

## **GE\_GERICHTE ACJC/220/2010 vom 10. Dezember 2009**

GE Cour de justice, 2009-12-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_220\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_220_2010)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/220/2010 du 10 décembre 2009

IT: GE\_GERICHTE ACJC/220/2010 del 10 dicembre 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le recours est recevable pour avoir été interjeté selon la forme et dans le délai prévus par la loi (art. 4A LACC et 331 al. 2 LPC).

Le recours est instruit en procédure sommaire (art. 331 al. 3 LPC).

- 7/10 -

C/20230/2009

La Cour de justice statue avec un plein pouvoir d'examen, quel que soit le montant litigieux (SJ 1985 p. 480).

Bien que le premier juge ait statué en chambre du conseil (art. 326 al. 1 LPC), l'ordonnance querellée a été rendue en premier ressort (art. 22 al. 2 LPC), l'art. 358 LPC n'étant pas applicable aux requêtes en inscription provisoire au Registre foncier (art. 4A al. 1 LACC).

#### **E. 2**

Les artisans et entrepreneurs employés à des bâtiments ou autres ouvrages 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, en garantie de leurs créances contre le propriétaire ou l'entrepreneur (art. 837 al. 1 ch. 3 CC).

Pour les inscriptions provisoires, le juge se prononce après une procédure sommaire et il suffit que le droit allégué paraisse exister (art. 961 al. 3 CC). Lorsque l'on est en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, méritant un plus ample examen, le juge doit ordonner l'inscription provisoire (ATF n. p. 5P.344/2005 du 23.12.05, consid. 3.4, ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb). Il est en effet retenu que le juge des mesures provisionnelles dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour dire si le droit à l'inscription paraît exister et qu'il ne doit pas se montrer rigoureux dans l'examen du caractère vraisemblable du droit allégué (SJ 1981 p. 97 et ss). Il ne faut pas oublier que l'inscription provisoire a pour le requérant un caractère décisif, en ce qu'elle lui procure la garantie que ses droits patrimoniaux seront préservés, alors qu'elle n'aura causé qu'un tort passager, et généralement supportable, au propriétaire du fonds grevé (SJ 1964 p. 459 et ss). Ce dernier peut d'ailleurs éviter l'hypothèque en fournissant d'autres sûretés suffisantes au créancier (art. 839 al. 3 CC).

L'ayant droit doit donner au juge des éléments suffisants sur sa qualité d'artisan ou d'entrepreneur, sur le montant de la créance à garantir, sur l'immeuble qui doit être grevé et sur le respect du délai de trois mois (STEINAUER, L'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs in : Journées suisses du droit de la construction, Fribourg, 2005, p. 230).

#### **E. 3**

Le raisonnement des intimés ne peut être suivi, lorsqu'ils soutiennent que la demande d'inscription provisoire d'une hypothèque légale est devenue sans objet, dans la mesure où, à la date du jugement, l'intégralité de la facture de l'appelant avait été réglée.

En effet, selon la jurisprudence, l'hypothèque légale couvre le montant de la facture litigieuse de l'entrepreneur ainsi que les intérêts, à l'exclusion des frais avancés en vue de l'inscription et des frais judiciaires (SJ 1956 p. 446; ATF 121 III 445 = JdT 1997 I 154 consid. 5a). L'appelant persiste à réclamer les intérêts dus sur le capital facturé, de sorte qu'il est a priori en droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale pour garantir leur paiement.

- 8/10 -

C/20230/2009

#### **E. 4**

Les intimés soutiennent encore qu'en l'absence de précision sur les travaux effectués pour chaque immeuble, la requête doit être rejetée.

##### **E. 4.1**

Le gage légal a pour justification la plus-value que les travaux ont donné à l'immeuble sur lequel ils ont été effectués. Peu importe que des immeubles soient contigus ou qu'il y ait unité des contrats d'entreprise (SJ 1981 p. 98).

Autrement dit, l'hypothèque doit être limitée à la plus-value apportée à chaque parcelle. L'entrepreneur doit ventiler ses prétentions selon le travail et les matériaux fournis par parcelle, et ce même si le prix a été fixé globalement. En effet, l'entrepreneur n'a pas droit à l'inscription d'un gage "collectif" grevant diverses parcelles distinctes, même s'il n'a agi qu'en vertu d'un seul contrat et que les propriétaires se sont engagés solidairement envers lui. S'il n'est pas possible de faire une répartition précise par parcelle, l'inscription provisoire portera sur la part approximative de chaque immeuble, augmentée d'une marge de sécurité (SJ 1981 p. 98, se référant notamment, à l'ATF 102 Ia 85; SJ 2001 p. 11). En l'absence de réalisation des conditions pour autoriser l'inscription de l'hypothèque collective, la requête ne sera pas rejetée, mais admise partiellement. Il n'en résulte aucune modification de la cause; simplement, les droits demandés ne sont reconnus fondés que partiellement (SJ 1981 p. 99).

##### **E. 4.2**

En l'espèce, les travaux ont porté tant sur les parties communes que sur celles individuelles du lotissement. Le recourant n'a pas ventilé ses prétentions séparément sur chaque parcelle. Il n'a donné aucune indication sur l'ampleur des travaux exécutés sur chacune d'entre elles, mentionnant simplement que les travaux avaient porté en particulier sur les murs et les constructions diverses en béton (murets, marches, parois, etc.). Il n'est, par conséquent, pas possible d'estimer, même de manière approximative, la part afférente à chaque immeuble. On ne saurait procéder à une simple division de la créance par le nombre de parcelles en cause, dans la mesure où il n'a ni été rendu vraisemblable, ni même été allégué, que les travaux prévus sur chacune d'elles étaient approximativement identiques. L'argument du recourant, selon lequel la plus-value apportée à chaque immeuble est toutefois, de manière évidente, supérieure aux montants à hauteur desquels l'inscription d'une hypothèque légale sur chacun d'eux est requise n'est pas pertinent, dans la mesure où, même si le montant des intérêts réclamés est moindre, il se justifie de le ventiler en proportion des plus-values

apportées à chaque parcelle.

Le recourant n'ayant pas fourni les éléments suffisants pour déterminer la part de la créance dont répond le propriétaire de chaque parcelle, c'est à juste titre que le Tribunal a donc rejeté sa requête.

## **E. 5**

Au demeurant, le recourant doit également être débouté de ses conclusions, pour les motifs qui suivent.

- 9/10 -

C/20230/2009

### **E. 5.1**

Le délai de péremption institué à l'art. 839 al. 2 CC, applicable en matière d'inscription provisoire (ATF 119 II 429), oblige l'entrepreneur ou l'artisan à requérir l'inscription de l'hypothèque dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux. Il appartient à l'entrepreneur ou l'artisan d'établir, ou tout au moins de rendre vraisemblable, que sa requête a été présentée avant l'expiration de ce délai (SJ 1981 p. 103 et 104). Nonobstant la version française du texte légal, l'inscription doit non seulement être requise, mais aussi opérée au Registre foncier dans ce délai (ATF cité p. 431).

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. Des travaux de peu d'importance ou secondaires qui ont pour but de compléter l'ouvrage ou de le réparer n'entrent pas dans cette catégorie. Des travaux de peu d'importance sont cependant considérés comme des travaux d'achèvement lorsqu'ils sont indispensables; les travaux sont ainsi jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 = JdT 2000 I 22 consid. 2b; ATF 101 II 253).

### **E. 5.2**

Dans le cas particulier, il n'est pas contesté que la dernière réunion sur le chantier avec le représentant de la Régie \_\_\_\_\_ date du 12 juin 2009. La réception des travaux a donc probablement eu lieu à cette date. Le recourant a cependant soutenu avoir effectué des travaux d'achèvement après le 12 juin 2009. S'il a rendu vraisemblable qu'il était effectivement revenu sur le chantier pour la dernière fois le 19 juin suivant, il n'a toutefois donné aucune indication sur la nature de cette intervention. Faute de précisions suffisantes qui permettent d'apprécier l'importance de ces travaux, le respect du délai de trois mois prévu par l'art. 839 al. 2 CC n'a donc pas été rendu vraisemblable.

Par conséquent, le recours sera rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée.

## **E. 6**

Le recourant, qui succombe, sera condamné aux dépens du recours, lesquels comprendront une indemnité de procédure à titre de participation aux honoraires d'avocat des intimés (art. 176 al. 1 et 181 al. 1 LPC).

## **E. 7**

La présente décision statue sur des mesures requises à titre provisionnel. Les moyens de recours sont ainsi limités, la valeur litigieuse étant au demeurant in casu inférieure à 30'000 fr. (art. 98 LTF). \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/20230/2009

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