

GE_GERICHTE ACJC/1520/2013 vom 20. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1520_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1520/2013 du 20 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1520/2013 del 20 dicembre 2013

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

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 1.3

La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale est soumise à la procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC). La cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit. Les moyens de preuve sont limités à ceux qui sont immédiatement disponibles (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 1556, p. 283).

E. 1.4

Bien que l'extrait de la FOOSC du 18 avril 2013 aurait pu être produit devant le Tribunal, il est recevable compte tenu du caractère notoire des informations qu'il contient. Les autres pièces nouvelles produites par les parties n'auraient pas pu être déposées auparavant, de sorte qu'elles sont recevables (art. 317 al. 1 CPC).

E. 2.1

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).

Le sous-traitant qui n'a pas été payé a le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale en garantie de sa créance, même lorsque le propriétaire de l'immeuble et maître de l'ouvrage s'est acquitté de son dû envers l'entrepreneur général (ATF 106 II 123 consid. 4; STEINAUER, Les droits réels, tome III, 4è éd. 2012, no 2868 ss p. 300).

- 8/12 -

C/5047/2013 L'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC), à savoir qu'elle doit être opérée dans ce délai auprès du Registre foncier. Ce délai est réputé sauvegardé par l'annotation d'une inscription

provisoire destinée à garantir les droits de celui qui allègue un droit réel (art. 961 al. 1 ch. 1 CC; art. 76 al. 3 ORF).

Il y a achèvement des travaux lorsque tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Les prestations tout à fait accessoires et de peu d'importance, ainsi que de simples travaux de mise au point n'entrent pas en considération (ATF 101 II 253). En revanche, lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut pas être considéré comme 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 jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif. Le délai de l'art. 839 al. 2 CC commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture; le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_475/2010 précité consid. 3.1.1).

E. 2.2

Des inscriptions provisoires peuvent être prises par celui qui allègue un droit réel et par celui que la loi autorise à compléter sa légitimation (art. 961 al. 1 ch. 1 et 2 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 et, en fin, au respect du délai de quatre mois (STEINAUER, op. cit., no 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). 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

En l'espèce, la question litigieuse concerne le respect par l'appelante du délai prévu par l'art. 839 al. 2 CC. Elle est liée à la nature de l'intervention de celle-ci, le 12 décembre 2012. Les intimés ne contestent pas en appel le principe ni le

- 9/12 -

C/5047/2013 montant de la créance invoquée à l'appui de la requête, ni le fait que l'appelante a achevé ses travaux à la même date chez chacun d'entre eux.

La feuille de contrôle hebdomadaire de l'appelante, qui mentionne pour le 12 décembre 2012 "Etanchéité 5 Véranda" et les déclarations de ses administrateurs démontrent qu'à cette date, l'appelante a effectué des travaux d'étanchéité sur chacune des vérandas concernées. Il est établi par les déclarations de deux propriétaires que l'appelante a, à cette occasion, posé un joint de silicone dans leurs vérandas, ce que soutient précisément l'appelante. Celle-ci a vraisemblablement aussi posé un joint de silicone dans les trois autres

vérandas, dès lors qu'elle est intervenue sur celles-ci à la même date.

Le joint en question, qui devait être posé déjà en juillet 2012, était prévu dès l'origine comme un élément faisant partie des travaux à réaliser, même si, par la suite, cette intervention a été retardée par l'exécution d'autres travaux. Par ailleurs, le fait que l'intervention de l'appelante du 12 décembre 2012 a été déclenchée par les plaintes de deux propriétaires n'exclut pas qu'elle ait à cette occasion effectué un travail indispensable, soit un travail d'achèvement, étant rappelé que la durée de son intervention n'est pas pertinente et que l'aspect qualitatif de celle-ci est déterminant. L'emploi par l'entrepreneur général, dans un courriel, du terme "problème" pour désigner les infiltrations d'eau ne l'exclut pas non plus, quand bien même les vérandas de trois des cinq villas n'ont apparemment pas subi de telles infiltrations. L'un des administrateurs de l'appelante a indiqué que sans le joint de silicone, l'eau pouvait couler; il n'a pas affirmé qu'elle coulerait obligatoirement. A la lumière de ce qui précède, il n'est pas invraisemblable que l'appelante - éventuellement restée, à tort ou à raison, dans l'attente d'un signal de l'entrepreneur général - n'ait achevé ses travaux que le 12 décembre 2012, d'autant qu'elle n'a établi la facture y relative qu'en janvier 2013. L'ordonnance querellée sera, dès lors, annulée. Il sera fait droit à la requête, en ce qui concerne le montant des factures impayées relatives aux travaux dont l'exécution a été rendue vraisemblable, qui totalisent 108'017 fr. 45 (631 fr. 70 solde d'acompte no 4 + 48'631 fr. 70 acompte no 10 + 2'136 fr. 15 facture no 9-13 + 728 fr. 85 facture no 11-13 + 55'889 fr. 15 facture no 10-13). Rien ne justifie de retenir une augmentation de 10% de ce montant dès lors que celle-ci ne repose sur aucun élément de fait. L'inscription sollicitée sera ordonnée à raison de 20'947 fr. 82 sur chacune des parcelles nos 1 _____, 2 _____, 3 _____ et 4 _____ (100 x 108'017 fr. 45 / 515, 65) et de 24'226 fr. 15 sur la parcelle no 5 _____ (115,65 x 108'017 fr. 45 / 515,65). Aucune condamnation des intimés aux frais d'inscription provisoire ne sera prononcée, ceux-ci n'étant pas documentés.

E. 4.1

Lorsque l'autorité d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

- 10/12 -

C/5047/2013 Les montants des frais judiciaires (1'800 fr.) et des dépens (2'400 fr.) fixés par le premier juge ne sont, à juste titre, pas critiqués par les parties (art. 26 RTFMC). Les frais judiciaires sont compensés avec l'avance fournie par l'appelante qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Ces frais judiciaires sont mis à la charge des intimés, qui succombent en fin de compte. Les intimés devront solidairement restituer le montant de 1'800 fr. à l'appelante (art. 106 al. 1 et 3 et 111 al. 2 CPC).

E. 4.2

Les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 26 et 37 RTFMC).

Les intimés, qui succombent, seront condamnés à les supporter solidairement (art. 105 al. 1 et 106 al. 1 et 3 CPC).

L'avance versée par l'appelante à titre de frais judiciaires d'appel reste acquise à l'Etat de Genève par compensation (art. 111 al. 1 CPC).

Les intimés seront condamnés solidairement à restituer à l'appelante 1'200 fr. (art. 111 al. 2 CPC). Ils seront condamnés solidairement à payer la somme de 2'400 fr. à l'appelante à titre

de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 85, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC; art. 25 LTVA). * * * * *

- 11/12 -

C/5047/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre l'ordonnance OTPI/1276/2013 rendue le 16 septembre 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5047/2013-11 SP. Au fond : Annule l'ordonnance querellée et statuant à nouveau : Ordonne au conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription provisoire en faveur de A_____ SA, aux frais, risques et périls de celle-ci, d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à concurrence de 20'947 fr. 82 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre B_____ et C_____ sur la parcelle no 1_____, commune de X_____, copropriété à parts égales de ceux-ci. Lui ordonne de procéder à l'inscription provisoire en faveur de A_____ SA, aux frais, risques et périls de celle-ci, d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à concurrence de 20'947 fr. 82 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre D_____, sur la parcelle no 2_____ propriété de celle-ci sur la commune de X_____. Lui ordonne de procéder à l'inscription provisoire en faveur de A_____ SA, aux frais, risques et périls de celle-ci, d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à concurrence de 20'947 fr. 82 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre E_____ et F_____ sur la parcelle no 3_____ copropriété simple à parts égales de ceux-ci sur la commune de X_____. Lui ordonne de procéder à l'inscription provisoire en faveur de A_____ SA, aux frais, risques et périls de celle-ci, d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à concurrence de 20'947 fr. 82 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre G_____ et H_____ sur la parcelle no 4_____ copropriété à parts égales de ceux-ci sur la commune de X_____. Lui ordonne de procéder à l'inscription provisoire en faveur de A_____ SA, aux frais, risques et périls de celle-ci, d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à concurrence de 24'226 fr. 15 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre I_____, J_____ et K_____ sur la parcelle no 5_____ copropriété simple à parts égales de ceux-ci sur la commune de X_____. Impartit à A_____ SA un délai de 30 jours dès la réception du présent arrêt pour faire valoir ses droits en justice. Dit que le présent arrêt déploiera ses effets jusqu'à droit jugé sur le fond. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

- 12/12 -

C/5047/2013 Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de première instance et d'appel à 3'000 fr. Dit qu'ils sont compensés par les avances effectuées par A_____ SA qui restent acquises à l'Etat de Genève par compensation. Met les frais judiciaires des deux instances à la charge de B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____, J_____ et K_____, conjointement et solidairement. Les condamne conjointement et solidairement à payer 3'000 fr. à A_____ SA à ce titre. Les condamne conjointement et solidairement à verser à A_____ SA la somme de 4'800 fr. à titre de dépens pour les deux instances. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Véronique BULUNDWE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Véronique BULUNDWE

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.