

GE_GERICHTE C/7060/2013 vom 30. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7060_2013

FR: GE_GERICHTE C/7060/2013 du 30 août 2013

IT: GE_GERICHTE C/7060/2013 del 30 agosto 2013

Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS; INSCRIPTION; PROVISoire; REGISTRE FONCIER; MESURE PROVISIONNELLE; CRÉANCE GARANTIE PAR GAGE; SÛRETÉS | CC.837; CC.839; CC.961; CPC.317

Erwägungen

E. 1.1

La voie de l'appel est ouverte contre l'ordonnance querellée, celle-ci ayant 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).! [endif]> [if> Interjeté dans le délai de dix jours (art. 142 al. 1 et 3, 248 let. d et 314 al. 1 CPC) et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 252 et 311 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.2

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

E. 1.3

La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale est soumise à la procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC). La cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit. Les moyens de preuve sont limités à ceux qui sont immédiatement disponibles (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 1556, p. 283).

E. 2.1

Les faits et les moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel aux conditions de l'art. 317 CPC. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits et les moyens de preuve nouveaux en appel (Reetz/Hilber, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2013, n. 26 ad art. 317 CPC). Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317). Lorsque la procédure d'allégation devant l'instance d'appel a été formellement clôturée par une ordonnance de procédure, il n'y a plus possibilité d'alléguer de faits ou moyens de preuve. Ceci implique que l'instance d'appel a la compétence de clôturer à un certain moment la procédure d'allégation, qu'elle peut déterminer selon son appréciation et qu'elle exclut ainsi une extension des faits sur lesquels il faut baser l'arrêt (REETZ/HILBER, op. cit., n. 46 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante produit en appel trois pièces (pièces 19 à 21) qui n'ont pas été déposées en première instance et qui sont antérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le premier juge, sans expliquer ce qui l'a empêchée de les produire. Ces pièces sont dès lors irrecevables, de même que les allégués de faits correspondants.

E. 2.3

L'appelante a également produit en date du 22 octobre 2013 une pièce nouvelle soit un rapport d'expertise daté du 4 octobre 2013 rendu dans le cadre d'une procédure de preuve à futur que le tribunal a communiqué aux parties en date du 11 octobre 2013. Conformément aux principes sus-rappelés, bien que s'agissant d'un moyen de preuve postérieur au jugement, cette pièce est irrecevable puisqu'elle a été déposée après l'annonce de mise en délibération adressée aux parties le 9 octobre 2013, contrairement à ce qu'allègue l'appelante.

E. 3

3.1 A 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 tout autre débiteur ayant un droit sur l'immeuble.

E. 3.2

Selon l'art. 839 al. 1 CC, l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis. L'inscription doit être requise au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Elle n'a lieu que si le montant du gage est établi par la reconnaissance du propriétaire ou par le juge (art. 839 al. 3 CC). 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 p. 209). 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. Toutefois, le maître ne peut se prévaloir de cette date lorsque, après celle-ci, il demande expressément l'exécution de certains travaux; dans ce cas, le délai ne commence à courir que lorsque les derniers travaux ont été exécutés (ATF 120 II 389 consid. 1c, STEINAUER, Les droits réels, tome III, 4ème éd., 2012, p. 318 n. 2890c).

E. 3.3

La créance à garantir peut être celle tendant à la rémunération de l'entrepreneur dans le contrat d'entreprise (ATF 130 III 300 consid. 2.2; PIOTET, L'hypothèque légale des artisans et des entrepreneur : mise en œuvre judiciaire, in JdT 2010 II 14; HOFSTETTER, Commentaire bâlois du CC, 2007, n. 9 ad art. 839/840). Une corrélation doit toutefois exister entre le travail fourni et l'immeuble (ATF 130 III 300 consid. 3; PIOTET, op. cit., JdT 2010 II 15). Ainsi, celui qui n'exécute pas le contrat n'a pas de prétention à l'hypothèque légale; les éventuels dommages-intérêts dus par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur ne peuvent pas non plus être garantis par une hypothèque légale (PIOTET, op. cit., JdT 2010 II 15). De même, les créances relatives à la rémunération des prestations des architectes et des ingénieurs, qui ont un caractère immatériel et ne se concrétisent pas, comme celles de

l'artisan ou de l'entrepreneur, par l'intégration à l'immeuble de matériaux, ne profitent pas de la garantie de l'hypothèque légale (ATF 131 III 300 consid. 2; 119 II 426 consid. 2b; PIOTET, op. cit., JdT 2010 II 13; HOFSTETTER, op. cit., n. 3 ad art. 839/840; STEINAUER, op.cit., p. 298 n. 2865). Le point de savoir si les prestations de nature immatérielle qui font partie d'un contrat d'entreprise générale donnent ou non droit à l'inscription de l'hypothèque en faveur de l'entrepreneur est controversé en doctrine (cf. à cet égard les différents courants de doctrine cités in PIOTET, op. cit., JdT 2010 II 13 et note de bas de page n. 43; HOFSTETTER, op. cit., n. 3 ad art. 839/840; STEINAUER, op. cit., p. 299 note de bas de page n. 12).

E. 3.4

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. A moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe clairement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2; 5A_208/2010 du 17 juin 2010 consid. 4.2; 5A_777/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1; 5P.344/2005 du 23 décembre 2005 consid. 3.4; ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb et 86 I 265 consid. 3).

E. 3.5

L'appelante conteste que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale ait été obtenue dans le délai de quatre mois suivants l'achèvement des travaux. En l'espèce, il est constant qu'en date du 11 décembre 2012 l'appelante a résilié avec effet immédiat le contrat d'entreprise du 28 novembre 2011 la liant à l'intimée. Les parties s'opposent sur la date jusqu'à laquelle l'intimée est intervenue sur le chantier après cette résiliation. La Cour constate que les travaux ont été retirés à l'intimée le 11 décembre 2012 et que c'est à cette date que le délai de quatre mois prévu à l'art. 839 al. 2 CC a commencé à courir de sorte que l'inscription provisoire effectuée le 5 avril 2013 l'a été dans le délai légal. Il importe peu de savoir si l'intimée a effectué des travaux ayant la qualité de travaux d'achèvement après cette date.

E. 3.6

L'appelante conteste ensuite l'existence-même de la créance de l'intimée fondant cette inscription provisoire de l'hypothèque légale. Il est établi que les parties ont conclu un contrat d'entreprise générale le 28 novembre 2011 portant sur un montant forfaitaire de 930'000 fr. L'appelante a admis des travaux supplémentaires à hauteur de 66'280 fr. et il est établi par avis bancaires qu'elle a versé à l'intimée 868'000 fr. au 10 décembre 2012. C'est donc en se fondant sur ces éléments que le tribunal a retenu une créance de 128'280 fr.

E. 3.6.1

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir pris en compte les versements de 49'680 fr. à D _____ et de 39'960 fr. à E _____ alors que les versements directs à ces sociétés

n'étaient qu'une modalité de paiement du contrat. Les pièces nouvelles liées à ces allégués ont été écartées. Si le contrat du 28 novembre 2011 prévoyait que le prix convenu dans l'annexe II était à verser directement à E_____, l'appelante ne produit qu'un devis tronqué de cette société, aucune facture ni avis de débit établissant le versement de 39'960 fr. D'autre part, le contrat du 28 novembre 2011 ne prévoit aucune modalité de paiement concernant des travaux réalisés par D_____, et l'appelante ne produit ni facture ni avis de débit établissant le versement de 49'680 fr. Les documents produits ne permettent pas de tenir pour établi que ces montants auraient été payés ni qu'ils l'auraient été dans le cadre du contrat d'entreprise globale. C'est donc à juste titre que le Tribunal n'a pas déduit ces montants de la créance retenue.

E. 3.6.2

L'appelante fait grief au premier juge de ne pas avoir déduit de la créance pouvant bénéficier d'une hypothèque légale, le montant de 38'500 fr. en tant qu'il s'agissait de prestations immatérielles d'architecte et d'ingénieur, comme elle les qualifie elle-même, faute pour celles-ci de s'intégrer à l'immeuble litigieux. La situation juridique étant incertaine, il y a dès lors lieu de ne pas exclure, à ce stade du raisonnement, le principe de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale sur ces montants.

E. 3.6.3

L'appelante reproche également au premier juge de ne pas avoir déduit le montant de 24'000 fr. correspondant au poste de travaux auxquels elle avait renoncé (construction d'une terrasse au-dessus de la salle de séjour). Elle allègue également que les travaux ne seraient pas finis et qu'il y aurait des malfaçons. Elle produit des expertises privées - l'expertise judiciaire du 4 octobre 2013 ayant été écartée - desquelles il ressortirait que les objets du projet initial avaient été modifiés selon une demande complémentaire d'autorisation et consistaient en la modification de la façade donnant sur le séjour de la maison principale et la construction d'une piscine en sous-sol, les travaux n'étaient pas terminés et des défauts avaient été constatés. La Cour constate que le contrat initial dont le prix forfaitaire était fixé à 930'000 fr. a fait l'objet de modifications. Les parties ne s'entendent ni sur celles-ci ni sur leurs coûts. L'état d'achèvement des travaux et les défauts sont contestés. Ces questions devraient faire l'objet d'un examen plus ample que celui auquel la Cour peut procéder dans le cadre d'une instruction sommaire. Il y a lieu d'admettre, à ce stade du raisonnement, le principe de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale. En retenant les montants allégués, la créance de l'intimée à hauteur 128'280 fr. ne paraît ni exclue ni hautement invraisemblable. L'inscription provisoire d'une hypothèque légale à hauteur de ce montant au bénéfice de l'intimée sur la propriété de l'appelante est fondée et l'ordonnance querellée sera confirmée.

E. 4

A titre subsidiaire, l'appelante requiert que l'intimée soit astreinte à fournir des sûretés à hauteur de 50'000 fr. au motif qu'elle a dû rembourser le prêt hypothécaire contracté pour faire les travaux suite à l'arrêt de ceux-ci, que l'inscription d'un gage inscrit sur l'immeuble ne lui permettrait pas de contracter un nouveau prêt et qu'elle ne peut plus déduire de sa fortune le montant de l'hypothèque ni de ses revenus le paiements des intérêts de celle-ci.

E. 4.1

Selon l'art. 264 al. 2 CPC, le requérant répond du dommage causé par des mesures provisionnelles injustifiées. Compte tenu de cette responsabilité, la loi permet au Tribunal

d'astreindre le requérant à fournir des sûretés, en garantie du dommage que les mesures provisionnelles risquent de causer à la partie adverse (art. 264 al. 1 CPC). Les sûretés peuvent être requises en tout temps (BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 4 ad art. 264 CPC). L'exigence de sûretés dépend des circonstances de l'espèce. Elles supposent une pesée des intérêts en présence et se fondent sur la vraisemblance du dommage. Leur montant doit être fonction du préjudice que risque de subir la partie contre laquelle les mesures sont ordonnées. Plus le droit du requérant paraît fondé, moins le dépôt de sûretés se justifie (BOHNET, op. cit., n. 5 ad art. 264 CPC). Le rapport de causalité - à rendre aussi vraisemblable - doit être direct entre les mesures provisionnelles et le dommage potentiel (HUBER, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n. 14 ad art. 264 CPC).

E. 4.2

En l'espèce, l'appelante n'a rendu vraisemblable ni l'existence du dommage allégué ni le montant du prétendu préjudice qu'elle risquerait de subir. Elle n'a pas rendu vraisemblable non plus que la situation financière de l'intimée serait précaire et ne permettrait pas à celle-ci de répondre d'un éventuel dommage consécutif à l'inscription litigieuse. De surcroît, le droit de l'intimée à cette inscription apparaît fondé, au point que le dépôt de sûretés est injustifié.

E. 5

Les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 26 et 37 RTFMC). L'appelante, qui succombe, sera condamnée à les supporter (art. 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC). L'avance qu'elle a versée à ce titre reste acquise à l'Etat de Genève par compensation (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante versera 1'300 fr. à l'intimée, débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 85, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC; art. 25 LTVA). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre l'ordonnance OTPI/1204/2013 rendue le 30 août 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/7060/2013-1 SP. Déclare irrecevables les pièces 19 à 21, ainsi que l'expertise du 4 octobre 2013 produites par A_____ à l'appui de son recours. Au fond : Confirme cette ordonnance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'200 fr. Met ces frais à la charge de A_____. Dit qu'ils sont compensés par l'avance de frais versée par A_____ à ce titre, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser la somme de 1'300 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Daniela CHIABUDINI, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Véronique BULUNDWE, greffière. La présidente : Daniela CHIABUDINI La greffière : Véronique BULUNDWE 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.