



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20230/2009

ACJC/220/2010

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

1ère Section

AUDIENCE DU JEUDI 4 MARS 2010

Entre

Monsieur A_____, domicilié rue _____, à Z_____, recourant contre une ordonnance du Président du Tribunal de première instance de ce canton du 10 décembre 2009, comparant par Me Agrippino Renda, avocat, rue des Eaux-Vives 49, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

- 1) **Monsieur et Madame B**_____, domiciliés chemin_____ à X_____,
- 2) **Monsieur C**_____ **et Madame D**_____, domiciliés chemin_____ à X_____,
- 3) **Monsieur et Madame E**_____, domiciliés chemin_____ à X_____,
- 4) **Monsieur F**_____, domicilié chemin_____ à X_____,
- 5) **Monsieur et Madame G**_____, domiciliés chemin_____ à X_____,
- 6) **Monsieur H**_____ **et Madame I**_____, domiciliés chemin_____ à X_____,
- 7) **Monsieur et Madame J**_____, domiciliés chemin_____ à X_____,

et encore

- 8) **Monsieur et Madame K**_____, domiciliés rue_____ à X_____,
 - 9) **Monsieur et Madame L**_____, domiciliés chemin_____ à X_____,
 - 10) **Monsieur M**_____, domicilié chemin_____ à X_____,
-

- 11) **Monsieur et Madame N**_____, chemin _____ à X_____,
- 12) **Monsieur O**_____ **et Madame P**_____, domiciliés _____, à X_____,
- 13) **Monsieur et Madame Q**_____, domiciliés _____, à X_____,
- 14) **Madame R**_____, domiciliée _____, à X_____,
- 15) **Monsieur et Madame S**_____, domiciliés _____, à X_____,
- 16) **Monsieur T**_____ **et Madame U**_____, domiciliés _____, à X_____,

pris conjointement et solidairement, intimés, comparant tous par Me Lucien Lazzarotto, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.03.2010.

EN FAIT

A. Par acte expédié le 28 décembre 2009 à la Cour de justice, A_____ recourt contre une ordonnance du 10 décembre 2009, reçue le 15 décembre 2009, aux termes de laquelle le Tribunal de première instance a rejeté sa requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs et révoqué l'ordonnance prononcée provisoirement le 18 septembre 2009, avec suite de dépens, y compris une indemnité de procédure de 500 fr. en faveur des propriétaires des parcelles nos _____ à _____, nos _____ à _____ et nos _____ à _____ de la commune de X_____ (GE).

A_____ conclut à l'annulation de l'ordonnance précitée. Cela fait, il demande l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour un montant de 15'292 fr. 10 plus intérêts à 5% dès le 21 août 2009 et tous légitimes accessoires, sous déduction de 15'292 fr. 10 perçus le 8 octobre 2009, sur les parcelles nos _____ à _____, nos _____ à _____ et nos _____ à _____ de la commune de X_____, avec suite de dépens.

Les propriétaires des parcelles concernées concluent au rejet du recours.

L'effet suspensif sollicité par A_____ a été accordé le 29 décembre 2009.

B. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. A_____ exerce une activité de peintre en bâtiment indépendant.

b. Le lotissement dit "V_____", sis au chemin _____ à X_____, est composé de 16 parcelles individuelles et de 3 parcelles communes constituées en dépendances (pour 1/16^{ème} de chaque fonds principal), dont les propriétaires sont les suivants :

- B_____ sont copropriétaires de la parcelle no _____ de la commune de X_____, ainsi que des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
- C_____ et D_____ sont copropriétaires de la parcelle no _____ de la commune de X_____, ainsi que des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
- E_____ sont copropriétaires de la parcelle no _____ de la commune de X_____, ainsi que des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
- F_____ est propriétaire de la parcelle no _____ de la commune de X_____, et copropriétaire des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;

-
- G_____ sont copropriétaires de la parcelle no _____ de la commune de X_____, ainsi que des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
 - H_____ et I_____ sont copropriétaires de la parcelle no _____ de la commune de X_____, ainsi que des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
 - J_____ sont copropriétaires de la parcelle no _____ de la commune de X_____, ainsi que des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
 - K_____ sont copropriétaires de la parcelle no _____ de la commune de X_____, ainsi que des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
 - L_____ sont copropriétaires de la parcelle no _____ de la commune de X_____, ainsi que des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
 - M_____ est propriétaire de la parcelle no _____ de la commune de X_____, et copropriétaire des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
 - N_____ sont copropriétaires de la parcelle no _____ de la commune de X_____, ainsi que des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
 - O_____ et P_____ sont copropriétaires de la parcelle no _____ de la commune de X_____, ainsi que des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
 - Q_____ sont copropriétaires de la parcelle no _____ de la commune de X_____, ainsi que des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
 - R_____ est propriétaire de la parcelle no _____ de la commune de X_____, et copropriétaire des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
 - S_____ sont copropriétaires de la parcelle no _____ de la commune de X_____, ainsi que des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
 - T_____ et U_____ sont copropriétaires de la parcelle no _____ de la commune de X_____, ainsi que des parcelles de dépendance nos _____, _____ et _____;
-

c. Sur la base d'offres des 29 mai 2007 et 17 juillet 2008, la Régie _____, agissant pour le compte des propriétaires des immeubles, a confié à A_____ des travaux de nettoyage haute pression, de peinture et de pose d'un revêtement de protection sur les parties communes et sur celles individuelles d'accès du lotissement.

d. Les travaux se sont déroulés au printemps 2009.

e. Lors de l'opération de nettoyage à haute pression, des dégradations sont apparues sur certains murs en béton.

La Régie_____ a engagé des travaux de réparation, pour un montant de 6'010 fr., sur les constructions endommagées, tandis que A_____ a traité en priorité les autres murs.

f. A_____ a achevé les travaux commandés au mois de juin 2009.

g. Le 17 juillet 2009, il a adressé à la Régie_____ une facture d'un montant de 15'292 fr. 10.

h. Par courrier du 30 juillet 2009, la Régie_____ a contesté le montant de cette facture, au motif que la dégradation de certaines zones de béton était imputable à A_____, et que la somme de 6'010 fr. correspondant aux coûts de réparation devait être déduite de ses prétentions.

Le 12 août 2009, A_____, sous la plume de son conseil, a contesté être responsable des défauts apparus sur certaines structures de béton, ces derniers étant imputables, selon lui, à l'entreprise qui avait réalisé les travaux de maçonnerie au moment de la construction de l'ouvrage. Il a donc mis la Régie _____ en demeure de s'acquitter de la somme de 15'292 fr. 10 au plus tard le 21 août 2009.

Par courrier du 28 août 2009, la Régie_____ a indiqué à A_____ qu'elle procédait à une analyse de la situation et qu'elle reviendrait à lui dès le 28 septembre 2009.

i. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 17 septembre 2009, A_____ a formé la requête susmentionnée, à laquelle il a été fait droit, par ordonnance rendue le lendemain avant audition des parties, pour le montant de 15'292 fr. 10, plus intérêts à 5% dès le 21 août 2009, initialement visé par la requête. L'inscription a été portée au Registre foncier le 18 septembre 2009.

j. Le 21 septembre 2009, la Régie_____ a informé A_____ qu'elle acceptait, par gain de paix, de régler sa facture, qui serait mise en partie à la charge des copropriétaires et en partie à la charge des promoteurs.

k. Le montant de 15'292 fr. 10 a été réglé par la Régie_____ le 8 octobre 2009.

l. Devant le Tribunal, les propriétaires du lotissement "V_____" se sont opposés à la requête, exposant notamment qu'elle était tardive. Selon eux, la réception des travaux avait eu lieu le 12 juin 2009 comme en attestaient les relevés d'agenda produits et les affidavits d'un dénommé W_____, de la sous-directrice et du directeur de la Régie _____.

W_____, collaborateur de la Régie_____ en charge du suivi des travaux exécutés par A_____, a confirmé, par écrit, avoir participé à une séance de réception desdits travaux le 12 juin 2009. Aucune intervention postérieure n'avait eu lieu à sa connaissance, car A_____ considérait avoir achevé sa mission. La sous-directrice et le directeur de la Régie_____ ont attesté, par écrit, que W_____ avait consacré une partie de son après-midi du 12 juin 2009 aux contrôles de fin de chantier; aucune séance ayant ce même but n'avait été programmée ultérieurement, notamment la semaine suivante. Les auteurs de cet affidavit ont affirmé que ces faits étaient attestés par les extraits de l'agenda électronique annexés à leur courrier. Ils ont confirmé l'exactitude des données qui résultaient de ces extraits, précisant que les agendas électroniques des collaborateurs de la régie étaient gérés de manière centralisée au sein de la société.

A_____ a persisté dans sa requête, exposant que ses parties adverses restaient lui devoir les intérêts du 21 août 2009 jusqu'au paiement ainsi que les frais accessoires. Ces derniers s'élevaient à 2'474 fr. 70 selon les pièces produites. L'entrepreneur a soutenu que les travaux s'étaient achevés le 19 juin 2009. A l'appui de cet allégué, il a produit un affidavit d'un dénommé Y_____, par lequel ce dernier confirmait être intervenu avec son collègue, A_____, sur le chantier, en sa qualité de peintre, à quelques reprises, la dernière fois le 19 juin 2009. Selon A_____, l'affidavit de W_____ n'excluait pas complètement et catégoriquement que des interventions avaient pu avoir lieu après le 12 juin 2009. Quant aux extraits de son agenda électronique, ils n'avaient aucune force probante. S'agissant de l'ampleur des travaux effectués sur chaque parcelle, A_____ a simplement indiqué que les travaux avaient portés en particulier sur les murs et les constructions diverses en béton (murets, marches, parois, etc.).

C. L'argumentation des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile.

EN DROIT

1. Le recours est recevable pour avoir été interjeté selon la forme et dans le délai prévus par la loi (art. 4A LACC et 331 al. 2 LPC).

Le recours est instruit en procédure sommaire (art. 331 al. 3 LPC).

La Cour de justice statue avec un plein pouvoir d'examen, quel que soit le montant litigieux (SJ 1985 p. 480).

Bien que le premier juge ait statué en chambre du conseil (art. 326 al. 1 LPC), l'ordonnance querellée a été rendue en premier ressort (art. 22 al. 2 LPC), l'art. 358 LPC n'étant pas applicable aux requêtes en inscription provisoire au Registre foncier (art. 4A al. 1 LACC).

2. 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 l'entrepreneur (art. 837 al. 1 ch. 3 CC).

Pour les inscriptions provisoires, le juge se prononce après une procédure sommaire et il suffit que le droit allégué paraisse exister (art. 961 al. 3 CC). Lorsque l'on est en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, méritant un plus ample examen, le juge doit ordonner l'inscription provisoire (ATF n. p. 5P.344/2005 du 23.12.05, consid. 3.4, ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb). Il est en effet retenu que le juge des mesures provisionnelles dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour dire si le droit à l'inscription paraît exister et qu'il ne doit pas se montrer rigoureux dans l'examen du caractère vraisemblable du droit allégué (SJ 1981 p. 97 et ss). Il ne faut pas oublier que l'inscription provisoire a pour le requérant un caractère décisif, en ce qu'elle lui procure la garantie que ses droits patrimoniaux seront préservés, alors qu'elle n'aura causé qu'un tort passager, et généralement supportable, au propriétaire du fonds grevé (SJ 1964 p. 459 et ss). Ce dernier peut d'ailleurs éviter l'hypothèque en fournissant d'autres sûretés suffisantes au créancier (art. 839 al. 3 CC).

L'ayant droit doit donner au juge des éléments suffisants sur sa qualité d'artisan ou d'entrepreneur, sur le montant de la créance à garantir, sur l'immeuble qui doit être grevé et sur le respect du délai de trois mois (STEINAUER, L'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs in : Journées suisses du droit de la construction, Fribourg, 2005, p. 230).

3. Le raisonnement des intimés ne peut être suivi, lorsqu'ils soutiennent que la demande d'inscription provisoire d'une hypothèque légale est devenue sans objet, dans la mesure où, à la date du jugement, l'intégralité de la facture de l'appelant avait été réglée.

En effet, selon la jurisprudence, l'hypothèque légale couvre le montant de la facture litigieuse de l'entrepreneur ainsi que les intérêts, à l'exclusion des frais avancés en vue de l'inscription et des frais judiciaires (SJ 1956 p. 446; ATF 121 III 445 = JdT 1997 I 154 consid. 5a). L'appelant persiste à réclamer les intérêts dus sur le capital facturé, de sorte qu'il est a priori en droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale pour garantir leur paiement.

4. Les intimés soutiennent encore qu'en l'absence de précision sur les travaux effectués pour chaque immeuble, la requête doit être rejetée.

4.1 Le gage légal a pour justification la plus-value que les travaux ont donné à l'immeuble sur lequel ils ont été effectués. Peu importe que des immeubles soient contigus ou qu'il y ait unité des contrats d'entreprise (SJ 1981 p. 98).

Autrement dit, l'hypothèque doit être limitée à la plus-value apportée à chaque parcelle. L'entrepreneur doit ventiler ses prétentions selon le travail et les matériaux fournis par parcelle, et ce même si le prix a été fixé globalement. En effet, l'entrepreneur n'a pas droit à l'inscription d'un gage "*collectif*" grevant diverses parcelles distinctes, même s'il n'a agi qu'en vertu d'un seul contrat et que les propriétaires se sont engagés solidairement envers lui. S'il n'est pas possible de faire une répartition précise par parcelle, l'inscription provisoire portera sur la part approximative de chaque immeuble, augmentée d'une marge de sécurité (SJ 1981 p. 98, se référant notamment, à l'ATF 102 Ia 85; SJ 2001 p. 11). En l'absence de réalisation des conditions pour autoriser l'inscription de l'hypothèque collective, la requête ne sera pas rejetée, mais admise partiellement. Il n'en résulte aucune modification de la cause; simplement, les droits demandés ne sont reconnus fondés que partiellement (SJ 1981 p. 99).

4.2 En l'espèce, les travaux ont porté tant sur les parties communes que sur celles individuelles du lotissement. Le recourant n'a pas ventilé ses prétentions séparément sur chaque parcelle. Il n'a donné aucune indication sur l'ampleur des travaux exécutés sur chacune d'entre elles, mentionnant simplement que les travaux avaient porté en particulier sur les murs et les constructions diverses en béton (murets, marches, parois, etc.). Il n'est, par conséquent, pas possible d'estimer, même de manière approximative, la part afférente à chaque immeuble. On ne saurait procéder à une simple division de la créance par le nombre de parcelles en cause, dans la mesure où il n'a ni été rendu vraisemblable, ni même été allégué, que les travaux prévus sur chacune d'elles étaient approximativement identiques. L'argument du recourant, selon lequel la plus-value apportée à chaque immeuble est toutefois, de manière évidente, supérieure aux montants à hauteur desquels l'inscription d'une hypothèque légale sur chacun d'eux est requise n'est pas pertinent, dans la mesure où, même si le montant des intérêts réclamés est moindre, il se justifie de le ventiler en proportion des plus-values apportées à chaque parcelle.

Le recourant n'ayant pas fourni les éléments suffisants pour déterminer la part de la créance dont répond le propriétaire de chaque parcelle, c'est à juste titre que le Tribunal a donc rejeté sa requête.

5. Au demeurant, le recourant doit également être débouté de ses conclusions, pour les motifs qui suivent.

5.1 Le délai de péremption institué à l'art. 839 al. 2 CC, applicable en matière d'inscription provisoire (ATF 119 II 429), oblige l'entrepreneur ou l'artisan à requérir l'inscription de l'hypothèque dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux. Il appartient à l'entrepreneur ou l'artisan d'établir, ou tout au moins de rendre vraisemblable, que sa requête a été présentée avant l'expiration de ce délai (SJ 1981 p. 103 et 104). Nonobstant la version française du texte légal, l'inscription doit non seulement être requise, mais aussi opérée au Registre foncier dans ce délai (ATF cité p. 431).

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. Des travaux de peu d'importance ou secondaires qui ont pour but de compléter l'ouvrage ou de le réparer n'entrent pas dans cette catégorie. Des travaux de peu d'importance sont cependant considérés comme des travaux d'achèvement lorsqu'ils sont indispensables; les travaux sont ainsi jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 = JdT 2000 I 22 consid. 2b; ATF 101 II 253).

5.2 Dans le cas particulier, il n'est pas contesté que la dernière réunion sur le chantier avec le représentant de la Régie _____ date du 12 juin 2009. La réception des travaux a donc probablement eu lieu à cette date. Le recourant a cependant soutenu avoir effectué des travaux d'achèvement après le 12 juin 2009. S'il a rendu vraisemblable qu'il était effectivement revenu sur le chantier pour la dernière fois le 19 juin suivant, il n'a toutefois donné aucune indication sur la nature de cette intervention. Faute de précisions suffisantes qui permettent d'apprécier l'importance de ces travaux, le respect du délai de trois mois prévu par l'art. 839 al. 2 CC n'a donc pas été rendu vraisemblable.

Par conséquent, le recours sera rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée.

6. Le recourant, qui succombe, sera condamné aux dépens du recours, lesquels comprendront une indemnité de procédure à titre de participation aux honoraires d'avocat des intimés (art. 176 al. 1 et 181 al. 1 LPC).
7. La présente décision statue sur des mesures requises à titre provisionnel. Les moyens de recours sont ainsi limités, la valeur litigieuse étant au demeurant in casu inférieure à 30'000 fr. (art. 98 LTF).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre l'ordonnance OTPI/920/2009 rendu le 10 décembre 2009 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20230/2009-1 SP.

Au fond :

Le rejette et confirme l'ordonnance querellée.

Condamne A_____ aux dépens du recours, comprenant une indemnité de procédure de 500 fr. valant participation aux honoraires du conseil de ses parties adverses.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Daniel DEVAUD, président; Monsieur Jean RUFFIEUX, Madame Florence KRAUSKOPF, juges; Madame Fatina SCHAERER, greffier.

Le président :

Daniel DEVAUD

Le greffier :

Fatina SCHAERER

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF : RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.