

# **GE\_GERICHTE ACJC/937/2020 vom 30. Juni 2020**

GE Cour de justice, 2020-06-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_937\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_937_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/937/2020 du 30 juin 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/937/2020 del 30 giugno 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'ordonnance querellée a été rendue sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). 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 (art. 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. 1.3**

L'autorité d'appel 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, l'autorité peut toutefois 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\_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 2.2).

## **E. 2**

L'intimée a produit des pièces nouvelles en appel.

- 6/12 -

C/29110/2019

### **E. 2.1**

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 la diligence requise (let. b).

### **E. 2.2**

En l'espèce, le courrier du Registre foncier à l'intimée du 3 janvier 2020 (pièce 1), la réponse de l'intimée du 9 janvier 2020 (pièce 3), les échanges de courriels (pièces 5 et 6) et de SMS (pièce 7), intervenus entre l'intimée et F\_\_\_\_\_ SARL respectivement le 26 août 2019 et entre le 21 et le 27 août 2019, sont tous antérieurs au 30 janvier 2020, date à laquelle la cause a été gardée à juger. Ces pièces auraient pu être produites devant le Tribunal, de sorte qu'elles sont irrecevables, à l'instar des faits qu'elles contiennent.

## **E. 3**

Le Tribunal a retenu, sur la question demeurée litigieuse en appel du respect du délai de quatre mois pour l'inscription de l'hypothèque légale, que l'intimée avait allégué qu'elle s'était fait retirer les travaux le 12 août 2019. Il ressortait cependant des pièces produites que, le 23 août 2019, l'intimée était encore invitée par F\_\_\_\_\_ SARL à achever certains travaux. L'hypothèque légale ayant été inscrite au registre foncier le 24 décembre 2019, il se justifiait de faire droit à la requête, dans la mesure où l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier n'apparaissait pas exclue ou hautement invraisemblable.

L'appelante fait valoir que le Tribunal a violé la maxime des débats en s'écartant des allégués de l'intimée pour retenir des faits qu'elle n'avait pas mentionnés. L'intimée n'avait jamais soutenu qu'elle avait été invitée à achever certains travaux le 23 août 2013, ni qu'elle avait accompli des travaux à cette date ou postérieurement. A cela s'ajoutait que, contrairement à ce qu'avait retenu le Tribunal, l'inscription provisoire de l'hypothèque avait été effectuée le 15 janvier 2020 et non le 24 décembre 2019. La requête était par conséquent tardive et l'intimée devait être déboutée de ses conclusions.

3.1.1 Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, 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, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble. 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

- 7/12 -

C/29110/2019 al. 2 CC); il s'agit d'un délai de péremption, qui peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (art. 48 al. 2 let. b et 76 al. 3 ORF) (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014, consid. 3.1). Il y a achèvement des travaux, au sens de l'art. 839 al. 2 CC, 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. 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. 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; il s'ensuit que, lorsque des travaux déterminants sont encore effectués après la facturation et ne constituent pas des travaux de réparation ou de réfection consécutifs à un défaut de l'ouvrage, ils doivent être pris en compte pour le dies a quo du délai (arrêt du Tribunal

fédéral 5A\_282/2016 consid. 4.1). Lorsque, avant l'achèvement des travaux, ceux-ci sont retirés à l'entrepreneur, c'est la date de ce retrait, et non celle du dernier travail exécuté, qui constitue le point de départ du délai de l'art. 839 al. 2 CC. Il en va de même quand l'entrepreneur refuse de poursuivre les travaux et se retire du contrat; en effet, dans un tel cas, il est constant, lors de la résiliation, que l'entrepreneur n'a plus à fournir de matériel ni de travail sur l'immeuble et que, à ce moment, il peut établir le décompte de sa prétention pour le travail exécuté avec autant de précision qu'il aurait pu le faire, normalement, dès l'achèvement des travaux (ATF 102 II 206 consid 1a)). Si l'inscription d'une hypothèque d'entrepreneur est soumise à un délai, c'est surtout pour assurer au propriétaire foncier la sécurité juridique dont il doit bénéficier le plus rapidement et le plus largement possible. Une protection particulière est due au propriétaire qui n'est pas le maître de l'ouvrage: l'inscription d'une hypothèque d'entrepreneur peut le mettre dans la situation inconfortable

- 8/12 -

C/29110/2019 d'avoir à répondre sur gage de la dette d'un tiers (ATF 112 II 214 consid. 4a), JdT 1987 I 310). 3.1.2 Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue - en procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC) - 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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014, consid. 3.2). 3.1.3 Selon l'art. 972 al. 1 CC, les droits réels prennent leur rang et reçoivent leur date par l'inscription dans le grand livre. L'effet de l'inscription remonte à l'époque où elle a été faite dans le journal, moyennant que les pièces justificatives prévues par la loi aient été jointes à la demande ou, en cas d'inscription provisoire, que la légitimation complémentaire ait eu lieu en temps utile (art. 972 al. 2 CC). 3.1.4 Lorsque la maxime des débats est applicable, ce qui est le cas en l'espèce, les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produire les preuves qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC). Il n'y a pas de formalisme excessif à ne pas tenir compte de faits non allégués découlant de pièces produites, à la différence du cas d'une allégation pertinente mais un peu trop générale, que le juge pourrait être amené à faire préciser en vertu de son devoir d'interpellation selon l'art. 56 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4D\_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.3). A côté des auteurs qui s'opposent résolument à la prise en compte de faits non allégués, certains atténuent cette rigueur, affirmant que dans un tel cas, l'état de fait est en général incomplet ou peu clair, de sorte que le juge a le devoir d'interpeller les parties (art. 56 CPC), étant aussi considéré que les faits pertinents non contestés ne peuvent jamais être ignorés; d'autres auteurs admettent les faits qui, à tout le moins, s'inscrivent dans le cadre de ce qui a été allégué ou qui entraînent des conséquences juridiques visées par la prétention en cause (ATF 142 III 462 consid 4.3 et 4.4).

### **E. 3.2**

En l'espèce l'intimée, représentée par avocat, a clairement indiqué dans sa demande qu'elle avait dû stopper le chantier pendant trois jours, dès le 8 août 2019, pour des raisons qu'elle n'explique pas. Elle a ajouté que les travaux qu'elle avait effectués s'étaient arrêtés à cette

dernière date, en raison du fait que, lorsqu'elle avait indiqué pouvoir reprendre le chantier, le 12 août 2019,

- 9/12 -

C/29110/2019 F\_\_\_\_\_ SARL avait refusé qu'elle continue les travaux qu'elle avait débutés et avait, de facto, résilié le contrat d'entreprise. Ces allégations n'ont pas été contestées par l'appelante et ne sauraient être ignorées. Elles sont en outre claires et complètes. Elles ne constituent ainsi pas des allégations pertinentes trop générales, que le juge pourrait être amené à faire préciser en vertu de son devoir d'interpellation selon l'art. 56 CPC. Conformément à la maxime des débats et à la jurisprudence y relative, le Tribunal devait s'en tenir à ces allégations pour déterminer si le délai de péremption prévu par l'art. 839 al. 2 CC était respecté ou non. En tout état de cause, les pièces produites par l'intimée à l'appui de ses allégations ne permettent pas d'infirmer celles-ci. Il ressort du courrier de F\_\_\_\_\_ SARL du 9 août 2019 que cette dernière était d'accord pour que l'intimée reprenne le chantier, à certaines conditions, notamment d'avoir suffisamment de personnel pour finaliser très rapidement les tâches qui lui incombait. Aucune pièce produite ne rend vraisemblable que l'intimée a accepté ces conditions. La liste de travaux figurant dans le courriel de F\_\_\_\_\_ SARL du 23 août 2019 n'a quant à elle pas de valeur probante particulière, dans la mesure rien ne permet de retenir que l'intimée est effectivement intervenue pour effectuer les dits travaux. Il ressort au contraire des notes manuscrites portées en regard de cette liste qu'une partie des travaux qui y sont mentionnés n'ont pas été effectués par les soins de l'intimée. A supposer que les autres travaux mentionnés aient été effectués par l'intimée, ceux-ci constituent vraisemblablement des travaux de finition de peu d'importance qui ne doivent pas être pris en compte pour le dies a quo du délai (finitions de carrelages, reprises de joints et d'une plinthe dans la cuisine/bar). Le fait que la dernière facture établie par l'intimée pour les travaux qu'elle a effectués date du 4 août 2019 confirme en outre ses allégations selon lesquelles elle a cessé son activité le 8 août 2019. Il résulte de ce qui précède que la question du respect du délai prévu par l'art. 839 al. 2 CC doit être tranchée à la lumière des allégations de l'intimée, non contestées par l'appelante, selon lesquelles, d'une part elle a cessé les travaux le 8 août 2019 et, d'autre part, F\_\_\_\_\_ SARL a résilié son contrat en date du 12 août 2019.

- 10/12 -

C/29110/2019 A teneur de la jurisprudence, lorsque, avant l'achèvement des travaux, ceux-ci sont retirés à l'entrepreneur ou si celui-ci refuse de poursuivre les travaux et se retire du contrat, le point de départ du délai de l'art. 839 al. 2 CC est la date de ce retrait, et non celle du dernier travail exécuté. Le délai de péremption a par conséquent commencé à courir le 12 août 2019. L'inscription de l'hypothèque légale a été effectuée le 24 décembre 2019, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal. Contrairement à ce que soutient l'appelante, la date déterminante n'est pas le 15 janvier 2020, date de la validation de l'inscription, mais bien le 24 décembre 2019, date de l'inscription dans le journal, conformément à l'art. 972 al. 2 CC. Au 24 décembre 2019, le délai de péremption de quatre mois dès le 12 août 2019 était échu, de sorte que la requête est tardive. Il convient encore de relever que l'on ne se trouve pas in casu dans l'hypothèse d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, dans laquelle, en cas de doute, le juge devrait, selon la jurisprudence, ordonner l'inscription provisoire. Au vu des allégations de l'intimée, l'existence du droit à l'inscription définitive du droit de gage paraît au contraire hautement invraisemblable. A cela s'ajoute que l'appelante, propriétaire de l'immeuble, n'est pas maître de l'ouvrage, et mérite, selon la jurisprudence, une

protection particulière. L'inscription de l'hypothèque requise par l'intimée la mettrait en effet dans la situation inconfortable d'avoir à répondre sur gage de la dette d'un tiers. L'ordonnance du 12 mars 2020 doit par conséquent être annulée, et l'intimée déboutée de ses conclusions.

#### **E. 4**

Les frais et dépens de première et seconde instance doivent être mis à charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires de première instance seront arrêtés à 1'000 fr. et ceux d'appel à 800 fr. (art. 26 et 36 RTFMC). Ils seront compensés avec les avances versées par les parties, acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera ainsi condamnée à verser à l'appelante 800 fr. au titre des frais judiciaires d'appel.

Les dépens mis à charge de l'intimée seront fixés à 2'300 fr. pour la première instance et 1'500 fr. pour la seconde, débours et TVA inclus (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC; 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \*

- 11/12 -

C/29110/2019

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 mars 2020 par la SOCIETE IMMOBILIERE A\_\_\_\_\_ SA contre l'ordonnance OTPI/178/2020 rendue le 12 mars 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/29110/2019-4 SP. Au fond : Annule l'ordonnance querellée et, statuant à nouveau : Rejette la requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs formée le 23 décembre 2019 par C\_\_\_\_\_ SARL à l'encontre de la SOCIETE IMMOBILIERE A\_\_\_\_\_ SA. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Met les frais judiciaires de première et seconde instance, arrêtés à 1'800 fr., à la charge de C\_\_\_\_\_ SARL et les compense avec les avances versées par les parties, acquises à l'Etat de Genève. Condamne C\_\_\_\_\_ SARL à verser à la SOCIETE IMMOBILIERE A\_\_\_\_\_ SA 800 fr. au titre des frais judiciaires. Condamne C\_\_\_\_\_ SARL à verser à la SOCIETE IMMOBILIERE A\_\_\_\_\_ SA 3'800 fr. à titre de dépens de première et seconde instance. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA

- 12/12 -

C/29110/2019 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.