

# **GE\_GERICHTE ACJC/849/2014 vom 11. Juli 2014**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_849\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_849_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/849/2014 du 11 juillet 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/849/2014 del 11 luglio 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'ordonnance querellée a 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), et ce pour chacune des parcelles sur lesquelles les hypothèques légales ont été inscrites. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

### **E. 1.2**

Le délai d'appel est de dix jours dès lors que la procédure sommaire est applicable dans les affaires d'inscription provisoire d'hypothèque légale (248 let. d, 249 let. d ch. 5 et 314 al. 1 CPC). L'acte doit être écrit et motivé (art. 130, 131, 252 et 311 CPC). En l'espèce, l'appel a été déposé dans le délai et les formes prévus par la loi, de sorte qu'il est recevable.

### **E. 2**

Les appelants ne contestent pas, en lui-même, le montant à concurrence duquel l'hypothèque légale a été prononcée sur les différentes parcelles dont ils sont propriétaires. Ils font en revanche valoir que l'intimée n'a pas respecté le délai de quatre mois depuis l'achèvement des travaux pour requérir l'inscription d'une telle hypothèque légale.

#### **E. 2.1.1**

À teneur de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, 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. L'inscription doit être requise au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). 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

- 9/13 -

C/6225/2013 (ATF 102 II 206 consid. 1a). 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. 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). 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 règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (ATF 101 II 253). Lorsque les travaux ont porté sur plusieurs immeubles, notamment en cas de construction d'un lotissement, le délai commence à courir séparément pour chaque ouvrage, même si tous les travaux relèvent d'un seul contrat (STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 4ème éd., 2012, n. 2890f).

### **E. 2.1.2**

Conformément à l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. Selon la jurisprudence, 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 (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_208/2010 du 17 juin 2010 consid. 4.2, 5A\_777/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1; ATF 86 I 265 consid. 3). À moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe manifestement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2; 5P.344/2005 du 23 décembre 2005 consid. 3.4). Ainsi, statuant sur recours de droit public, le Tribunal fédéral a estimé que 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 (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2; SCHMID, Basler Kommentar, 4ème éd., 2011, n. 16. ad art. 961 CC; STEINAUER, op. cit., n. 2897).

### **E. 2.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que le délai de l'art. 839 al. 2 CC doit être considéré comme respecté si les travaux qui devaient être exécutés par l'intimée se sont achevés après le 27 novembre 2012.

- 10/13 -

C/6225/2013 Il apparaît vraisemblable, à la lecture des procès-verbaux de chantier, que les travaux de peinture dans les villas des appelants ont été achevés entre le 23 octobre 2012 et le 11 décembre 2012. Le 23 octobre 2012, la peinture des villas du groupe A devaient encore être effectuée, mais la pose du carrelage devait d'abord être terminée. Divers travaux devaient en outre encore être réalisés dans les villas du groupe B. Par conséquent, à ce stade, compte tenu des travaux qui devaient encore être réalisés le 23 octobre 2012 par l'intimée, il ne peut être considéré qu'il est exclu ou hautement invraisemblable que ceux-ci ont été terminés après le 27 novembre 2012. De plus, il ressort des procès-verbaux que les travaux de peinture des portes des villas devaient être effectués en janvier 2013. En l'absence de précision quant à un groupe de maison ou à des maisons en particulier, il est vraisemblable que ces travaux concernaient l'ensemble des maisons et donc, également

celles des appelants. Il ressort par ailleurs d'un courrier électronique du chef du projet de construction du 13 mars 2013 que la peinture des portes d'entrée des villas a été terminée en février 2013. Il n'est pas indiqué qu'il s'agirait uniquement de travaux de retouche ou de finition. Le fait que seule la couche esthétique devait être apposée, comme les appelants le font valoir, puisque les portes étaient pré-peintes, n'est pas déterminant, une telle couche devant être considérée comme un élément essentiel de l'ouvrage et indispensable pour son achèvement. Ladite couche fait partie des travaux commandés et à réaliser selon les procès-verbaux de chantier et elle est nécessaire pour que l'ouvrage puisse être livré aux intimés. Il doit dès lors être admis que les travaux de peinture des portes des maisons ne constituaient pas uniquement des travaux accessoires et qu'ils ont été achevés après le 27 novembre 2012. En définitive, il apparaît vraisemblable que les travaux réalisés par l'intimée ont été achevés après le 27 novembre 2012 et que, par conséquent, la requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs au profit de F\_\_\_\_\_ SA sur les parcelles dont les appelants sont propriétaires a été déposée dans le délai de l'art. 839 al. 2 CC. Le droit allégué ayant été rendu vraisemblable, c'est à bon droit que le Tribunal a ordonné l'inscription requise. L'ordonnance querellée sera dès lors confirmée.

### **E. 3**

Les appelants, qui succombent, seront condamnés, conjointement et solidairement, aux frais judiciaires d'appel, un seul acte d'appel ayant été déposé. Lesdits frais seront fixés à 2'400 fr. (art. 26 et 37 RTFMC). Ces frais sont entièrement compensés par l'avance de frais effectuée par les appelants, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Les appelants seront en outre condamnés, conjointement et solidairement, à verser à F\_\_\_\_\_ SA la somme de 2'500 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens

- 11/13 -

C/6225/2013 d'appel, compte tenu de la valeur litigieuse, de la nature de la décision entreprise et du travail accompli (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 20, 25 et 26 LaCC; art. 85 al. 1, 88 et 90 RTFMC).

### **E. 4**

La décision qui autorise l'inscription provisoire d'une hypothèque légale se présente comme une mesure conservatoire, ordonnée provisoirement; elle doit en effet nécessairement être suivie, pour produire tous ses effets, d'une action au fond tendant à l'inscription définitive avec laquelle elle forme un tout. Une telle ordonnance ne constitue donc pas une décision finale au sens de l'art. 90 LTF, mais une décision incidente au sens de l'art. 93 LTF (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_21/2014 du 17 avril 2014 consid. 1.2).

La valeur litigieuse concernant chacune des trois parcelles dont les appelants sont respectivement propriétaires est inférieure à 30'000 fr. \* \* \* \* \*

- 12/13 -

C/6225/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 décembre 2013 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance OTPI/1760/2013 rendue le 17 décembre 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6225/2013-11 SP. Au fond : Confirme cette ordonnance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais d'appel à 2'400 fr. Met ces frais à la charge de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et

C\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de même montant versée par ces derniers, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à verser le montant de 2'500 fr. à F\_\_\_\_\_ SA à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Céline FERREIRA

- 13/13 -

C/6225/2013

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. S'agissant de mesures provisionnelles (cf. consid. 1.1. supra), le recours peut être admis selon les modalités de l'art. 93 al. 1 LTF, les motifs de recours étant limités selon l'art. 98 LTF.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF: cf. consid. 4.

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