

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A_932/2014

Arrêt du 16 avril 2015

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux von Werdt, Président,
Marazzi et Herrmann.
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

A. _____ SA,
représentée par Me Alain Maunoir, avocat,
recourante,

contre

Fondation B. _____,
représentée par Me François Bellanger, avocat,
intimée.

Objet

inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 7 novembre 2014.

Faits :

A.

A.a. La Fondation B. _____ (ci-après la Fondation) est une fondation dont le but consiste notamment à construire une cité universitaire et à en assurer l'exploitation.

La Fondation est propriétaire d'un droit de superficie distinct et permanent (ci-après DDP), immatriculé au registre foncier sous no 3407, plan no 80, et grevant partiellement la parcelle no 3342 de la commune de U. _____, section V. _____, propriété de D. _____.

Au terme d'une mutation parcellaire en cours, la Fondation sera bénéficiaire d'un DDP de même nature no 4194, plan no 80, constituée à charge de la parcelle no 4215 de la commune de U. _____, parcelle issue de la réunion des parcelles nos 3243 et 3342 appartenant à D. _____.

Ces parcelles et DDP forment, avec quelques autres parcelles voisines, la Cité Z. _____.

A.b. A une date indéterminée, la Fondation a mandaté la société C. _____ SA (ci-après C. _____) pour la construction d'un nouveau bâtiment et d'équipements communs sur le site de la Cité Z. _____.

L'implantation de ce bâtiment était prévue à cheval sur les parcelles nos 3243 et 3342, la partie située sur la parcelle no 3342 étant sise sur l'assiette du DDP no 3407. Au terme de la réunion parcellaire en cours, le bâtiment se trouvera intégralement sur la parcelle no 4215, sur la surface faisant l'objet du DDP no 4194.

A.c. Par contrat du 17 septembre 2012, C. _____ a sous-traité la fourniture et la pose d'éléments

préfabriqués de façades en béton sur le bâtiment susvisé à A. _____ SA (ci-après A. _____), société inscrite au registre du commerce du canton de G. _____ et spécialisée dans la fabrication d'éléments en béton de tout type. Le montant des travaux se chiffrait à 1'253'336 fr. 85 hors TVA.

Le contrat prévoyait entre autre que le sous-traitant devait se charger du traitement de surfaces tel que préconisé en soumission.

A.d. Les travaux se sont étendus sur plusieurs mois. Tout au long de ceux-ci, A. _____ a adressé diverses factures à C. _____, à savoir notamment une facture de situation no 4 du 25 février 2013 pour un montant de 229'674 fr. 58 et une facture de situation no 5 du 20 juin 2013 pour un montant de 61'125 fr. 55.

C. _____ ne s'est pas acquittée de ces deux factures.

A.e. Par courriel du 6 septembre 2013, C. _____ a indiqué à A. _____ que les éléments préfabriqués de certaines parties du bâtiment n'avaient pas été imprégnés ou ne l'avaient été que partiellement ou imparfaitement. Elle l'a priée de faire le nécessaire au plus tard le 13 septembre 2013.

A. _____ a répondu par courriel le jour même, contestant n'avoir pas correctement imprégné les éléments en question. Elle a notamment précisé que, lors de la réception des zones concernées le 22 août 2013, les parties avaient constaté ensemble que lesdits éléments étaient imprégnés; elle s'est étonnée que C. _____ remette en cause les constatations faites sur le site.

A.f. Par courrier du 3 octobre 2013, A. _____ a indiqué à C. _____ que l'ensemble du bâtiment avait été réceptionné, soit en date du 31 juillet 2013 pour la zone A et en date du 22 août 2013 pour la zone B. Les retouches, réserves, travaux en régie, travaux de complaisance avaient été réalisés dans les délais et étaient totalement soldés depuis la semaine 36. A. _____ s'est dès lors opposée à d'éventuelles prétentions de la part de C. _____, relevant que les travaux étaient terminés depuis plusieurs mois.

Simultanément, A. _____ relevait que ses factures nos 4 et 5 n'avaient toujours pas été payées. Elle indiquait qu'elle remettrait prochainement à C. _____ un décompte final.

A.g. Le 10 octobre 2013, A. _____ a adressé à C. _____ une facture finale d'un montant de 691'052 fr. 86, montant des factures nos 4 et 5 non compris.

C. _____ ne s'est pas davantage acquittée de cette facture.

B.

Par acte déposé devant le Tribunal de première instance du canton de Genève le 9 janvier 2014, A. _____ a requis, à l'encontre de la Fondation, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour un montant de 785'460 fr. 80 avec intérêts sur le DDP no 3407 et pour un montant de 981'826 fr. avec intérêts sur le DDP no 4194 selon le dossier de mutation en cours de traitement par le registre foncier.

B.a. Le 13 janvier 2014, le Tribunal de première instance a ordonné l'inscription sollicitée à titre superprovisoire.

B.b. Par ordonnance du 20 mai 2014, le Tribunal de première instance a rejeté la requête formée par A. _____ et révoqué l'ordonnance provisoire rendue le 13 janvier 2014, jugeant que dite requête avait été déposée tardivement.

B.c. A. _____ a formé appel.

Par décision présidentielle du 23 mai 2014, la Cour de justice a suspendu le caractère exécutoire de l'ordonnance du 20 mai 2014, l'inscription opérée à titre superprovisoire devant ainsi être maintenue.

Statuant le 7 novembre 2014 sur appel de A. _____, la Cour de justice a confirmé l'ordonnance entreprise et débouté les parties de toutes autres conclusions.

C.

Le 26 novembre 2014, A. _____ (ci-après la recourante) a formé une requête d'effet suspensif préalable devant le Tribunal fédéral, annonçant que celle-ci serait ultérieurement suivie d'un mémoire au fond.

D.

Par ordonnance présidentielle du 27 novembre 2014, l'effet suspensif a été accordé à titre superprovisoire.

E.

Le 11 décembre 2014, la recourante a déposé un mémoire de recours " complémentaire " au Tribunal fédéral, constituant en réalité son recours en matière civile. Elle conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal et sollicite à titre principal l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur le DDP no 3407 pour un montant de 785'460 fr. 80 plus intérêts et pour un montant de 981'826 fr. plus intérêts sur le DDP no 4194 selon le dossier de mutation no 5/2010 en cours de traitement au registre foncier, un délai lui étant imparti pour faire valoir ses droits en justice.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

F.

Par ordonnance du 18 décembre 2014, le Président de la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral a confirmé son ordonnance du 27 novembre 2014, admettant ainsi la requête d'effet suspensif.

Considérant en droit :

1.

L'arrêt entrepris refuse d'ordonner l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: il s'agit en conséquence d'une décision finale (art. 90 LTF; ATF 137 III 589 consid. 1.2.2 et les références), rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF). Le recours a par ailleurs été interjeté dans le délai (art. 100 al. 1 et 46 al. 2 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, par la partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 et 76 al. 1 LTF). La valeur litigieuse atteint 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF).

2.

La décision attaquée a pour objet des mesures provisionnelles, au sens de l'art. 98 LTF (arrêts 5A_102/2007 du 29 juin 2007 consid. 1.3; 5A_777/2009 du 1er février 2010 consid. 1.3; 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 1.2), de sorte que seule peut être invoquée la violation de droits constitutionnels. Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF, le Tribunal fédéral n'examine celle-ci que si de tels moyens ont été invoqués et motivés par le recourant, à savoir exposés de manière claire et détaillée («principe d'allégation»; ATF 139 I 229 consid. 2.2; 134 II 244 consid. 2.2 et 349 consid. 3 et les références). La partie recourante doit ainsi indiquer quelle disposition constitutionnelle aurait été violée et démontrer, par une argumentation précise, en quoi consiste la violation (ATF 134 II 349 consid. 3; 133 III 393 consid. 6).

3.

La recourante conteste avoir tardivement introduit sa requête en inscription provisoire des hypothèques litigieuses.

3.1. La Cour de justice a jugé que la requête tendant à l'inscription de l'hypothèque légale n'avait pas été introduite dans le délai de quatre mois prévu par l'art. 839 al. 2 CC. Elle fonde sa conclusion sur un courriel (6 septembre 2013) et un courrier (3 octobre 2013) de la recourante elle-même, dont elle retient que les travaux qui avaient été confiés à l'intéressée étaient, selon toute vraisemblance, achevés le 22 août 2013; les tâches que la recourante avait pu effectuer jusqu'au 6, voire jusqu'au 13 septembre 2013, ne constituaient que des retouches ou d'autres corrections de travaux déjà achevés et non des travaux d'achèvement. La cour cantonale a par ailleurs souligné que les faits que la recourante alléguait pour démontrer que des travaux d'imprégnation étaient encore réalisés à fin septembre ou début octobre 2013 étaient en contradiction avec les indications fournies par ses différents courriers et courriel et qu'ils n'avaient de surcroît pas été invoqués dans sa requête soumise au Tribunal de première instance, leur recevabilité apparaissant ainsi douteuse; il en allait de même des faits censés démontrer qu'une réception formelle des travaux aurait eu lieu en octobre, voire en novembre 2013. Dite réception des travaux ne concernait d'ailleurs manifestement pas la recourante, mais bien plutôt l'intimée et l'entrepreneur général, à savoir C. _____.

3.2. La recourante soutient avant tout que l'appréciation des juges cantonaux serait arbitraire dès lors qu'ils auraient refusé l'inscription provisoire sur la base de simples vraisemblances. Elle affirme ensuite que la conclusion opérée par la juridiction cantonale se fonderait sur une appréciation arbitraire des faits et des preuves: il ressortait des pièces produites en première instance déjà (pièces 30 à 38) que les travaux qui lui avaient été confiés, notamment les travaux d'imprégnation, s'étaient poursuivis à tout le moins jusqu'à la mi-septembre 2013, et que la réception SIA de l'ouvrage, à laquelle elle avait participé, avait eu lieu le 23 octobre 2013 ainsi qu'en novembre 2013. Quant à son courriel du 6 septembre 2013 et son courrier du 3 octobre 2013, sur lesquels la cour cantonale s'était essentiellement fondée pour dénier ses prétentions, la recourante souligne que le premier se rapportait à une seule zone de chantier (" zone B ") tandis que les termes utilisés dans le second faisait référence à la procédure de pré-réception, mise en oeuvre par C._____ et expressément prévue par les termes contractuels, alors que la majeure partie des travaux confiés n'avait pas encore été exécutée.

3.3.

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 un entrepreneur. L'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Par le terme " obtenue ", le texte légal indique que non seulement la réquisition, mais aussi l'inscription du droit doivent intervenir dans les quatre mois (cf. ATF 126 III 462 consid. 2c/aa; 119 II 429 consid. 3a).

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 5A_475/2010 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; arrêt 5A_475/2010 précité consid. 3.1.1). 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 5A_475/2010 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. 1b/aa; arrêt 5A_475/2010 précité consid. 3.1.1); 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; arrêt 5A_475/2010 précité consid. 3.1.1).

3.3.2. Conformément à l'art. 961 al. 3 CC, le juge autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. La procédure sommaire s'applique (art. 249 let. d ch. 5 CPC). 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 (ATF 86 I 265 consid. 3; arrêts 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). 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 (ATF 102 la 81 consid. 2b/bb; arrêts 5A_777/2009 précité consid. 4.1; 5A_475/2010 précité consid. 3.1.2 et les références).

3.4. Il ressort en l'espèce du contrat de sous-traitance que les travaux confiés à la recourante comprennent notamment la fourniture d'éléments préfabriqués de façade en béton type sandwich ainsi que les traitements de surface tels que préconisés en soumission. Selon l'échange de courriels entre la recourante et C._____ du 6 septembre 2013, l'on comprend que celle-ci reproche à celle-là de ne pas avoir procédé à une imprégnation conforme aux termes contractuels des éléments

préfabriqués du bâtiment principal, de la crèche, du rez-de-chaussée et des sous-sols (les éléments n'ont " pas été imprégnés ou partiellement ou encore imparfaitement "), celle-là considérant en revanche que les travaux contestés avaient été effectués. Cette contestation est confirmée par le courrier du 3 octobre 2013, la recourante affirmant à cette occasion que l'ensemble du bâtiment était réceptionné, à savoir le 31 juillet 2013 pour la zone A et le 22 août 2013 pour la zone B et précisant de surcroît que les retouches, réserves, travaux en régie, travaux de complaisance avaient été réalisés dans les délais demandés et étaient totalement soldés depuis la semaine 36. Par ce dernier courrier, la recourante déclarait par ailleurs rejeter fermement les prétentions de C._____ concernant le dommage présumé, affirmant encore que ses travaux étaient achevés depuis plusieurs mois.

Dans ces conditions, il faut admettre que la cour cantonale pouvait, sans arbitraire, retenir que les travaux d'imprégnation effectués par la recourante postérieurement au courriel du 6 septembre 2013 ne constituaient que des retouches sur des travaux déjà achevés, lesquels n'entraient en conséquence pas en ligne de compte pour la computation du délai (consid. 3.3.1 supra). La référence de la recourante aux procès-verbaux de chantier, certes produits en première instance cantonale déjà, n'est à cet égard nullement déterminante, la mention de son intervention étant évidente en tant qu'elle était effectivement amenée à intervenir pour procéder aux travaux sollicités par l'intimée. De même n'est pas décisive la référence à la réception de l'ouvrage, le 23 octobre 2013: bien que la présence de la recourante y est attestée, elle concerne manifestement la réception de l'ouvrage entre l'intimée et l'entrepreneur général.

4.

En définitive, le recours doit être rejeté aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée a droit à une indemnité de dépens en tant qu'elle s'en est remis à justice quant à la requête d'effet suspensif déposée par la recourante, requête admise par le Tribunal de céans.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 14'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Une indemnité de 200 fr., à payer à l'intimée à titre de dépens, est mise à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève et au registre foncier du canton de Genève.

Lausanne, le 16 avril 2015

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : von Werdt

La Greffière : de Poret Bortolaso