

GE_GERICHTE ACJC/493/2017 vom 20. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_493_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/493/2017 du 20 juin 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/493/2017 del 20 giugno 2016

Erwägungen

E. 1

En vertu de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. Le jugement attaqué ayant été notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie devant la Cour par le nouveau droit de procédure.

E. 2.1

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

- 14/29 -

C/6266/2010 En l'espèce, le litige portait devant Tribunal sur l'inscription définitive d'hypothèques légales portant sur des montants supérieurs à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 2.2

Interjetés dans le délai de 30 jours et dans les formes utiles (art. 130, 131, 142 al. 1 et 311 al. 1 CPC) les appels formés par la propriétaire d'immeuble d'une part, et par deux entreprises sous-traitantes d'autre part, sont recevables. Dans un souci d'économie de procédure et de simplification, les deux appels seront traités dans le même arrêt (cf. art. 125 CPC). La propriétaire d'immeuble sera désignée en qualité d'appelante et les sous-traitants, dans leur ensemble, en qualité de parties intimées.

E. 2.3

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

E. 3.1

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 diligence (let. b). Il appartient au plaideur qui entend invoquer en appel un moyen de preuve qui existait déjà lors de la procédure de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit devant l'autorité précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2 et 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

E. 3.2

En l'espèce, les intimés D_____, E_____, F_____ et G_____ ont produit à l'appui de leur réponse à l'appel une version en couleurs d'une pièce produite en noir et blanc devant le Tribunal, soit un compte rendu de chantier daté du 1er décembre 2009. Ce document contient une information qui ne figurait pas dans le document soumis au Tribunal, soit une distinction entre certains postes de travaux par le biais d'une impression en couleur de leur libellé. Cette distinction constitue indéniablement un élément nouveau au sens des principes rappelés ci-dessus. Les intimées n'exposent pas pour quelle raison elles n'auraient pas été en mesure de produire la version en couleurs de ce document en première instance; elles ne contestent pas avoir disposé de cette version originale dès la date de son établissement. Le seul fait que l'appelante n'ait par hypothèse soutenu qu'à l'occasion des dernières plaidoiries ordonnées par le Tribunal, voire dans son appel, que la date d'achèvement de certains travaux pouvait être vérifiée par le biais de la couleur attribuée à ceux-ci dans le compte rendu de chantier, ne dispensait pas les intimées, à qui il incombait de démontrer que les inscriptions

- 15/29 -

C/6266/2010 requises respectaient les conditions de délai prévues par la loi, de produire d'entrée de cause tout moyen de preuve utile à cette fin, y compris la version en couleurs du compte rendu de chantier en question. Les intimées devaient en effet s'attendre à une éventuelle contestation de l'appelante sur cette question. Par conséquent, dans sa version en couleurs, le compte rendu de chantier soumis à la Cour est irrecevable.

E. 4

L'appelante conteste la capacité d'ester en justice de l'entreprise F_____. Elle reproche au Tribunal d'avoir déclaré recevable la demande d'inscription définitive d'hypothèque légale formée au nom de celle-ci.

E. 4.1

L'autorité de seconde instance examine l'application de l'ancien droit de procédure par le premier juge au regard de ce droit (art. 404 al. 1 CPC), soit en l'occurrence de l'ancienne loi de procédure civile genevoise du 10 avril 1987 (aLPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1).

E. 4.1.1

La capacité d'ester en justice est le pendant, en droit de procédure, de l'exercice des droits civils. Elle désigne la faculté pour une partie d'accomplir les actes de procédure nécessaires à la cause quelle soutient. C'est une condition de recevabilité de la demande et elle est examinée d'office par le juge (JEANDIN, Parties au procès : Mouvement en (r)évolution, 2003, p. 11). Le moyen tiré de l'incapacité d'ester en justice est une fin de non-recevoir dilatoire (BERTOSSA et al., Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 4 ad art. 3 aLPC). La capacité d'ester en justice est une notion de procédure et relève donc, théoriquement, du droit cantonal. Elle découle néanmoins du droit matériel puisqu'elle appartient à quiconque a l'exercice des droits civils (cf. ATF 117 II 494 consid. 2).

E. 4.1.2

A teneur de l'art.7 al. 1 let. b aLPC, l'assignation contient, à peine de nullité les noms, prénoms, domicile ou résidence des parties ou, s'il s'agit d'une personne morale, toute autre désignation précise. L'indication des nom et prénoms des personnes physiques ou de la raison sociale des personnes morales est déterminante pour connaître l'identité exacte des

parties et éviter toute hésitation ou confusion possible à ce propos, dans l'esprit du juge et des parties. Les précisions requises sont donc celles qui sont à la fois nécessaires et suffisantes pour atteindre ce but. Il s'en suit que des inexactitudes ou des lacunes qui ne portent pas à conséquence n'emporteront pas nullité de l'assignation, mais seront simplement corrigées par rectification des qualités. Ainsi en ira-t-il par exemple de l'omission d'indiquer qu'une société anonyme est en liquidation ou de l'erreur consistant à baptiser «société anonyme» une personne morale constituée sous forme de société coopérative, alors qu'aucune hésitation n'était possible, dans les deux cas, sur l'identité réelle de la partie

- 16/29 -

C/6266/2010 concernée. Il a également été jugé que l'assignation d'une société par sa succursale (par définition dépourvue de la personnalité juridique) n'était pas nécessairement nulle. Il convient de rappeler cependant que la rectification des qualités ne saurait être utilisée pour remplacer une partie par une autre, en cours de procédure; une telle substitution est exclue en procédure genevoise (BERTOSSA et al., op. cit., n. 4 ad art. 7 LPC et réf. citées). L'exception de la nullité de l'assignation doit être invoquée d'entrée de cause, dès l'audience d'introduction, sans quoi le moyen cesse d'être recevable (art. 37 aLPC). S'il s'agit cependant d'irrégularités (erreurs ou lacunes) au sujet d'indications nécessaires à permettre que le jugement à rendre devienne exécutoire (désignation inexacte ou incomplète des parties par exemple), la nullité doit être relevée d'office (BERTOSSA et al., op. cit., n. 1 ad art. 7 LPC et réf. citées).

E. 4.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'entreprise F_____, exploitée en raison individuelle, est dépourvue de la personnalité juridique (cf. art. 52 ss CC). Seul le titulaire de cette raison, soit F_____, dispose de l'exercice des droits civils (art. 13 ss CC) et donc de la capacité d'ester en justice, au sens des principes rappelés ci-dessus. En l'occurrence, l'indication de la raison de commerce de l'entreprise comme partie demanderesse n'a cependant entraîné aucune conséquence particulière, en particulier aucun doute ni aucune confusion quant à l'identité du titulaire de la créance devant être garantie par une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Comme le relèvent les parties intimées, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale a notamment été requise et portée jusque devant le Tribunal fédéral sous la raison de commerce susvisée, sans qu'aucune partie ni juridiction ne relève ou ne rectifie l'inexactitude commise à ce propos. Il n'y a dès lors pas lieu de déclarer aujourd'hui irrecevable la demande formée sous cette raison de commerce pour cause de nullité de l'assignation, ce à quoi l'appelante ne conclut d'ailleurs pas formellement. Conformément aux principes rappelés-ci-dessus, l'inexactitude susvisée sera corrigée par une rectification de la qualité de la partie concernée. Une telle rectification n'emporte pas de substitution de parties, puisque l'identité de l'entreprise exploitée en raison individuelle se confond avec celle du titulaire de cette raison. Il importe par ailleurs peu que la rectification n'intervienne qu'à ce stade; destinée à permettre la bonne exécution du jugement entrepris, elle peut être ordonnée d'office, le registre foncier étant notamment tenu de procéder aux rectifications ordonnées par le juge compétent (cf. art. 142 al. 3 ORF) dès lors qu'il ne peut rectifier de lui-même les erreurs concernant l'identification d'une personne (cf. art. 141 ORF). Ainsi, la qualité de la partie intimée concernée sera rectifiée de "Entreprise F_____" en F_____ aux fins du présent appel. Le dispositif du jugement

- 17/29 -

C/6266/2010 entrepris sera également rectifié en ce sens, sans préjudice de son éventuelle réformation pour d'autres motifs.

E. 5

Sur le fond, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir ordonné l'inscription définitive d'hypothèques légales en faveur des sous-traitants intimés, alors qu'elle n'avait pas approuvé les travaux en sa qualité de propriétaire de l'immeuble. Elle conteste également que lesdits travaux aient augmenté la valeur de l'immeuble. Ces moyens étant susceptibles de sceller le sort des deux appels dont la Cour est saisie, il convient de les examiner en priorité.

E. 5.1

La modification du Code civil suisse du 11 décembre 2009 portant sur les cédules hypothécaires de registre et divers autres droits réels est entrée en vigueur le 1er janvier 2012 (RO 2011 4637). Les travaux litigieux s'étant achevés plus de deux ans avant cette date, l'inscription d'hypothèques légales reste soumise à l'ancien droit (cf. CARRON/FELLEY, *L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: ce qui change et ce qui reste*, in BOHNET [éd.], *Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs*, Fond et procédure, 2012, p. 35 s., et les réf. citées), ce qui n'est pas contesté.

E. 5.2

A teneur de l'art. 837 al. 1 ch. 3 aCC, 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 un entrepreneur. 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 si le propriétaire de l'immeuble visé ignorait l'existence d'un rapport de sous-traitance et même si le contrat passé entre le propriétaire et l'entrepreneur excluait expressément le recours à un sous-traitant (ATF 106 II 123 consid. 4; STEINAUER, *Les droits réels*, tome III, 4ème éd., 2012, n. 2868ss). Dans sa jurisprudence aujourd'hui codifiée à l'art. 837 al. 2 CC, le Tribunal fédéral a jugé que l'artisan a aussi droit à la constitution d'une hypothèque légale contre le propriétaire lorsque les travaux ont été commandés par le locataire de l'immeuble. Avant la modification du Code civil entrée en vigueur le 1er janvier 2012, il a subordonné ce droit à la double condition que les travaux soient durablement joints à l'immeuble avec le consentement du bailleur et propriétaire et qu'ils en aient objectivement augmenté la valeur (ATF 126 III 505 consid. 4a, JdT 2001 I p. 166; ATF 116 II 677 consid. 4c, JdT 1993 I p. 190). Les sous-traitants sont aussi protégés dans ce cas (STEINAUER, *op. cit.*, n. 2883a i. f.).

- 18/29 -

C/6266/2010 L'accord du propriétaire ne concerne que le principe des travaux. Il n'est soumis à aucune exigence de forme. Il peut découler d'actes concluants, voire être tacite si le propriétaire tolère les travaux. Le régime applicable jusqu'au 31 décembre 2011 protégeait la bonne foi de l'artisan-entrepreneur qui ne savait pas et ne devait pas savoir que les travaux n'étaient pas commandés avec l'autorisation du propriétaire de l'immeuble (CARRON/FELLEY, *op. cit.*, p. 12s.). Il faut également que les travaux aient accru durablement la valeur de l'immeuble par voie d'accession. La question de l'existence d'une plus-value dans le cas particulier se résout d'après un critère objectif; il y a lieu d'examiner

si les travaux en cause sont de nature suivant le cours ordinaire des choses à augmenter la valeur de l'immeuble concerné (ATF 126 III 505 consid. 4a, JdT 2001 I p. 166; ATF 116 II 677 consid. 4d, JdT 1993 I 190). La plus-value objective doit réellement exister Il n'est pas toujours nécessaire de procéder à une expertise pour constater la plus- value résultant de travaux; dans de nombreux cas, l'expérience générale de la vie permet de conclure que la plus-value apportée par les travaux réellement exécutés est si élevée qu'elle dépasse la créance pour laquelle est demandée l'hypothèque légale (ATF 126 III 505 consid. 4b/aa, JdT 2001 I p. 166).

E. 5.3.1

En l'espèce, il est constant que l'appelante a remis à sa locataire des locaux bruts, dépourvus des aménagements permettant d'en faire un usage conforme à la destination des lieux. L'appelante devait donc s'attendre à ce que sa locataire procède à de tels aménagements, ce que le contrat de bail envisageait expressément en précisant que le coût de ceux-ci devait rester à la charge de la locataire. Au cours des enquêtes, un employé de la société gérant l'immeuble pour le compte de l'appelante a confirmé que les différents locataires procédaient en général à leurs propres aménagements et qu'un certain aménagement était forcément nécessaire au vu de l'état des locaux. Ledit témoin a déclaré qu'un collaborateur de la gérante d'immeuble avait participé à des réunions de chantier et devait s'assurer que les travaux ne portaient pas atteinte aux parties techniques du bâtiment. Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que l'appelante ne pouvait non seulement pas ignorer que la locataire procédait à des travaux, mais qu'elle a également tacitement approuvé le principe et l'étendue de ceux-ci, notamment en chargeant l'un de ses auxiliaires de procéder aux contrôles nécessaires. Il s'ensuit que les travaux litigieux étaient couverts par l'accord du propriétaire, même si la locataire n'a pas formellement requis le consentement écrit de l'appelante comme le prévoyait le contrat de bail. Il n'y a donc pas lieu de refuser l'inscription d'hypothèques légales pour ce motif, comme l'a justement retenu le Tribunal. Ce dernier a également considéré à bon droit qu'à supposer qu'un tel accord doive être nié, il faudrait en tous les cas admettre que les entreprises intimées pouvaient de bonne foi considérer, au vu des éléments qui précèdent et notamment de la présence sur place d'un représentant de la gérante d'immeuble, que les travaux

- 19/29 -

C/6266/2010 étaient approuvés par la propriétaire des locaux, ce qui conduirait au même résultat.

E. 5.3.2

L'appelante ne conteste pas que les travaux d'aménagement litigieux ont été dans l'ensemble durablement intégrés à l'immeuble (à l'exception des travaux de deux intimées, qui seront examinés plus précisément ci-dessous). Comme l'a correctement relevé le Tribunal, le fait que la locataire subséquente ait choisi de détruire une partie des aménagements susvisés lors de son propre emménagement n'empêche pas que ces aménagements, tels que des travaux de gypserie-peinture, de cloisons fixes, d'électricité ou de climatisation, aient pu être durablement rattachés à l'immeuble. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il faut également admettre que ces travaux ont, dans leur ensemble, apporté une plus-value à l'immeuble. Il est en effet conforme au cours ordinaire des choses que des locaux commerciaux aménagés en vue notamment d'une activité conforme à la destination des lieux, puissent être plus facilement donnés à bail, à un loyer plus élevé, que des locaux

bruts, nécessitant un investissement important avant qu'une telle activité puisse y être exercée. Le fait que la locataire subséquente ait en l'occurrence choisi de détruire une partie des aménagements litigieux n'empêche pas que ceux-ci auraient pu convenir à d'autres locataires potentiels. De même, la seule couleur sombre des locaux choisie par la locataire, dont un témoin a indiqué qu'elle ne convenait pas à de possibles repreneurs, n'empêche pas que celle-ci ait pu s'avérer préférable à l'aspect des locaux bruts, ni que d'autres aménagements aient pu augmenter la valeur des locaux aux yeux desdits repreneurs comme à ceux de la locataire subséquente. En l'occurrence, il paraît excessivement sévère d'exiger des intimés qu'ils démontrent la plus-value apportée isolément par chacun des aménagements qu'ils ont réalisés, alors que cette plus-value se manifestait essentiellement en conjonction avec les autres aménagements commandés aux intimés, chaque poste contribuant à ce qu'il soit possible d'exercer dans les locaux litigieux une activité économique et professionnelle telle que celle exercée par la locataire. Comme l'a relevé le Tribunal, on ne saurait dans ces conditions reprocher aux intimés de ne pas avoir requis d'expertise de la valeur des locaux aménagés par leurs soins, ce d'autant que l'appelante a depuis lors choisi de relouer les locaux à une locataire ayant en grande partie réaménagé ceux-ci. Le recours à une telle expertise se justifie d'autant moins qu'au vu de l'ampleur des travaux effectués par les intimés, la plus-value apportée par ceux-ci dépasse nécessairement la valeur des seuls soldes impayés à concurrence desquels les intimées sollicitent l'inscription d'hypothèques légales. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, l'existence de plus-values apportées à l'immeuble doit dès lors être admise au moins à concurrence des montants réclamés.

- 20/29 -

C/6266/2010

E. 5.3.3

La double condition relative à l'adjonction de travaux avec l'accord du propriétaire et à l'augmentation de valeur apportée par ceux-ci étant ainsi réalisée, le fait que les travaux aient été commandés par la locataire ne fait pas obstacle à l'inscription définitive des hypothèques légales litigieuses. Les griefs soulevés par l'appelante à ce propos seront donc écartés.

E. 6

L'appelante reproche ensuite au Tribunal d'avoir considéré que l'inscription d'hypothèques légales en faveur des intimés D _____, E _____, F _____ et G _____ est intervenue dans le délai prévu par la loi. Les intimées B _____ et C _____ font grief au premier juge d'avoir nié que tel est le cas des hypothèques légales inscrites en leur faveur.

E. 6.1

L'inscription doit être obtenue au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 aCC), 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 quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Ne sont considérés comme travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, 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 bien encore des retouches (remplacement de parties livrées mais défectueuses, correction de quelque autre défaut) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a arrêt du Tribunal fédéral 5_____ du 15 septembre 2010 consid. 3.1.1). Les travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie prévue à l'art. 368 al. 2 CO n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la computation du délai (ATF 106 II 22 consid. 2b; 102 II 206 consid. 1a). 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 (ATF 125 III 113 consid. 2b; 106 II 22 consid. 2b et c; arrêt du Tribunal fédéral 5_____ précité consid. 3.1.1). 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 (ATF 102 II 206 consid. 2/aa); le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne toutefois à penser, en

- 21/29 -

C/6266/2010 règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (ATF 101 II 253; arrêt du Tribunal fédéral 5_____ précité consid. 3.1.1).

E. 6.2

En l'espèce, l'inscription provisoire des hypothèques légales litigieuses a eu lieu le 29 janvier 2010. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, il incombe aux parties ayant requis cette inscription de démontrer que leurs travaux étaient encore inachevés trois mois auparavant, soit au plus tôt le 29 octobre 2009. Cette question doit être examinée séparément pour chacune des entreprises concernées.

E. 6.2.1

A teneur des comptes rendus de chantier versés à la procédure, les travaux de peinture confiés à E_____ étaient achevés à 80% au 3 novembre 2009 et à 90% au 1er décembre suivant. Ces éléments indiquent que les travaux en question étaient encore en cours à la fin du mois d'octobre 2009. S'il est vrai que les tâches restant à effectuer selon ces documents comprenaient plusieurs travaux de finition, de reprise et de retouches, ces mêmes tâches comprenaient également des travaux plus importants et non encore effectués, tels que peindre certaines installations en noir et peindre un local en blanc. Dans ses dernières factures, datées du 4 janvier 2010, l'intimée E_____ a notamment indiqué avoir brossé et enduit des plafonds durant la dernière semaine du mois de novembre 2009. Au cours de son témoignage, l'architecte J_____ a déclaré que celle-ci avait posé les dernières couches de peinture aux mois de novembre et décembre 2009, tandis que le coordinateur des travaux indiqué qu'il avait suspendu ses travaux après la première semaine du mois de novembre 2009, faute de paiement. Au vu de ces éléments, il faut admettre que les travaux réalisés par l'intimée E_____ n'étaient pas achevés au mois de novembre 2009. L'inscription provisoire de l'hypothèque légale a donc été opérée en temps utile et l'appel est infondé sur ce point.

E. 6.2.2

S'agissant de l'intimé F_____, les comptes rendus de chantier indiquent qu'il devait encore livrer et poser plusieurs meubles sur mesure les 3 novembre et 1er décembre 2009. Ses

factures établies au mois de novembre et décembre 2009 portent sur des sommes importantes et les relevés horaires de ses employés font état de centaine d'heures passées à la réalisation des meubles sur mesure au mois de décembre 2009. L'architecte et le coordinateur des travaux ont confirmé que F_____ avait posé de tels meubles durant la semaine précédant Noël 2009. Il s'ensuit que les travaux commandés à l'intimé F_____ n'étaient pas achevés à la fin du mois d'octobre 2009. L'inscription provisoire de l'hypothèque légale est donc intervenue dans le délai prévu par la loi en ce qui le concerne et l'appelante a été déboutée à juste titre de ses conclusions tendant au rejet de l'inscription définitive de ladite hypothèque légale pour ce motif.

- 22/29 -

C/6266/2010

E. 6.2.3

L'intimée D_____ avait encore également un certain nombre de tâches à effectuer selon le compte rendu de chantier daté du 3 novembre 2009. La plupart de ces tâches ne relevaient pas de retouches ou de l'élimination de défauts, mais consistaient en des travaux assez importants, tels que la mise en place de profils métalliques, la réalisation de fixations de stores et l'habillage d'un pilier. Le coordinateur des travaux a confirmé que l'intimée D_____ était intervenue au mois de novembre 2009 non seulement pour remplacer des verres qui avaient été rayés, mais également pour poser des stores. La dernière facture de l'intimée D_____ est datée du 18 janvier 2010 et les relevés horaires de ses employés font état de 90 heures effectuées en novembre 2009 et de plus de 25 heures au mois de décembre 2009. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le seul fait que ce relevé mentionne encore quelques heures effectuées aux mois de janvier et de mars 2010 ne permet pas de retenir que tout ou partie des heures susvisées concerneraient un autre chantier. Au cours de son témoignage, l'architecte a notamment déclaré que des retouches avaient encore eu lieu au mois de janvier 2010; il n'est pas non plus exclu que l'intimée D_____ ait procédé à de telles retouches, ou à de simples contrôles, dans l'immeuble litigieux au mois de mars 2010. En tous les cas, le Tribunal a retenu à bon droit que les travaux de l'intimée D_____ n'étaient pas achevés à fin octobre 2009 et que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale en sa faveur était intervenue en temps utile.

E. 6.2.4

Selon les comptes rendus de chantier des 3 novembre et 1er décembre 2009, l'intimée G_____ devait elle aussi encore effectuer un certain nombre de travaux dans les locaux litigieux. Contrairement à ce que soutient l'appelante, rien n'indique qu'il s'agissait de retouches ou de travaux de maintenance d'un ouvrage déjà achevé. Des travaux tels que des raccordements ou la mise en place d'interrupteurs, de thermostats et de prises au sol, faisaient parties des tâches dévolues à l'intimée G_____ dans le cadre de l'aménagement des locaux. La dernière facture émise par celle-ci est datée du 30 décembre 2009 et les relevés horaires versés à la procédure indiquent que ses employés ont effectué plus de cent heures de travail sur le chantier au mois de novembre 2009. L'architecte entendu comme témoin a déclaré que l'intimée G_____ avait posé du câblage pour l'électricité et pour la partie informatique jusqu'au dernier jour du chantier, dont il est établi qu'il a pris fin de facto à la fin du mois de décembre 2009. Le coordinateur des travaux a confirmé que l'intimée G_____ était intervenue ponctuellement sur le chantier durant les trois dernières semaines du mois de décembre 2009. Dans ces conditions, on ne saurait reprocher au

premier juge d'avoir retenu que les travaux de l'intimée G _____ n'étaient pas achevés à la fin du mois d'octobre 2009. Le grief de l'appelante est infondé sur ce point.

- 23/29 -

C/6266/2010

E. 6.2.5

S'agissant de l'intimée C _____, les travaux qu'il lui restait à effectuer selon les comptes rendus des 3 novembre et 1er décembre 2009 consistaient à régler le renouvellement de l'air en deux endroits déterminés des locaux et à mettre en place un caisson étanche avec raccordement aux eaux usées. A juste titre, le Tribunal a considéré que lesdits travaux de réglage constituaient des travaux de finition ou de retouche d'un ouvrage déjà achevé, ce que l'intimée concernée ne conteste pas. Celle-ci ne conteste pas non plus que l'installation d'un caisson raccordé aux eaux usées corresponde aux travaux de pose d'un bac effectués en trois heures le 3 novembre 2009 selon les relevés horaires versés à la procédure. Au vu de la brièveté de cette intervention, ces travaux doivent être considérés comme des travaux de peu d'importance au sens des principes rappelés ci-dessus. L'intimée C _____ soutient que ces derniers travaux étaient nécessaires pour des raisons de sécurité, sans toutefois le démontrer. L'architecte et le coordinateur de travaux entendus comme témoins ont uniquement confirmé que ladite intimée avait procédé aux travaux de régulation et de raccordement susvisés durant la période concernée. Il apparaît de surcroît que l'intimée C _____ n'a pas facturé les quelques heures de travail effectuées par ses employés aux mois de novembre et décembre 2009 en relation avec ces travaux. Sa dernière facture, datée du 18 décembre 2009, mentionne en effet un dernier rapport de travail daté du 10 août 2009. Cet élément indique que l'intimée elle-même considérait que les travaux exécutés en novembre et décembre 2009 étaient des travaux de peu d'importance, soit des retouches ou des finitions. Ainsi, l'intimée C _____ échoue à démontrer que ses travaux étaient encore en cours à la fin du mois d'octobre 2009. Elle ne saurait dès lors prétendre à l'inscription définitive d'une hypothèque légale en sa faveur et le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

E. 6.2.6

Selon les comptes rendus de chantier des 3 novembre et 1er décembre 2009 indiquent que l'intimée B _____ devait encore communiquer le rapport de son étude thermographique, traiter des fissures et reprendre divers éléments des plafonds. Ces tâches constituaient de simples travaux de retouche des aménagements confiés à B _____ et, pour la communication du rapport d'étude, des travaux accessoires par rapport à la réalisation de l'étude elle-même. Comme l'a relevé le Tribunal, l'intimée B _____ ne démontre pas que la réalisation de son étude elle-même était encore en cours au début du mois de novembre 2009. Contrairement à d'autres entreprises, elle n'a versé à la procédure aucun relevé horaire permettant de mesurer l'importance des travaux effectués par ses soins au mois de novembre 2009. L'architecte entendu comme témoin a certes déclaré qu'aux mois de novembre et décembre 2009, l'intimée B _____ avait installé des raccordements pour la climatisation avec l'intimée C _____. L'intimée B _____ reconnaît cependant que

- 24/29 -

C/6266/2010 ces travaux de raccordement incombaient à l'intimée C _____ et ont été effectués par celle-ci. Il a de surcroît été retenu ci-dessus que les travaux de raccordement

en question étaient des travaux accessoires et de peu d'importance. Le coordinateur des travaux a déclaré que l'intimée B _____ était intervenue pour la dernière fois au début du mois de novembre 2009, en lien principalement avec le revêtement du sol. Bien que la pose de tels revêtements fasse partie du but social de l'intimée B _____, il n'est cependant pas établi que celle-ci ait effectué de tels travaux dans les locaux en question. A teneur des pièces versées à la procédure, notamment de sa facture finale, les tâches qui lui incombait avaient trait à la pose de cloisons, des faux-plafonds, des caissons de stores et de divers panneaux en bois en aluminium. Ledit témoignage ne suffit donc pas à établir que l'intimée B _____ aurait encore effectué des travaux d'importance après la fin du mois d'octobre 2009. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a considéré que l'intimée B _____ ne pouvait pas prétendre à l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, faute d'avoir respecté le délai prévu par la loi. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé également sur ce point.

E. 7

L'appelante conteste également que les travaux réalisés par les intimés F _____ et D _____ puissent donner lieu à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en raison de leur nature.

E. 7.1

L'artisan ou entrepreneur qui s'est contenté de livrer des matériaux n'est en principe pas protégé par l'hypothèque légale. Il arrive pourtant que les matériaux livrés aient été fabriqués spécialement pour l'immeuble en cause et individuellement déterminés; dans un tel cas, le fournisseur bénéficie également d'une hypothèque légale, car les matériaux livrés ne peuvent être utilisés pour une autre construction. Ce critère est par exemple rempli pour la préparation de portes ou de fenêtres sur mesure (ATF 125 III 113 consid. 2a, JdT 2000 I p. 22; STEINAUER, op. cit., p. 304; CARRON/FELLEY, op. cit., p. 14). Dans ces cas, il faut examiner si les objets livrés ont spécialement été fabriqués pour être incorporés dans un immeuble (ATF 103 II 33, JdT 1977 I 534 pour les fers à béton et ATF 97 II 212, SJ 1972 p. 250 pour le béton frais), soit qu'ils ont été produits pour l'ouvrage particulier, en raison d'une commande individuelle moyennant une description des travaux, un poste dans un cahier des charges ou un plan. Des objets qui sont génériques (vertretbar), fabriqués en série et répondant à des normes standardisées, tels des briques, ne peuvent pas faire l'objet d'une hypothèque légale s'ils ne sont pas incorporés à l'immeuble (SCHUMACHER, Bauhandwerkerpfandrecht, 3ème éd., 2008, p. 108 ss n. 299). L'entrepreneur ayant livré des matériaux, qui pris isolément ne peuvent pas donner lieu à l'hypothèque légale, peut néanmoins bénéficier de celle-ci si ces matériaux

- 25/29 -

C/6266/2010 forment une unité avec d'autres qui eux donnent lieu à l'hypothèque (ATF 125 III 113 consid. 2a, JdT 2000 I p. 22; STEINAUER, op. cit., p. 304; CARRON/FELLEY, op. cit., p. 14). Le rapport de droit réel a en effet été assoupli par la jurisprudence, dans la mesure où toutes les prestations et livraisons d'un seul et même artisan ou entrepreneur doivent être appréciées dans leur ensemble. Elles doivent être considérées comme "un seul travail spécifique" et sont protégées globalement par une hypothèque. Dans ce sens, les prestations et les livraisons d'un seul et même artisan ou entrepreneur, qui donnent droit en partie à l'hypothèque légale et en partie n'y donnent pas droit, sont protégées dans toute leur étendue par l'hypothèque, lorsque rien d'autre n'a été convenu ou qu'on a omis de séparer

ses prestations et ces livraisons (ATF 136 III 6 consid. 5.3, JdT 2010 I 303; 131 III 300 consid. 3). 7.2.1 En l'espèce, les travaux réalisés par l'intimé F_____ consistaient en la réalisation et la pose de meubles de réception, d'une table de conférence, de différentes armoires, de parois et de portes, ainsi que de surfaces en verre pour certains de ces éléments. Il est constant que ces éléments ont été réalisés certes selon les souhaits de la locataire, mais également et surtout sur mesure pour les locaux litigieux. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, il faut dès lors admettre que ces éléments peuvent fonder le droit à l'inscription d'une hypothèque légale, dans la mesure où ils pouvaient difficilement être réutilisés ailleurs. Au cours de sa déposition, le représentant de la gérante d'immeuble a notamment déclaré que lors de son départ, la locataire avait emporté les corps de bureaux, les luminaires, les chaises et les équipements informatiques, mais qu'elle avait laissé en place des éléments tels que des armoires et des portes vitrées. L'architecte chargé de la direction des travaux effectués par le repreneur des locaux a déclaré qu'une partie des aménagements réalisés par les entreprises intimées avaient été détruits. Ceci démontre que les éléments de menuiserie fournis par l'intimé F_____ n'étaient pas suffisamment génériques pour être réutilisés dans d'autres locaux et qu'ils étaient suffisamment intégrés à l'immeuble pour ne pas être évacués comme du simple mobilier. Il est d'ailleurs constant que les travaux commandés à l'intimé F_____ ne comprenaient pas seulement la fabrication des éléments sur mesure en question, mais également la pose et la mise en place desdits éléments. L'existence d'un lien physique entre ces éléments et l'immeuble doit ainsi également être admise. A supposer que tel ne soit pas le cas de certains éléments particuliers, tels que la table de conférence, ceux-ci formaient en tous les cas un tout avec les autres éléments livrés par l'intimé. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, l'intimé F_____ est dès lors fondé à requérir l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour l'ensemble des éléments qu'il a réalisés. 7.2.2 Le raisonnement qui précède s'applique mutatis mutandis aux travaux réalisés par l'intimée D_____. A teneur de la procédure, celle-ci a installé des

- 26/29 -

C/6266/2010 cloisons vitrées, des portes, des stores sur mesure et posé des miroirs collés dans les locaux litigieux. Le détail des travaux, notamment celui figurant dans le compte rendu de chantier du 3 novembre 2009, ainsi que le nombre d'heures consacrées par l'intimée D_____ à l'installation des aménagements susvisés, montre que ceux-ci n'étaient pas génériques, mais spécifiquement adaptés aux locaux litigieux. Les observations effectuées par les témoins lors du départ de la locataire confirment que ces aménagements ne pouvaient pas être facilement réutilisés dans d'autres locaux et/ou pouvaient difficilement être retirés des locaux litigieux sans être détruits ou endommagés. Le Tribunal a dès lors retenu à bon droit que la nature des travaux réalisés par l'intimée D_____ ne s'opposait pas à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. C'est au surplus en vain que l'appelante soutient que certains panneaux de verre fournis par l'intimée en question n'auraient pas été posés par celle-ci, mais par l'intimé F_____, à qui elle aurait confié cette tâche afin de pouvoir respecter les délais prévus. A supposer que tel soit le cas, ces panneaux formaient néanmoins une unité avec les autres aménagements fournis par l'intimée D_____, lesquels donnaient lieu à l'inscription d'une hypothèque légale. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, l'intimée D_____ est dès lors également en droit d'obtenir l'inscription d'un tel gage en relation avec la fourniture des éléments concernés. Les griefs soulevés par l'appelante sur ce point sont dès lors infondés.

E. 8

L'appelante conteste enfin que les intimés aient suffisamment démontré le montant des créances en garantie desquelles elles requièrent l'inscription définitive d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs.

E. 8.1

Aux termes de l'art. 794 al. 1 CC, un gage immobilier ne peut être constitué que pour une créance déterminée, dont le montant doit être indiqué en monnaie suisse (hypothèque en capital). Il garantit alors le paiement du capital (art. 818 al. 1 ch. 1 CC), des frais de poursuite et des intérêts moratoires (art. 818 al. 1 ch. 2 CC). L'objet de l'action en inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'est pas de fixer la créance en tant que telle, mais le montant du gage ou, en d'autres termes, l'étendue de la garantie hypothécaire. A cet égard, lorsque l'entrepreneur est un sous-traitant, est décisive la rémunération prévue contractuellement entre l'entrepreneur général et le sous-traitant et non la valeur objective des travaux. Comme le dispose l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, le droit à l'inscription découle en effet de la fourniture de travail et de matériaux. Autrement dit, si l'entrepreneur, en l'occurrence le sous-traitant, démontre avoir exécuté ses obligations, il peut prétendre à ce que la rémunération convenue soit garantie par gage, indépendamment du sort définitif de sa créance contre l'entrepreneur

- 27/29 -

C/6266/2010 général. Même si celle-là n'est, en tant que telle, pas définitivement établie, elle l'est, en tant que montant de la garantie ("Pfandsumme"), à l'égard du propriétaire (ATF 126 III 467 consid. 4d).

E. 8.2

En l'espèce, les parties intimées intervenaient comme sous-traitants de l'entrepreneur général I_____. Elles ont exécuté les travaux qui leur étaient confiés, allant pour certaines jusqu'à effectuer des travaux de retouches et de finitions. Dans son arrêt du 11 juillet 2004, rendu dans la cause opposant l'entrepreneur au maître d'ouvrage, la Cour a retenu que l'ouvrage global devait être tenu pour livré et que le coût effectif des travaux était adéquatement reflété dans les factures émises par les entreprises sous-traitantes. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, ces dernières peuvent donc prétendre à ce que la rémunération convenue soit garantie par l'inscription d'une hypothèque légale. Entendu comme témoin, l'architecte ayant dirigé les travaux a confirmé que l'entrepreneur général, maître d'œuvre des parties intimées, reconnaissait devoir le montant des factures établies par celles-ci. Il faut dès lors admettre que les montants facturés par les intimées correspondent à la rémunération convenue et qu'ils permettent de déterminer l'étendue du gage. Au surplus, il n'y a pas lieu de constater à ce stade que les créances des parties intimées seraient prescrites, comme le soutient l'appelante. La reconnaissance de sa dette par l'entrepreneur général, telle que rapportée ci-dessus, a dû avoir pour effet d'interrompre la prescription (cf. art. 135 ch. 1 CO). En tout état de cause, l'examen du bien-fondé ou de l'exigibilité des créances des sous-traitants contre ledit entrepreneur général excède le cadre du présent procès. Les griefs de l'appelante relatifs aux créances invoquées par les intimées sont dès lors infondés.

E. 8.3

Au vu des motifs qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il a ordonné l'inscription définitive des hypothèques légales requises en faveur des intimées D_____, E_____ et G_____. Il sera également confirmé en tant qu'il a débouté les intimées B_____ et C_____ de toutes leurs conclusions. Ce jugement sera seulement annulé en tant qu'il a ordonné l'inscription d'une telle hypothèque en faveur de "Entreprise F_____" et réformé en ce sens que l'inscription définitive de cette hypothèque est ordonnée en faveur de F_____.

E. 9.1

Les frais judiciaires de l'appel formé par A_____ seront arrêtés à 16'800 fr. (art. 95, 104 al. 1 et 105 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC - RS/Ge E 1 05.10) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par celle-ci, qui demeure acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

- 28/29 -

C/6266/2010 L'appelante sera condamnée à payer aux parties intimées D_____, E_____, F_____ et G_____, prises conjointement et solidairement, la somme de 18'000 fr. à titre de dépens d'appel (art. 105 al. 2 CPC; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC).

E. 9.2

Les frais judiciaires de l'appel interjeté par B_____ et C_____ seront arrêtés à 9'600 fr. (art. 95, 104 al. 1 et 105 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC - RS/Ge E 1 05.10) et mis à la charge de celles-ci, prises conjointement et solidairement, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie, qui demeure acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Les intimées B_____ et C_____ seront condamnées, conjointement et solidairement, à payer à l'appelante la somme de 9'000 fr. à titre de dépens d'appel (art. 105 al. 2 CPC; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC).

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 août 2016 par A_____ contre le jugement JTPI/7943/2016 rendu le 20 juin 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6266/2010-12. Déclare recevable l'appel interjeté le 22 août 2016 par B_____ et C_____ contre ce même jugement. Préalablement : Ordonne la rectification de la qualité de Entreprise F_____ en F_____. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau : Ordonne à Monsieur le Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'inscription définitive, au profit de F_____, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 334'578 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 décembre 2009 sur la part PPE n. 1_____, propriété de A_____. Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

- 29/29 -

C/6266/2010 Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 26'400 fr, les met à la charge de A_____ à hauteur de 16'800 fr. et à la charge de B_____ et C_____, prises conjointement et solidairement, à hauteur de 9'600 fr. et les compense avec les avances de frais fournies par les parties précitées, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à payer à D_____, E_____, F_____ et G_____, pris conjointement et solidairement, la somme de 18'000 fr. à titre de dépens d'appel. Condamne B_____ et C_____, prises conjointement et solidairement, à payer à

A_____ la somme de 9'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente : Florence KRAUSKOPF

La greffière : Camille LESTEVEN

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.