

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

5A\_420/2014

Arrêt du 27 novembre 2014

Ile Cour de droit civil

Composition  
MM. les Juges fédéraux von Werdt, Président,  
Herrmann et Schöbi.  
Greffier : M. Braconi.

Participants à la procédure  
A. \_\_\_\_\_ SA,  
représentée par Me Alain Maunoir, avocat,  
recourante,

contre

B. \_\_\_\_\_,  
intimé.

Objet  
mesures provisionnelles (inscription provisoire d'une hypothèque légale),

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 2 mai 2014.

Faits :

A.

A.a. A. \_\_\_\_\_ SA a pour but l'exploitation d'une entreprise générale de travaux publics, en particulier de travaux de démolition et de terrassement.

B. \_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 2432, plans 23 et 24, de la commune de X. \_\_\_\_\_, d'une surface de 53'693 m<sup>2</sup>, sur laquelle était érigée la gare des Eaux-Vives. Cette parcelle fait partie du projet ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse ( CEVA ); à ce titre, elle accueillera la nouvelle gare des Eaux-Vives ainsi que des voies ferroviaires destinées à relier la gare d'Annemasse (F) à celle de Cornavin (GE).

A.b. Par convention du 13 juillet 2006, B. \_\_\_\_\_ a mis à disposition des Chemins de Fer Fédéraux Suisses ( CFF ) 13'610 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 2432 sous la forme d'une « emprise temporaire »; les CFF ont en outre acquis une surface de 15'665 m<sup>2</sup> de ladite parcelle sous la forme d'une « emprise définitive ».

A.c. La réalisation des travaux du CEVA correspondant au lot 26.20, consistant notamment dans la réalisation des tranchées, de la nouvelle gare des Eaux-Vives et d'une galerie commerciale au-dessus de la gare, a été confiée au Consortium D. \_\_\_\_\_.

Le 21 septembre 2012, A. \_\_\_\_\_ SA a établi une offre relative au « lot 26.20 pré-terrassement des Eaux-Vives ». Sur ce document a été inscrite à la main, le même jour, la mention suivante: « offre acceptée sur la base du contrat de sous-traitance à finaliser », signée par C. \_\_\_\_\_ au nom du Consortium D. \_\_\_\_\_. A cette même date, A. \_\_\_\_\_ SA a établi deux devis à l'attention du Consortium D. \_\_\_\_\_ pour le chantier « CEVA 26.20 - Pré-terrassement des Eaux-Vives », le premier pour des travaux d'« installation de chantier » et de « préparation des terrains » (71'300 fr.) et le second pour des travaux de « déblais grande masse » (6'963'250 fr.86 / 6'952'828 fr.86 selon une

annotation manuscrite). Ce dernier a été signé le même jour par C.\_\_\_\_\_, sous la mention manuscrite « offre acceptée sur la base du contrat de sous-traitance à finaliser ».

A.d. Le 30 avril 2013, A.\_\_\_\_\_ SA a adressé au Consortium D.\_\_\_\_\_ une facture d'un montant de 2'404'693 fr.41 (n° 05.04.13), portant la mention: « Pour solde de tout compte pré-terrassement gare Eaux-Vives ». Cette facture comporte les postes suivants:

- « Transport et mise en décharge DCMI des boues du 21.11.12 au 28.01.13 » (1'343'077 fr.19);
- « Déblocage retenue de garantie » (178'490 fr.78);
- « Arrêt de chantier au 22.10.12 suite à pollution non repérée » (5'000 fr.);
- « Dépollution de la décharge Y.\_\_\_\_\_ suite pollution des matériaux par D.\_\_\_\_\_ » (700'000 fr.).

Le 22 mai 2013, le Consortium D.\_\_\_\_\_ a informé A.\_\_\_\_\_ SA qu'aucun des postes de cette facture ne correspondait à une commande de sa part; la tenant pour « nulle et non avenue », elle lui l'a retournée.

B.

Le 25 juin 2013, A.\_\_\_\_\_ SA a requis l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de la somme de 2'404'693 fr.40, avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 juin 2013, sur la parcelle n° 2432, plans 23 et 24, de la commune de X.\_\_\_\_\_, propriété de B.\_\_\_\_\_. Le Tribunal de première instance de Genève a accueilli la requête à titre superprovisionnel le 26 juin 2013, l'inscription provisoire étant opérée au registre foncier le 28 juin suivant.

Statuant le 14 novembre 2013 par voie de mesures provisionnelles, le Tribunal de première instance de Genève a débouté la requérante; il a considéré, d'une part, que la parcelle visée faisait partie du patrimoine administratif de B.\_\_\_\_\_ et, d'autre part, que le délai prévu à l'art. 839 al. 2 CC n'avait pas été respecté. Par arrêt du 2 mai 2014, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé cette décision.

C.

Par acte du 2 juin 2014, A.\_\_\_\_\_ SA exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral; en bref, elle conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal et de l'ordonnance du premier juge, à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de la somme de 1'648'693 fr.20 avec intérêts à 5% dès le 5 juin 2013 sur la parcelle n° 2432, plans 23 et 24, de la commune de X.\_\_\_\_\_, propriété de B.\_\_\_\_\_, et à la fixation d'un délai adéquat pour requérir l'inscription définitive de l'hypothèque légale.

Des observations sur le fond n'ont pas été requises.

D.

Par ordonnance du 20 mai 2014, statuant sur la requête d'effet suspensif préalablement requis le 19 mai 2014, le Président de la IIe Cour de droit civil a accordé l'effet suspensif à titre superprovisoire, en ce sens que l'inscription opérée provisoirement à teneur de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du Tribunal de première instance de Genève du 26 juin 2013 demeure en vigueur jusqu'à droit jugé sur le recours en matière civile. Par ordonnance du 12 juin 2014, il a confirmé cette mesure.

Considérant en droit :

1.

1.1. Le recours a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) contre une décision finale (art. 90 LTF; ATF 137 III 589 consid. 1.2.2 et les arrêts cités) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 et 2 LTF). La valeur litigieuse atteint 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). La recourante, qui a succombé devant l'autorité précédente, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

1.2. La juridiction précédente, à la suite du premier juge, a débouté la recourante parce que l'immeuble visé fait incontestablement partie du patrimoine administratif de l'intimé (art. 839 al. 4 CC) et que le délai pour obtenir l'inscription n'a pas été respecté (art. 839 al. 2 CC). En cas d'admission

du présent recours, la Cour de céans ne pourrait dès lors - sauf à priver les parties d'un degré de juridiction ( cf. ATF 138 III 46 consid. 1.2) - statuer elle-même sur les autres conditions légales de l'hypothèque ( cf. parmi plusieurs: Steinauer, Les droits réels, t. III, 4e éd., 2012, nos 2863 ss), mais devrait renvoyer la cause à cet effet à l'autorité cantonale (art. 107 al. 2 LTF). Il s'ensuit que les conclusions tendant à l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, respectivement à la confirmation de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles, et à la fixation d'un délai pour requérir l'inscription définitive du droit de gage sont irrecevables.

1.3. Le refus de l'inscription provisoire repose sur deux motifs indépendants et suffisants pour sceller le sort de la cause ( cf. supra, consid. 1.2); la recourante s'en prend à chacun d'eux, comme l'exige la jurisprudence (ATF 138 I 1 consid. 1.3, 97 consid. 4.1.4; 138 III 728 consid. 3.4; 138 IV 209 consid. 4.3, avec les citations: récemment: arrêt 5A\_609/2014 du 28 octobre 2014 consid. 1.2).

2.

La décision attaquée porte sur des mesures provisionnelles au sens de l'art. 98 LTF, en sorte que la recourante ne peut se plaindre que d'une violation de ses droits constitutionnels (arrêt 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 1.2; Steinauer, op. cit., n° 2899 in fine, avec les citations; Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, Ergänzungsband zur 3. Auflage, 2011, nos 527 et 657). Dans ce contexte, le Tribunal fédéral ne revoit que sous l'angle restreint de l'arbitraire la violation du droit civil fédéral (art. 9 Cst.); la décision attaquée ne peut dès lors être censurée que si elle s'avère manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et incontesté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 140 III 16 consid. 2.1, 167 consid. 2.1, avec la jurisprudence citée dans ces arrêts).

3.

3.1. Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC - dans sa teneur en vigueur depuis le 1er janvier 2012 (RO 2011 4637) -, les artisans et entrepreneurs (ou les sous-traitants; FF 2007 5052) 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 (Steinauer, op. cit., n° 2889 et les citations) - au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC); il s'agit d'un délai de péremption (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa, avec les références), qui peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (art. 48 al. 2 let. bet 76 al. 3 ORF).

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 des travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, et 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 encore des retouches (remplacement de parties livrées, mais défectueuses; correction de quelques autres défauts) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a et les références). Lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut être tenu pour 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 appréciés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 consid. 2b et les arrêts cités). Le délai légal commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture, même si cet élément peut constituer un indice de la fin des travaux (ATF 101 II 253 p. 256); 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 (Steinauer, op. cit., n° 2890 et la jurisprudence citée).

3.2. Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue - en procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC; cf. Schumacher, op. cit., nos 538 ss) - 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 (arrêt 5D\_116/2014 du 13

octobre 2014 consid. 5.3 et la jurisprudence citée). 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 (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb).

4.

En l'espèce, l'autorité précédente a constaté que le poste relatif au « transport et mise en décharge DCMI des boues » correspondait à des prestations fournies « du 21.11.12 au 28.01.13 ». Elle a considéré que l'intimé n'a pas admis que la recourante avait exécuté des travaux jusqu'au 1er mars 2013; il a reconnu avoir donné son accord à l'exécution des travaux du CEVA, mais précisé ne pas avoir eu connaissance de la relation contractuelle entre l'intéressée et le consortium. Cela étant, aucune des factures produites par la recourante, datées du 31 janvier au 30 avril 2013, n'indique la date de la réalisation des travaux facturés, en sorte que la date des factures ne suffit pas à rendre vraisemblable l'intervention de la recourante sur le chantier dans le mois qui précède celles-ci.

4.1. Selon les constatations de l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF; ATF 140 III 16 consid. 1.3.1), la requête se fonde sur une facture du 30 avril 2013, qui comporte divers postes.

4.1.1. En instance d'appel, la recourante a admis que les « travaux de dépollution » visés dans la facture précitée (700'000 fr.) concernaient des travaux effectués sur le territoire de la commune de Y.\_\_\_\_\_ (VD), et non sur la parcelle de l'intimé; aussi a-t-elle réduit ses conclusions à 1'648'693 fr.20 en capital. Ce poste n'est ainsi plus litigieux.

4.1.2. Comme l'ont retenu à juste titre les autorités cantonales - dont l'opinion n'est d'ailleurs pas réfutée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 134 II 349 consid. 3) -, la recourante n'a pas rendu vraisemblable que les postes relatifs au « déblocage retenue de garantie » et « arrêt de chantier du 22.10.12 suite à la pollution non repérée » - indépendamment du respect du délai de l'art. 839 al. 2 CC - se rapportent à la fourniture de matériaux et de travail, ou de travail seulement, sur l'immeuble de l'intimé (art. 837 al. 1 ch. 3 CC; cf. sur cette condition: Schumacher, op. cit., nos 50 ss; Steinauer, op. cit., nos 2870 ss), c'est-à-dire à des prestations qui se « matérialisent dans la construction » (ATF 136 III 6 consid. 5.5; critique: Schumacher, op. cit., nos 71 ss). En définitive, l'observation du délai ne doit être examinée qu'au sujet du poste « transport et mise en décharge DCMI des boues du 21.11.12 au 28.01.13 ».

4.1.3. Comme l'a rappelé la juridiction cantonale, le délai de l'art. 839 al. 2 CC court dès l'achèvement des travaux, et non dès l'établissement de la facture; en l'occurrence, il ne saurait dès lors courir à compter du 30 avril 2013. Il appartenait à la recourante d'établir le respect de ce délai (Steinauer, op. cit., n° 2889b), partant de rendre vraisemblable (art. 961 al. 3 CC) que des prestations ouvrant le droit à l'hypothèque légale (cf. supra, consid. 3.1) ont été effectuées après le 28 février 2013 (annotation de l'inscription provisoire opérée le 28 juin 2013), d'autant qu'elle a mentionné elle-même l'époque à laquelle les travaux avaient été exécutés. Or, l'intéressée, dont l'argumentation apparaît largement appellatoire (ATF 133 III 589 consid. 2), ne démontre pas que l'autorité précédente serait tombée dans l'arbitraire en déniaut toute plausibilité aux explications présentées dans sa requête.

L'affirmation d'après laquelle la modalité de paiement « à 35 jours sur situation mensuelle » voulait dire « clairement » que les parties étaient convenues que les factures mensuelles couvraient, en principe, les « prestations exécutées durant le mois écoulé » ne trouve aucune assise dans les faits constatés par la cour cantonale (art. 105 al. 1 LTF). Il en est de même s'agissant de l'allégation que les prestations figurant sur le décompte litigieux « n'ont pas été facturées immédiatement, dans la mesure où elles ont fait l'objet de contestations et de discussions entre les cocontractants »; une telle assertion est, par ailleurs, contraire à la constatation de l'autorité précédente selon laquelle la facture litigieuse a été retournée à son auteur après son établissement et son envoi au Consortium D.\_\_\_\_\_ (i.e. 22 mai 2013). L'argument déduit de la facture de l'entreprise E.\_\_\_\_\_ SA du 19 mars 2013, à laquelle la recourante se réfère sans grandes explications, est dénué de consistance. Cette facture, qui est un « complément » d'une facture précédente, n'indique pas avec précision à quelle (s) prestation (s) elle se rapporte (« Décharge E.\_\_\_\_\_, Finance seule 39.92 t. »); au demeurant, vu la modicité du montant (1'317 fr.35 + 105.40 [TVA]), on peut, sans arbitraire, la tenir pour une prestation de peu d'importance (cf. supra, consid. 3.1).

4.2. Le motif pris de la tardiveté de l'inscription permet de maintenir la décision entreprise; il devient ainsi superflu d'examiner si la juridiction précédente est tombée dans l'arbitraire en considérant que l'immeuble en cause « fait incontestablement partie du patrimoine administratif » de l'intimé (ATF 135 III 608 consid. 4.6 et les arrêts cités).

5.

Manifestement mal fondé dans la mesure de sa recevabilité, le recours doit être rejeté, aux frais de la recourante (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimé - qui de surcroît non représenté par un avocat (ATF 135 III 127 consid. 4) - ne s'est pas déterminé sur la requête d'effet suspensif et n'a pas été invité à répondre sur le fond.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué au mandataire de la recourante, à B.\_\_\_\_\_, à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève et au Registre foncier.

Lausanne, le 27 novembre 2014

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

Le Président : von Werdt

Le Greffier : Braconi