

GE_GERICHTE C/5065/2018 vom 26. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5065_2018

FR: GE_GERICHTE C/5065/2018 du 26 février 2019

IT: GE_GERICHTE C/5065/2018 del 26 febbraio 2019

Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS ; INTÉRÊT DIGNE DE PROTECTION ; PÉREMPTION | CPC.59.al1; CPC.59.al2.leta; CC.837.al1.ch3; CC.972.al1; CC.839.al2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile (Sommaires) 26.02.2019 C/5065/2018

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS ; INTÉRÊT DIGNE DE PROTECTION ; PÉREMPTION | CPC.59.al1; CPC.59.al2.leta; CC.837.al1.ch3; CC.972.al1; CC.839.al2

C/5065/2018 ACJC/286/2019 du 26.02.2019 sur OTPI/637/2018 (SP), IRRECEVABLE
Descripteurs : HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS ; INTÉRÊT DIGNE DE PROTECTION ; PÉREMPTION Normes : CPC.59.al1; CPC.59.al2.leta; CC.837.al1.ch3; CC.972.al1; CC.839.al2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/5065/2018 ACJC/286/2019 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du MARDI 26 FEVRIER 2019 Entre A _____ SA , sise route _____ [GE], appelante d'une ordonnance rendue par la 4ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 23 octobre 2018, comparant par Me Flavien Valloggia, avocat, rue De-Candolle 16, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et B _____ SA , sise rue _____ Genève, intimée, comparant par Me Mark Saporta, avocat, chemin des Gandoles 2, 1222 La Capite, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. a. B _____ SA (ci-après : B _____) est propriétaire d'une parcelle située sur la commune de _____ à Genève (ci-après : la parcelle). A _____ SA (ci-après : A _____) a, en qualité d'entrepreneur, exécuté des travaux sur cette parcelle, lesquels se sont achevés le 14 février 2018. b. Le 6 mars 2018, A _____ a requis du Tribunal, à titre provisionnel et superprovisionnel, l'inscription en sa faveur sur la parcelle susmentionnée d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 251'738 fr. 70, intérêts en sus. c. Il a été fait droit à la requête de mesures superprovisionnelles par ordonnance du Tribunal du 6 mars 2018 et l'hypothèque a été inscrite au grand livre du Registre foncier le 7 mars 2018. d. Par ordonnance OTPI/637/2018 du 23 octobre 2018, reçue par les parties le 25 octobre 2018, le Tribunal a, statuant sur mesures provisionnelles, notamment ordonné au Conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription provisoire au profit de A _____ d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 92'512 fr. 70, avec intérêts à 5% dès le 6 mars 2018, sur la parcelle (ch. 2 du dispositif), révoqué l'ordonnance du 6 mars 2018 à concurrence de 159'226 fr. (ch. 3), imparti à A _____ un délai de 90 jours dès la notification de l'ordonnance pour faire valoir son droit en justice (ch. 4), dit que l'ordonnance déploierait ses effet jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties (ch. 5),

compensé les frais judiciaires, arrêtés à 1'500 fr., avec l'avance fournie par A_____, condamné B_____ à payer 750 fr. à A_____ (ch. 7) et condamné B_____ à payer 152 fr. 50 à A_____ à titre de dépens (ch. 8). e. Cette réduction du montant de l'hypothèque a été portée au grand livre du Registre foncier le 31 octobre 2018. B. a. Le 5 novembre 2018, A_____ a formé appel contre l'ordonnance OTPI/637/2018 du 23 octobre 2018 dont elle a sollicité l'annulation. Sous suite de frais, elle a conclu à ce que la Cour ordonne l'inscription provisoire à son profit sur la parcelle d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à hauteur de 252'738 fr. 70, intérêts de 5% en sus dès le jour de l'annotation, lui impartisse un délai de 90 jours dès l'inscription pour agir en validation, déclare le maintien de celle-ci aussi longtemps qu'une inscription définitive n'aurait pas été effectuée et condamne B_____ en tous les frais d'inscription. A titre superprovisionnel et provisionnel, elle a requis l'octroi de l'effet suspensif à son appel. Sur mesures provisionnelles, elle a conclu à ce que la Cour ordonne le maintien, voire le rétablissement, de l'inscription initiale de l'hypothèque intervenue le 7 mars 2018 à concurrence de 251'738 fr. 70. Elle a produit des pièces nouvelles, dont une attestation du Registre foncier relative à la réduction du montant de l'hypothèque intervenue le 31 octobre 2018. b. Par arrêt du 6 novembre 2018, la Cour, statuant par voie de mesures superprovisionnelles, a admis la requête de A_____ tendant à suspendre l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance entreprise, en ce sens que l'inscription initiale au Registre foncier résultant de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 6 mars 2018 devait demeurer en vigueur jusqu'à l'exécution de la nouvelle décision qui serait rendue après réception des déterminations de B_____. c. Par courrier du 8 novembre 2018, le Registre foncier a fait savoir aux parties que l'inscription prévue par l'ordonnance entreprise avait été portée au grand livre le 31 octobre 2018. A la suite de l'arrêt de la Cour du 6 novembre 2018, une réquisition de modification de cette annotation avait été établie par le Registre foncier le 7 novembre 2018, afin que le montant garanti par ladite annotation porte bien sur 251'738 fr. 70 et non plus sur 92'512 fr. 70 tel qu'ordonné par décision du 23 octobre 2018. Cette réquisition était toutefois maintenue en suspens dans l'attente de l'issue de la procédure. d. Dans ses déterminations du 19 novembre 2018, B_____ a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif et à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement au rejet de celui-ci, sous suite de frais. Elle a produit des pièces nouvelles, dont le courrier précité du Registre foncier du 8 novembre 2018. e. Par arrêt du 20 novembre 2018, la Cour a admis la requête de A_____ tendant à suspendre l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance entreprise, en ce sens que l'inscription initiale au Registre foncier résultant de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 6 mars 2018 devait demeurer en vigueur jusqu'à droit jugé sur l'appel. f. Dans sa réponse du 28 novembre 2018, B_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet, sous suite de frais. g. Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions. A_____ a produit des pièces nouvelles. h. Les parties ont été informées par plis du 20 décembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. 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. 1.2 Déposé dans le délai (art. 142 al. 1 et 3, 248 let. d, 249 let. d ch. 5 et 314 al. 1 CPC) et la forme (art. 130, 131 et 311 CPC) prévus par la loi, l'appel est, sous réserve de l'existence d'un intérêt digne de protection, recevable. 2. L'autorité d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). L'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est soumise à la procédure sommaire (art. 249 let. c ch. 5 CPC). L'autorité peut 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). 3. Les parties produisent des pièces nouvelles devant la Cour. 3.1 Les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) 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). 3.2 En l'espèce, l'attestation du Registre foncier relative à la réduction du montant de l'hypothèque intervenue le 31 octobre 2018 et le courrier de cette autorité du 8 novembre 2018, postérieurs au prononcé de la décision entreprise, sont recevables. Les autres pièces nouvelles sont sans incidence sur l'issue du litige, de sorte que point n'est besoin de statuer sur leur recevabilité. 4. L'intimée fait valoir l'irrecevabilité de l'appel. L'appelante soutient que par réquisition du 7 novembre 2018, le Registre foncier a rétabli l'inscription initiale de l'hypothèque ordonnée le 6 mars 2018 à hauteur de 251'738 fr. 70 dans l'attente d'une décision sur appel. De plus, par arrêt du 20 novembre 2018, la Cour avait confirmé l'effet suspensif octroyé à l'ordonnance entreprise et ordonné que l'inscription initiale précitée demeure en vigueur jusqu'à droit jugé sur appel. 4.1.1 Le juge n'entre en matière que sur les requêtes pour lesquelles les requérants ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 et al. 2 let. a CPC). Cet intérêt doit être actuel et pratique (arrêt du Tribunal fédéral 5A_689/2015 du 1^{er} février 2016 consid. 5.4). L'absence d'un tel intérêt doit être relevée d'office, à tous les stades de la procédure. Elle entraîne l'irrecevabilité de la demande (art. 60 CPC; Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 92 ad art. 59 CPC). L'intérêt doit exister au moment du prononcé du jugement (ATF 127 III 41 consid. 4c = JdT 2000 II 98; arrêt du Tribunal fédéral 4A_280/2015 du 20 octobre 2015 consid. 6.2.1). 4.1.2 Les artisans et entrepreneurs employés à la construction de bâtiments ou d'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 (art. 837 al. 1 ch. 3 CC). L'inscription au Registre foncier doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Les droits réels naissent et reçoivent leur date par l'inscription dans le grand livre (art. 972 al. 1 CC). Par inscription au Registre foncier, il faut ainsi entendre l'inscription au grand livre, l'inscription de la réquisition au journal n'étant pas suffisante. Si le droit est porté au grand livre, son effet remonte à l'inscription au journal (art. 972 al. 2 CC; Mooser, in Commentaire romand CC-II, 2016, n. 14 ad art. 972 CC). Le délai de l'art. 839 al. 2 CC est un délai de péremption qui peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire conformément à l'art. 961 al. 1 ch. 1 CC (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). Si, pour une raison ou pour une autre, l'inscription provisoire opérée en temps utile a été radiée, l'entrepreneur ne peut requérir la réinscription provisoire de son hypothèque qu'à la condition que le délai de l'art. 839 al. 2 CC ne soit pas encore échu (arrêt du Tribunal fédéral 5P.344/2005 du 23 décembre 2005 consid. 3.1). 4.1.3 Le recours dirigé contre le rejet partiel d'une demande d'inscription provisoire n'est plus recevable après l'échéance du délai de l'art. 839 al. 2 CC, faute d'intérêt pratique et actuel, si le montant n'a pas été inscrit en totalité au registre foncier dans les trois mois dès l'achèvement des travaux ou si, l'ayant été à titre superprovisionnel, il a été réduit ensuite (arrêt du Tribunal fédéral 5P.344/2005 précité consid. 3.3). Ainsi, si l'inscription a été ordonnée et exécutée à titre superprovisionnel, mais que la décision de mesures provisionnelles en ordonne la radiation ou ordonne la réduction du montant garanti, l'entrepreneur doit faire parvenir à l'autorité de recours, avant l'exécution de l'ordonnance de

mesures provisionnelles par le conservateur, une requête d'effet suspensif, dont l'admission obligera notamment le conservateur à maintenir au registre foncier l'inscription opérée en exécution de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles. Il appartient d'abord à l'entrepreneur de veiller à ce que l'inscription voulue soit opérée et maintenue au Registre foncier durant toute la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 5P.344/2005 précité consid. 3.4). Si l'inscription provisoire ordonnée à titre superprovisionnel a été, après l'échéance du délai de l'art. 839 al. 2 CC, radiée ou modifiée (réduction du montant garanti) en exécution de l'ordonnance de mesures provisionnelles, une nouvelle décision provisionnelle ordonnant le rétablissement de l'inscription initiale donnerait lieu à une nouvelle réquisition d'inscription au Registre foncier; or, on ne voit pas par quel biais cette nouvelle réquisition pourrait bénéficier d'une date antérieure à son inscription au journal, laquelle ne pourrait évidemment pas être antérieure à la date de la nouvelle décision et, partant, à l'échéance du délai de l'art. 839 al. 2 CC (arrêt du Tribunal fédéral 5P.344/2005 précité consid. 3.5). 4.2 En l'espèce, l'inscription provisoire ordonnée sur mesures provisionnelles dans la décision entreprise a été portée au grand livre par le Registre foncier le _____ 2018, ce qui a réduit l'hypothèque à 92'512 fr. 70. Dès lors que l'inscription initiale ordonnée sur mesures superprovisionnelles à hauteur de 251'738 fr. 70 dans l'ordonnance du 6 mars 2018 avait ainsi d'ores et déjà été réduite le 31 octobre 2018, son maintien ordonné dans les arrêts de la Cour des 6 et 20 novembre 2018 n'était plus possible. En conséquence, depuis le 31 octobre 2018, le rétablissement de l'inscription initiale à concurrence de 251'738 fr. 70 n'est susceptible d'intervenir que par le biais d'une réquisition de nouvelle inscription. Ainsi, à la suite de l'arrêt de la Cour du 6 novembre 2018, aux termes duquel était ordonné le maintien de l'inscription initiale et non une nouvelle inscription, le Registre foncier n'a eu d'autre choix que de procéder, le 7 novembre 2018, à une réquisition de nouvelle inscription de l'hypothèque à hauteur de 251'738 fr. 70. Cette réquisition a été mise en suspens dans l'attente de l'issue de la procédure et n'a pas été inscrite au grand livre. Or, depuis l'échéance du délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC, à savoir depuis juillet 2018 à tout le moins, une nouvelle inscription provisoire de l'hypothèque à hauteur de 251'738 fr. 70 ne peut plus être ordonnée par le juge ni exécutée par le Registre foncier. En particulier, la réquisition d'inscription dans ce sens du 7 novembre 2018 ne peut pas être portée au grand livre, dans la mesure où le délai de l'art. 839 al. 2 CC était échu à cette dernière date. Il en serait ainsi même si l'appelante obtenait gain de cause sur le fond et si la décision entreprise était annulée. Au vu de ce qui précède, l'appel sera déclaré irrecevable, faute de présenter un intérêt actuel et pratique pour son auteur. 5. Les frais judiciaires d'appel, y compris ceux des deux arrêts sur effet suspensif, seront arrêtés à 1'500 fr. (art. 26, 35 et 37 RTFMC), mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance de frais de même montant opérée par cette dernière acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera par ailleurs condamnée à s'acquitter des dépens d'appel de l'intimée, lesquels seront arrêtés à 4'500 fr., débours et TVA inclus, eu égard notamment à la valeur litigieuse et à l'activité déployée (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC; art. 19, 23, 25 et 26 LaCC). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : Déclare irrecevable l'appel interjeté le 5 novembre 2018 par A_____ SA contre l'ordonnance OTPI/637/2018 rendue le 23 octobre 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5065/2018-4 SP. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'500 fr. Les met à la charge de A_____ SA et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais du même montant, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ SA à verser 4'500 fr. à B_____ SA à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et

Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA
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.