

GE_GERICHTE ACJC/1478/2024 vom 27. November 2024

GE Cour de justice, 2024-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1478_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/1478/2024 du 27 novembre 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/1478/2024 del 27 novembre 2024

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, l'appel a été introduit en temps utile, selon la forme prescrite par la loi (art. 311 al. 1 CPC) et porte sur des conclusions supérieures à 10'000 fr.

Il est donc recevable.

E. 1.2

L'appel joint est irrecevable en procédure sommaire (art. 314 al. 2 CPC).

En l'espèce, les conclusions subsidiaires prises par l'intimée tendant à ce que la Cour ordonne l'inscription provisoire de l'hypothèque légale sur l'immeuble n° 1 _____-3 _____ constituent un appel joint.

Elles sont par conséquent irrecevables.

- 6/11 -

C/5158/2024

E. 1.3

La Cour 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 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_297/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

E. 2

Les appelants ont produit deux pièces nouvelles, à savoir deux extraits du Registre foncier au 5 septembre 2024.

E. 2.1

Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

Les faits notoires ou notoirement connus du tribunal ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les extraits du Registre foncier produits par les appelants sont des faits notoires, de sorte qu'ils sont recevables.

E. 3

Le Tribunal a retenu que l'intimée avait rendu vraisemblable qu'elle était intervenue encore au mois de novembre 2023 en lien avec la mise en service de la pompe à chaleur, de sorte que le délai de quatre mois pour requérir l'hypothèque légale était respecté. Sa créance était en outre rendue vraisemblable. Le Tribunal en a tiré la conclusion suivante : "dans ces conditions, il sera fait droit à la requête sur mesures provisionnelles sur le feuillet de l'appartement (2_____)" .

Les appelants ne contestent pas que l'intimée a rendu vraisemblable son droit à l'inscription d'une hypothèque légale. Ils font valoir que le Tribunal a statué *ultra petita* en ordonnant l'inscription de l'hypothèque sur leur appartement (immeuble n° 1_____ -2_____) alors que l'intimée avait requis l'inscription sur leur cave (immeuble n° 1_____ -3_____). L'inscription opérée sur mesures superprovisionnelles était indue, car les travaux n'avaient pas été effectués dans leur cave, mais dans l'appartement. Au 28 août 2024, date du prononcé de l'ordonnance querellée, l'hypothèque ne pouvait pas non plus être inscrite sur l'appartement car le délai prévu par l'art. 839 al. 2 CC avait expiré depuis plusieurs mois. La décision querellée avait pour conséquence que l'hypothèque grevait à double leurs immeubles puisque l'inscription provisoire sur la cave perdurait et qu'une seconde inscription avait été faite sur l'appartement.

L'intimée fait valoir qu'elle a effectué des travaux tant dans l'appartement que dans le sous-sol de la villa des appelants.

- 7/11 -

C/5158/2024

3.1.1 L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit un droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. 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 ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 5A_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1). Le sous-traitant a un droit propre et indépendant à obtenir l'inscription d'une hypothèque légale sur le fonds d'un propriétaire avec qui il n'entretient pas de rapports contractuels. Ce droit peut être exercé parallèlement à celui de l'entrepreneur général et même si ce dernier a été payé par le propriétaire (BOVEY, Commentaire romand, n. 24 et 25 ad art. 839 CC).

Il incombe à l'entrepreneur d'établir, ou à tout le moins de rendre vraisemblable que le délai de quatre mois a été respecté (BOVEY, op. cit., n. 87 ad art. 839 CC). L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être inscrite que si le montant du gage est rendu vraisemblable par la reconnaissance du propriétaire ou par la décision du juge (art. 839 al. 3 et 961 al. 3 CC). 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).

3.1.2 Lorsque des travaux ont été exécutés sur un immeuble soumis au régime de la propriété par étages, l'hypothèque légale doit être requise séparément sur chaque part, à hauteur des prestations exécutées en faveur de chacune d'entre elles. Le requérant doit agir dans les quatre mois dès l'achèvement des travaux spécifiques à cette part. Si plusieurs unités d'étage ont bénéficié des travaux, l'hypothèque légale devra prendre la forme d'un gage partiel grevant chaque unité pour le montant dont son propriétaire est débiteur (ATF 146 III 7, SJ 2020 I 189 consid. 2).

La jurisprudence applique de manière stricte le principe de la spécialité, d'où découle l'exigence, pour l'artisan ou l'entrepreneur, d'individualiser de manière

- 8/11 -

C/5158/2024 précise l'immeuble faisant l'objet de chaque droit de gage et de détailler distinctement les prestations fournies (et les coûts facturés) pour chaque immeuble (ATF 146 III 7, SJ 2020 I 189 consid. 4). 3.1.3 Selon l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. Il découle du principe de disposition, qui est l'expression en procédure du principe de l'autonomie privée, que les parties décident librement si elles veulent interjeter un recours, peu importe qu'elles disposent ou non de l'objet du litige. Toute juridiction de recours est liée par les conclusions prises par les parties : elle ne peut pas allouer au recourant moins que ce que le tribunal lui a accordé ou le condamner à plus que ce à quoi le tribunal l'a condamné, à moins que sa partie adverse n'ait elle-même interjeté un recours principal ou, dans les voies de droit qui l'admettent, n'ait formé un appel joint. C'est l'expression du principe fondamental, clair et indiscuté, de l'interdiction de la reformatio in pejus (arrêt du Tribunal fédéral 4A_54/2017 du 29 janvier 2018 consid.

1.3.1). Le juge saisi d'une demande tendant à l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étages sont déjà grevées n'est, conformément à la maxime de disposition, pas autorisé à répartir d'office le droit de gage sur les parts d'étages mais doit débouter l'entrepreneur de ses conclusions (arrêt du Tribunal fédéral 5A_664/2021 du 15 novembre 2021 consid. 3.4).

E. 3.2

En l'espèce, en ordonnant l'inscription de l'hypothèque légale requise par l'intimée sur l'immeuble n° 1____-2____, correspondant à l'appartement des appelants, alors que l'intimée avait conclu à ce que l'inscription soit faite sur l'immeuble n° 1____-3____, correspondant à leur cave, le Tribunal a statué ultra petita. Cette manière de procéder était d'autant plus injustifiée que, au 28 août 2024, date du prononcé du jugement, le délai de quatre mois prévu par l'art. 839 al. 2 CC était largement échu s'agissant d'une inscription sur l'appartement des appelants (feuillet 2____). L'intimée alléguait en effet dans sa demande avoir achevé les travaux en décembre 2023. Or, l'inscription à titre superprovisionnel opérée le 11 mars 2024 sur l'immeuble 1____-3____, soit la cave, n'a pas permis de sauvegarder le délai d'inscription de l'hypothèque sur un immeuble différent, soit le n°

1 _____ - 2 _____, à savoir l'appartement. L'ordonnance querellée doit par conséquent être annulée.

- 9/11 -

C/5158/2024 Il ne saurait être fait droit aux conclusions subsidiaires de l'intimée, puisque celles-ci constituent un appel joint, qui est irrecevable en procédure sommaire, comme cela été relevé plus haut. La situation aurait été différente si l'intimée avait elle-même formé appel de l'ordonnance du 28 août 2024, ce qu'elle a omis de faire. L'intimée sera dès lors déboutée des fins de sa requête déposée le 5 mars 2024.

E. 4

Les frais judiciaires de première et seconde instance seront laissés à la charge de l'Etat de Genève, puisque l'issue du litige résulte d'une erreur du Tribunal dont les parties ne sont pas responsables (art. 107 al. 2 CPC).

Les frais judiciaires de première instance seront arrêtés à 1'400 fr. et ceux d'appel à 960 fr. (art. 31 et 40 RTFMC).

L'avance en 1'400 fr. versée par l'intimée lui sera restituée. Il en ira de même de l'avance de 960 fr. effectuée par les appelants. Il ne sera pas alloué de dépens, l'art. 107 al. 2 CPC ne permettant pas de mettre des dépens à la charge de l'Etat de Genève (ATF 140 III 385 consid. 4.1). * * * * *

- 10/11 -

C/5158/2024 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 septembre 2024 par A _____ et B _____ contre l'ordonnance OTPI/540/2024 rendue le 28 août 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5158/2024–16 SP. Déclare irrecevable l'appel joint formé par C _____ SA contre l'ordonnance précitée. Au fond : Annule l'ordonnance querellée. Déboute C _____ SA des fins de sa requête déposée le 5 mars 2024. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Laisse à la charge de l'Etat de Genève les frais judiciaires des deux instances, arrêtés à 2'360 fr. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à C _____ SA l'avance de 1'400 fr. qu'elle a versée et à rendre à A _____ et B _____ l'avance en 960 fr. qu'ils ont effectuée. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laura SESSA, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Laura SESSA

- 11/11 -

C/5158/2024

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.

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