédure civile commenté*, 2011, n. 6 ad art. 317).

### **E. 2.2**

En l'espèce, le procès-verbal précité a été reçu par les appelants après le 20 avril 2016, date à laquelle la cause a été gardée à juger, de sorte qu'il est recevable.

### **E. 3**

Le Tribunal a considéré que l'allégation des appelants selon laquelle les travaux de l'intimée sur leur parcelle étaient terminés au printemps 2015 était contredite par les allégations de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ qui soutenaient que l'intervention de l'intimée en janvier 2016 avait concerné la villa B. La détermination du délai d'achèvement des travaux nécessitait des investigations complémentaires à mener par le juge du fond. Le respect du délai devait "par conséquent" être admis au stade de la vraisemblance. Cela valait également pour les questions du montant de la créance et de la répartition de celle-ci sur les parcelles concernées. En effet, les

- 7/14 -

C/2585/2016 pièces produites ne permettaient pas d'établir précisément le montant des plus-values réalisées sur chaque villa, tâche incombant au juge du fond. Les appelants font valoir que les travaux effectués en janvier 2016, étaient des travaux accessoires ne devant pas être pris en compte pour le calcul du délai de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, à savoir la pose d'une porte provisoire, des finitions relatives à la fermeture de la porte du garage et la pose d'une grille de saut de loup. Les éléments du dossier établissaient que les travaux principaux sur leur villa étaient terminés au printemps 2015. Par ailleurs, il incombait à l'intimée de chiffrer précisément quel était le montant de sa créance pour les travaux effectués sur leur villa, ce qu'elle n'avait pas fait.

#### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, 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. L'inscription peut être requise dès le moment de la conclusion du contrat (art. 839 al. 1 CC) et doit être obtenue, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC); il s'agit d'un délai de péremption, qui peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (art. 48 al. 2 let. b et 76 al. 3 ORF) (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014, consid. 3.1).

#### **E. 3.2**

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, dans le cas d'un lotissement de plusieurs maisons, le délai légal d'inscription commence à courir pour chaque maison de manière indépendante dès son achèvement. Tel est également le cas lorsque les travaux sont exécutés par un même entrepreneur sur plusieurs ouvrages édifiés sur une même parcelle (ATF 111 II 343 consid. 2a, JdT 1986 I 170). Cependant, lorsque plusieurs bâtiments sont construits successivement sur un seul bien-fonds par des prestations de construction qui forment un tout, par le même entrepreneur, en exécution d'un seul contrat d'entreprise, on est en présence d'une prestation unique, qui est soumise à un délai d'inscription unique (ATF 125 III 113 consid. 3b, JdT 2000 I 22). Le critère décisif est de savoir si, en l'espèce,

les deux constructions représentent deux ouvrages ou constituent une unité. L'existence d'une unité a en particulier été retenue s'agissant de livraisons successives de béton frais pour une maison et un garage fonctionnellement interdépendants, construits d'un seul trait sur le même fonds (ATF 111 II 343 consid. 2c et 2 d, JdT 1986 I 170).

- 8/14 -

C/2585/2016

### **E. 3.3**

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; ne sont des travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, et non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat; des travaux de peu d'importance ou accessoires, différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, ou encore des retouches (remplacement de parties livrées, mais défectueuses; correction de quelques autres défauts) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a). Lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut être tenu pour achevé; des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent donc des travaux d'achèvement; les travaux sont ainsi appréciés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 consid. 2b). Le délai légal commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture, même si cet élément peut constituer un indice de la fin des travaux (ATF 101 II 253 p. 256); il s'ensuit que, lorsque des travaux déterminants sont encore effectués après la facturation et ne constituent pas des travaux de réparation ou de réfection consécutifs à un défaut de l'ouvrage, ils doivent être pris en compte pour le dies a quo du délai (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014, consid. 3.1).

### **E. 3.4**

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. Il découle de ce principe que l'inscription du gage légal ne peut porter que sur l'immeuble qui a bénéficié des travaux et dans la mesure de la plus-value qui en résulte. Cela vaut notamment lorsque les travaux ont porté sur plusieurs immeubles (ATF 119 II 421 consid. 3b). Le fait que les immeubles concernés soient contigus et que les travaux aient fait l'objet d'un seul contrat d'entreprise ne permet pas de faire exception à ce principe (ATF 102 Ia 81 consid. 2/b/aa). En cas de travaux portant sur plusieurs immeubles, l'hypothèque doit en conséquence 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. 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. En effet, le montant de la créance que le gage garantit doit être chiffré de manière précise. En

- 9/14 -

C/2585/2016 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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1.3.1).

### **E. 3.5**

Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. Vu la brièveté et la nature péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du droit de gage paraît exclue ou hautement invraisemblable. Le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il rejette la requête 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, il doit ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5D\_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3 et la jurisprudence citée).

### **E. 3.6**

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'intimée, l'on ne peut pas retenir que la construction des deux villas litigieuses constitue une prestation unique, soumise à un délai d'inscription unique pour l'hypothèque légale. En effet, même si les prestations de l'intimée ont été fournies sur la base d'un seul contrat, conclu avec F\_\_\_\_\_ pour les deux villas, celles-ci sont édifiées sur des parcelles différentes, appartenant à des propriétaires différents. Les deux villas ne sont en outre pas exactement les mêmes, de sorte que les prestations fournies par l'intimée pour chacune des villas sont différentes. La jurisprudence mentionnée par l'intimée sur ce point concerne au demeurant le cas d'une propriété par étage et n'est par conséquent pas applicable au cas d'espèce. Le respect du délai pour l'inscription de l'hypothèque légale provisoire doit par conséquent être calculé de manière séparée pour chacune des villas. Il résulte des allégations de l'intimée que sa seule facture encore ouverte est celle du 21 octobre 2015. Il ressort de la comparaison de cette facture avec la précédente, datée du 21 juillet 2015, que les travaux concernés, dont la nature n'est pas précisée, ont été exécutés sur la base de quatre devis émis entre le 15 février et le 18 septembre 2015 pour des montants variant entre 2'232 fr. et 6'861 fr. 50. Cette facture mentionne en outre la création d'un saut de loup "selon demande de la direction des travaux".

- 10/14 -

C/2585/2016 Les appelants allèguent que ces travaux n'ont pas été exécutés sur leur villa mais sur la villa voisine. A cet égard, il convient de relever que l'affirmation de l'intimée selon laquelle les travaux précités porteraient sur des "travaux communs" aux deux villas n'est étayée par aucun élément du dossier. L'intimée ne précise pas quels travaux pourraient être "communs" aux deux villas. L'existence de tels travaux est d'autant moins vraisemblable compte tenu du fait que les villas ne sont jumelées que par le toit, qu'elles sont différentes et que les travaux les concernant n'ont pas suivi le même rythme. L'intimée n'a d'ailleurs produit aucun des devis susmentionnés, ce qu'elle aurait pu faire aisément. Elle

n'a pas non plus fourni la demande de la direction des travaux relative à la création du saut de loup dont elle se prévaut. Il résulte en outre du dernier bon de paiement adressé aux appelants le

#### **E. 7**

septembre 2015 par F\_\_\_\_\_, sur la base de la situation de l'intimée du 21 juillet 2015, qu'à cette date-là, les appelants s'étaient acquittés de l'intégralité des travaux adjugés à C\_\_\_\_\_, à l'exception d'un montant de 6'000 fr., dont il n'est pas contesté qu'il a été réglé par la suite. Les documents produits corroborent ainsi la thèse des appelants selon laquelle les travaux commandés par leurs soins ont été effectués et payés au plus tard à fin juillet 2015. Au regard de la teneur des pièces précitées, il incombait à l'intimée d'exposer précisément, documents à l'appui, quels travaux d'achèvement, non accessoires et impayés, elle avait effectués postérieurement à cette date sur la villa des intimés. Or, elle n'en a rien fait. Elle n'a donné aucune précision sur la nature des "importants travaux" qu'elle dit avoir effectué en octobre 2015. La pose d'une porte provisoire et les travaux en relation avec la fermeture de la porte du garage sont quant à eux en soi des travaux de nature accessoire, dont on ne saurait tenir pour vraisemblable, sans autre explication supplémentaire, qu'ils seraient indispensables pour l'achèvement de l'ouvrage. Les relevés d'heures manuscrits et non signés produits par l'intimée ne sont pas probants car ils ne mentionnent pas la villa concernée. Le SMS de l'architecte du 1er décembre - dont on peut déduire qu'il s'agit de l'année 2015, même si cela n'est pas mentionné sur la pièce produite - confirme quant à lui les allégations des appelants selon lesquelles seule une grille de saut de loup a été posée pour leur villa à cette période. Le fait que les appelants aient réglé à F\_\_\_\_\_ le troisième acompte, dû "dès la mise hors d'eau (pose de la charpente, préalable à la couverture)" le 9 mars 2015 confirme également qu'à cette date les travaux de béton et béton armé étaient

- 11/14 -

C/2585/2016 terminés. Il en va de même du fait que les appelants ont emménagé dans leur villa à mi-novembre 2015 et que celle-ci a été livrée dans le courant du mois de décembre de la même année. En effet, il est peu vraisemblable que leur villa ait pu être habitable en novembre 2015 si d'importants travaux de béton prévus par le contrat de base ont encore été effectués en octobre 2015. Enfin, la réalité de l'allégation de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ selon laquelle l'intervention de l'intimée en janvier 2016 a concerné la parcelle des appelants et non la leur n'est pas corroborée par les pièces du dossier. Une telle affirmation, émanant de parties au litige, n'a en tant que telle pas de force probante particulière. Au regard de ce qui précède, la Cour retiendra que l'intimée n'a pas rendu vraisemblable avoir effectué sur la villa des appelants des travaux d'achèvement justifiant l'inscription d'une hypothèque légale postérieurement à ceux figurant dans sa facture du 21 juillet 2015 et qui étaient terminés à cette date. La demande d'inscription provisoire de l'hypothèque légale déposée le 10 février 2016 est par conséquent tardive. A cela s'ajoute le fait que, en tout état de cause, même dans l'hypothèse où le délai prévu par l'art 839 al. 2 CC aurait été respecté, l'intimée n'a pas établi le montant de sa créance. En effet, comme cela ressort de la jurisprudence citée ci-dessus, s'agissant de deux immeubles qui ne forment pas une unité, elle ne pouvait se limiter à requérir l'inscription sur chaque immeuble d'une hypothèque correspondant à la moitié de sa créance. Dans la mesure où 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, il lui incombait au contraire de tenir un décompte séparé de ses travaux pour chaque immeuble et de les facturer aussi séparément dès leur achèvement afin d'établir

quelles prestations concrètes, en travail et en matériaux, elle avait effectuées, et à quel prix, pour chaque bien-fonds, ce qu'elle n'a pas fait. Compte tenu de ces éléments, le chiffre 2 du dispositif de l'ordonnance querellée sera annulé, et l'intimée déboutée des conclusions prises à l'encontre des appelants. 4. Les appelants concluent en outre à ce que l'intimée soit condamnée au paiement des frais d'inscription et de radiation de l'hypothèque provisoire, et des droits d'enregistrement. Ils n'ont cependant pas motivé cette conclusion, omettant en particulier d'indiquer quel a été le montant des frais en question.

Ils seront par conséquent déboutés de leurs prétentions sur ce point.

- 12/14 -

C/2585/2016 5. Au regard de l'issue de la cause, la moitié des frais de première instance et l'intégralité de ceux de l'appel doivent être mis à charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires seront fixés à 1'200 fr. pour la procédure de première instance, montant arrêté par le Tribunal et qui n'a pas été contesté en appel. La moitié à charge de l'intimée est ainsi de 600 fr., le solde étant à charge de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_. Les frais d'appel seront quant à eux fixés à 960 fr., l'intimée étant condamnée à payés ce montant aux appelants (art. 26 et 37 RTFMC). Les frais judiciaires seront compensés avec les avances fournies par les parties (art. 111 CPC). Au vu de la valeur litigieuse de 44'104 fr., l'intimée sera en outre condamnée à verser aux appelants, pris solidairement, 2'500 fr. au titre des dépens de première instance et 2'000 fr. au titre de ceux d'appel, débours et TVA compris (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \*

- 13/14 -

C/2585/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance OTPI/268/2016 rendue le 24 mai 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/2585/2016-4 SP. Au fond : Annule les chiffres 2, 5 et 6 du dispositif de cette ordonnance. Déboute C\_\_\_\_\_ de ses conclusions en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle n° 3\_\_\_\_\_, plan 2\_\_\_\_\_, de la Commune de \_\_\_\_\_ (GE), prises à l'encontre de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_. Arrête les frais judiciaires de première instance à 1'200 fr. et les compense avec l'avance fournie par C\_\_\_\_\_. Les met à la charge d'C\_\_\_\_\_ à hauteur de 600 fr. et à celle de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ à hauteur de 600 fr. Condamne solidairement D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ à verser 600 fr. à C\_\_\_\_\_. Condamne C\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ 2'500 fr. à titre de dépens de première instance. Confirme l'ordonnance querellée pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 960 fr. et les compense avec l'avance versée par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_. Condamne C\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, pris solidairement, 960 fr. au titre des frais judiciaires. La condamne en outre à leur verser solidairement 2'000 fr. à titre de dépens. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière. Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Céline FERREIRA

- 14/14 -

C/2585/2016

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.

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