

GE_GERICHTE ACJC/1319/2014 vom 7. November 2014

GE Cour de justice, 2014-11-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1319_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1319/2014 du 7 novembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1319/2014 del 7 novembre 2014

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 10 jours (art. 248 let. d et 314 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), à l'encontre d'une décision sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse est, compte tenu du montant de chacune des hypothèques légales requises, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 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. 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

- 6/11 -

C/139/2014 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'intimée a produit devant la Cour une page du système d'information du territoire à Genève (SITG), tandis que l'appelante a produit une attestation du Registre foncier. Il n'est pas contesté que ces pièces ont été établies postérieurement à la date à laquelle le Tribunal a gardé à cause à juger et n'ont pas pu être soumises à celui-ci. Conformément aux dispositions et principes rappelés ci-dessus, ces moyens de preuve sont dès lors recevables.

E. 3

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que la cause était désormais sans objet. Elle indique que la mutation parcellaire en cours n'a pas été validée par le Registre foncier, de sorte que les parcelles n° 1_____ et n° 2_____ existent toujours et peuvent faire l'objet

d'une hypothèque légale.

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 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'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). 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. 3.1.1

L'objet du droit de gage est constitué par l'immeuble sur lequel ont porté les travaux du créancier qui demande l'inscription d'une hypothèque légale. Il peut s'agir d'un bien-fonds, d'un droit distinct et permanent immatriculé au registre foncier, d'une mine ou d'une part de (co)propriété par (étages; STEINAUER, op. cit., n. 2876 p. 305). Dès lors que le droit de gage légal accordé aux artisans et entrepreneurs se justifie par la plus-value que les travaux ont apportée à l'immeuble, un droit de gage

- 7/11 -

C/139/2014 collectif au sens de l'art. 798 al. 1 n'est pas possible. L'hypothèque doit dès lors être demandée sous la forme d'un droit de gage partiel, grevant chaque immeuble pour la partie de la créance dont répond son propriétaire (STEINAUER, op. cit., n. 2881 p. 312). Lorsque le propriétaire d'immeubles compris dans le périmètre d'un remaniement parcellaire opéré en vertu de la législation cantonale bâtit sur un bien-fonds qui lui est attribué dans le nouvel état, mais dont il ne peut pas encore disposer au Registre foncier (cf. art. 656 al. 2 CC), l'entrepreneur doit faire inscrire son hypothèque légale sur les parcelles qui appartenaient au maître de l'ouvrage dans l'ancien état, en requérant que le gage soit transféré sur l'immeuble que le maître reçoit en échange (art. 802 CC) et sur lequel il exécute des travaux, aussitôt que les formalités entraînées par le remaniement parcellaire seront accomplies au Registre foncier (ATF 95 II 22 consid. 4, rés. in JdT 1970 I 158).

E. 3.1.2

Il incombe à l'artisan ou à l'entrepreneur de rendre 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 et, enfin, au respect du délai de quatre mois (STEINAUER, op. cit., n. 2897 p. 322). 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).

E. 3.2

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'une procédure de mutation parcellaire a affecté, dès le mois de mars 2012, les immeubles sur lesquels est sis le bâtiment auquel l'appelante a apporté des matériaux et des travaux. Avec l'appelante, la Cour constate que cette mutation n'est apparemment pas achevée à ce jour, la demande pertinente étant toujours en cours de traitement et n'ayant pas été validée par le Registre foncier, selon les termes de l'attestation la plus récente produite par celle-ci. La pièce sur laquelle s'appuie l'intimé pour soutenir le contraire, non datée, ne permet pas de vérifier que l'intimé serait effectivement inscrit comme propriétaire de la parcelle n° 4 _____ devant résulter de la réunion des parcelles n° 1 _____ et n° 2 _____. A ce stade, il faut donc admettre que l'intimé ne peut pas encore disposer de la parcelle en question, au sens des dispositions et principes rappelés sous ch. 3.1.2 ci-dessus, et que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale peut et doit, conformément à ces mêmes principes, être requise et opérée sur les immeubles ayant fait l'objet des travaux selon l'ancien état. C'est ainsi à tort que le Tribunal a considéré que ces immeubles n'existaient plus et que la cause était désormais sans objet. La décision attaquée sera dès lors annulée.

- 8/11 -

C/139/2014 Concernant plus précisément ces immeubles, il est établi que le bâtiment sur lequel l'appelante a effectué des travaux est situé en majeure partie sur l'assiette du DDP n° 3 _____ appartenant à C _____. Il est également constant que l'appelante est intervenue comme sous-traitant de l'entrepreneur général auquel C _____ a confié la construction de ce bâtiment. Dans ces conditions, il faut admettre avec l'intimé que l'immeuble sur lequel ont porté les travaux ne peut être, pour la partie concernée, que le DDP n° 3 _____, propriété de C _____, et non la parcelle n° 2 _____ sous-jacente, propriété de l'intimé. La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale devra dès lors être rejetée en tant qu'elle vise la dite parcelle n° 2 _____, étant observé que, contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas vraisemblable que certains travaux de l'appelante aient pu porter sur la (faible) partie de la parcelle n° 2 _____ non grevée par le DDP n° 3 _____, puisque la partie du bâtiment située sur la parcelle n° 2 _____ est entièrement sise sur l'assiette du DDP n° 3 _____.

E. 3.2.1

Il découle a contrario de ce qui précède que la présente requête ne saurait être fondée qu'en tant qu'elle tend à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale sur la parcelle n° 1 _____. A ce propos, l'intimé ne conteste pas la répartition opérée par l'appelante quant au montant des travaux effectués sur la parcelle en question. Il ne conteste pas non plus la réalisation des autres conditions posées par la loi à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, notamment le respect du délai de quatre mois prévu à l'art. 839 al. 2 CC. Au vu des faits retenus ci-dessus, la réalisation de ces conditions paraît à tout le moins vraisemblable. Par conséquent, il sera fait droit aux conclusions de l'appelante tendant à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence 392'730 fr. 45 sur la parcelle n° 1 _____ de la commune de _____ (GE). Il sera également impartie à l'appelante un délai de 30 jours dès la notification du présent arrêt pour faire valoir son droit en justice (art. 263 CPC).

E. 4.1

Les frais judiciaires de l'appel, arrêtés à 2'000 fr. (art. 26 et 37 RTFMC), seront mis pour moitié à la charge de l'appelante, qui obtient partiellement gain de cause, et pour moitié à la

charge de l'intimé, qui succombe dans la mesure correspondante (art. 106 al. 2 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de 2'000 fr. fournie par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC), et l'intimé sera condamné à rembourser à l'appelante la somme de 1'000 fr. (art. 111 al. 2 CPC). Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 1'800 fr., seront répartis dans la même proportion (art. 106 al. 2 et 318 al. 3 CPC). Ils seront intégralement compensés avec l'avance de frais fournie par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). La somme de 700 fr. versée en sus par l'appelante lui sera

- 9/11 -

C/139/2014 restituée et l'intimé sera condamné à rembourser à celle-ci la somme de 900 fr. (art. 111 al. 2 CPC). Vu l'issue du litige, chaque partie supportera ses propres dépens de première instance et d'appel (art. 107 al. 1 let. f CPC). * * * * *

- 10/11 -

C/139/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 mai 2014 par A_____ contre l'ordonnance OTPI/742/2014 rendue le 20 mai 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/139/2014-19 SP. Au fond : Annule l'ordonnance entreprise. Cela fait, statuant à nouveau : Ordonne, aux frais, risques et périls de A_____, au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder, à l'encontre de B_____, à l'inscription provisoire, au profit d'A_____, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant maximum de 392'730 fr. 45, sur la parcelle n° 1_____ de la commune de _____ (GE), section _____, propriété de B_____. Impartit à A_____ un délai de 30 jours dès la notification du présent arrêt pour faire valoir ses droits en justice. Révoque en tant que besoin l'ordonnance provisoire prononcée le 9 janvier 2014 en la cause C/139/2014. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de première instance à 1'800 fr. et les frais judiciaires d'appel à 2'000 fr. Dit que les frais judiciaires de première instance et d'appel sont compensés avec les avances de frais fournies par A_____, qui restent acquises à l'Etat. Ordonne la restitution à A_____ du solde de l'avance de frais de première instance à hauteur de 700 fr. Condamne B_____ à payer à A_____ les sommes de 900 fr. et de 1'000 fr. à titre de remboursement des avances de frais fournies.

- 11/11 -

C/139/2014

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens de première instance et d'appel. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Ivo BUETTI, 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.