

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A_933/2014

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

D. _____,
intimé.

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. D. _____ est propriétaire de la parcelle no 3243, plan 80, de la commune de U. _____, section V. _____, d'une surface de 4982 m2, située au chemin ... à U. _____.

D. _____ est également propriétaire de la parcelle voisine no 3342 d'une surface de 14'149 m2. Dite parcelle est grevée d'un droit de superficie distinct et permanent (ci-après DDP) immatriculé au registre foncier sous no 3407, d'une surface de 11'920 m2, constitué en faveur de la Fondation B. _____.

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

A.b. Par dossier de mutation no 5/2012, daté du 26 mars 2012, et par réquisition no 03085 du 29 mars 2012, D. _____ a requis la réunion des parcelles nos 3243 et 3342 en une nouvelle parcelle destinée à porter le no 4125.

La mutation requise comprend notamment la constitution d'un DDP no 4194 grevant cette nouvelle parcelle, en faveur de la Fondation B. _____.

A.c. A une date indéterminée, la Fondation B. _____ 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.d. 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.e. 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, une facture de situation no 5 du 20 juin 2013 pour un montant de 61'125 fr. 55 ainsi qu'une facture finale, datée du 10 octobre 2013, d'un montant de 691'052 fr. 86, montant des factures nos 4 et 5 non compris.

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

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 D._____, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour un montant de 392'730 fr. 45 sur la parcelle no 3243 et pour un montant de 785'460 fr. 80 sur la parcelle no 3342.

B.a. Le 9 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 déclaré la requête sans objet, retenant que les parcelles à grever avaient fait l'objet d'une réunion parcellaire et qu'elles n'existaient donc plus.

B.c. Statuant le 7 novembre 2014 sur appel de A._____, la Cour de justice a annulé l'ordonnance rendue le 20 mai 2014, ordonné l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant maximum de 392'730 fr. 45 sur la parcelle no 3243, imparti à l'intéressée un délai de 30 jours dès la notification de l'arrêt pour faire valoir ses droits en justice, révoqué en tant que besoin l'ordonnance rendue à titre superprovisoire le 9 janvier 2014 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 devant le Tribunal fédéral, annonçant que celle-ci serait ultérieurement suivie d'un mémoire au fond.

Par ordonnance présidentielle du 27 novembre 2014, l'effet suspensif a été accordé à titre superprovisoire, ordre étant ainsi donné au conservateur du registre foncier de maintenir, au bénéfice de l'intéressée et jusqu'à droit jugé par le Tribunal fédéral, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle no 3342 pour un montant de 785'460 fr. 80.

D.

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 en tant qu'il rejette l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle no 3342 et sollicite principalement l'inscription d'une telle hypothèque sur cette parcelle à concurrence d'un montant qu'elle réduit toutefois à 87'186 fr., un délai lui étant imparti pour faire valoir ses droits en justice; subsidiairement, la recourante réclame le renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision.

Invités à se déterminer sur le recours, D._____ conclut à son rejet tandis que la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

E.

Par ordonnance présidentielle du 18 décembre 2014, la requête d'effet suspensif a été admise, étant précisé que l'ordre donné le 27 novembre 2014 à titre superprovisoire au conservateur du registre

foncier a été confirmé pour le montant réduit de 87'186 fr.

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 1 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.

3.1. La Cour de justice a partiellement fait droit aux conclusions que la recourante formulait devant elle.

Constatant préalablement que la procédure de mutation parcellaire n'était apparemment pas achevée à ce jour, la cour cantonale a jugé que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale devait être requise et opérée sur les immeubles ayant fait l'objet des travaux selon l'ancien état: c'était ainsi à tort que la première instance avait considéré que ces immeubles n'existaient plus et que la cause était sans objet. Partant de cette prémisse, les juges cantonaux ont rejeté la requête d'inscription provisoire en tant qu'elle visait la parcelle no 3342; ils l'ont en revanche admise s'agissant du bien-fonds no 3243.

Concernant la parcelle no 3342: la juridiction cantonale a retenu à cet égard que les travaux n'avaient pas porté sur celle-ci, mais sur le DDP no 3407 qui la grevait et ce exclusivement, dès lors que la partie du bâtiment située sur la parcelle no 3342 était entièrement sise sur l'assiette du DDP no 3407. Il n'était ainsi pas vraisemblable que certains travaux réalisés par la recourante eussent pu porter sur une faible partie de la parcelle no 3342 non grevée par le DDP, ainsi qu'elle l'alléguait.

Concernant la parcelle no 3243: la cour cantonale a relevé sur ce point que l'intimé ne contestait pas la répartition opérée par la recourante quant au montant des travaux réalisés sur la parcelle en question; il ne contestait pas non plus la réalisation des conditions posées par la loi à l'inscription provisoire litigieuse, lesquelles étaient remplies, du moins sous l'angle de la vraisemblance. L'inscription provisoire de l'hypothèque, à concurrence d'un montant de 392'730 fr. 45, pouvait ainsi être ordonnée sur dite parcelle.

3.2.

3.2.1. La recourante soutient qu'une partie du bâtiment sur lequel elle a effectué les travaux litigieux serait située sur la parcelle no 3342 sans être couverte par le DDP no 3407, ce dont attesteraient les pièces 17 à 19 produites en instance cantonale. En retenant au contraire que la partie du bâtiment réalisée sur la parcelle no 3342 était entièrement sous l'emprise du DDP, la Cour de justice aurait ainsi procédé à une appréciation arbitraire des faits.

Alors qu'elle concluait, devant l'instance cantonale, à l'inscription provisoire d'une hypothèque à concurrence de 785'460 fr. 80 sur la parcelle no 3342, la recourante réduit drastiquement ses conclusions devant la Cour de céans, réclamant une inscription provisoire à hauteur de 87'186 fr. Elle justifie ce montant en alléguant que, sur la surface totale du bâtiment - 1'686 m², parcelle no 3243 y comprise -, seule une surface de 125 m² serait située sur la parcelle no 3342 sans être couverte par

le DDP, à savoir 7,4% de la surface au sol totale; la créance à garantir par l'hypothèque se chiffrerait ainsi à 7,4% de sa créance totale - 981'826 fr. - à laquelle elle ajoute une marge de sécurité de 20%.

3.2.2. L'intimé soutient que ce serait la première fois devant le Tribunal de céans que la recourante invoquerait la différence de surface entre la parcelle no 3342 et l'assiette du DDP no 3407. Cet argument serait ainsi irrecevable au sens de l'art. 99 LTF.

Il affirme ensuite que la requête d'inscription provisoire ne pourrait porter que sur le DDP, à l'exclusion de la parcelle grevée par celui-ci.

3.3.

3.3.1. En vertu des principes de la bonne foi et de l'épuisement des griefs (art. 75 al. 1 LTF), tous les moyens nouveaux sont exclus dans le recours en matière civile au sens de l'art. 98 LTF, que ceux-ci relèvent du fait ou du droit, sauf dans les cas où seule la motivation de la décision attaquée donne l'occasion de les soulever (ATF 135 III 1 consid. 1.2; 134 III 524 consid. 1.3).

Il ressort de l'arrêt attaqué que la recourante avait allégué en instance cantonale déjà que certains de ses travaux auraient porté sur une faible partie de la parcelle no 3342 non grevée par le DDP no 3407, ce qui n'avait cependant pas paru vraisemblable à la Cour de justice. La motivation développée par la recourante ne viole donc pas les principes précités, étant précisé qu'une réduction des conclusions est admissible au regard de l'art. 99 al. 2 LTF (ATF 136 V 362 consid. 3.4.2).

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 Ia 81 consid. 2b/bb; arrêts 5A_777/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1; 5A_475/2010 précité consid. 3.1.2 et les références).

Il ressort en l'espèce des pièces 17 à 19 produites par la recourante devant le Tribunal de première instance qu'une partie du bâtiment érigée sur la parcelle no 3342 échappe effectivement à l'emprise du DDP no 3407. Les constatations cantonales sont donc arbitraires sur ce point.

La juridiction cantonale a considéré que la réalisation des conditions posées par la loi à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale étaient données s'agissant de la parcelle no 3243 et l'a en conséquence ordonnée sur cette parcelle (consid. 3.1 supra). Il faut donc admettre, sous l'angle de la vraisemblance, que ces conditions sont également données s'agissant de la surface de la parcelle no 3342 non couverte par le DDP no 3407 dès lors que la créance alléguée procède des mêmes travaux. La péremption éventuelle du délai pour requérir l'inscription litigieuse n'a pas été soulevée par l'intimé en instance cantonale et ne pouvait se poser dans le cadre des faits allégués par les parties (HOHL, Procédure civile, Tome I, n. 193 et 942 ss; cf. ATF 118 Ia 129 consid. 1); cette question ne peut donc être examinée par le Tribunal de céans (cf. arrêt 5A_932/2014 du 16 avril 2015).

Il s'ensuit que la recourante peut prétendre à l'inscription sollicitée, à hauteur des conclusions prises devant le Tribunal fédéral. La surface occupée par le bâtiment apparaît vraisemblable selon les pièces précitées déposées devant l'instance cantonale, une marge de 20% étant de surcroît souvent préconisée du fait de la difficulté que peut nécessiter l'évaluation du gage (SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3e éd. 2008, n. 850; le même, Bauhandwerkerpfandrecht: Besondere Herausforderung an die Anwaltschaft, in Revue de l'avocat 2014 p. 103 ss, 111; PRAPLAN, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: Mise en oeuvre judiciaire, in JdT 2010 II 37 ss, 44 s.; BRITSCHGI, Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht, 2008, p. 110).

4.

En définitive, le recours doit être admis, l'arrêt attaqué doit être complété en ce sens que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale sollicitée par la recourante devant le Tribunal de céans doit être ordonnée. Les frais et dépens sont mis à la charge de l'intimé dont l'intérêt patrimonial est ici en

cause (art. 66 al. 1 et 3 et 68 al. 1 et 2 LTF). Il appartiendra à l'autorité cantonale de statuer à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale (art. 67 et 68 al. 5 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis et l'arrêt cantonal est complété en ce sens qu'il est ordonné, aux frais, risques et périls de la recourante, au conservateur du registre foncier de Genève de procéder, à l'encontre de D._____, à l'inscription provisoire, au profit de la recourante, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant maximum de 87'186 fr. sur la parcelle no 3342, plan 80, de la commune de U._____, section Plainpalais, propriété de D._____.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 8'000 fr., sont mis à la charge de l'intimé.

3.

Une indemnité de 9'000 fr., à verser à la recourante à titre de dépens, est mise à la charge de l'intimé.

4.

La cause est renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

5.

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