



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5158/2024

ACJC/1478/2024

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU LUNDI 25 NOVEMBRE 2024**

Entre

Madame A _____ et **Monsieur B** _____, domiciliés _____, appelants d'une ordonnance rendue par la 16ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 août 2024, représentés par Me Aurèle MULLER, avocat, Lachat, Marconi, Müller Avocats, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8,

et

C _____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par Me Yves MABILLARD, avocat, PBM Avocats SA, boulevard Georges-Favon 26, case postale 48, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'au Registre foncier, par plis recommandés du 27 novembre 2024.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTPI/540/2024 du 28 août 2024, reçue par les parties le 30 août 2024, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder, au bénéfice de C_____ SA et à ses frais risques et périls, à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 14'082 fr. 35 avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 mars 2024, sur le bien-fonds n° 1_____-2_____ de la commune de D_____ [GE], propriété de A_____ et B_____ (ch. 1 du dispositif), impartit à C_____ SA un délai de trois mois pour faire valoir son droit en justice (ch. 2), dit que l'ordonnance déploierait ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties (ch. 3), condamné A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à verser à C_____ SA 1'400 fr. à titre de frais judiciaires (ch. 4 et 5) et 2'000 fr. à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).
- B.**
- a.** Le 6 septembre 2024, A_____ et B_____ ont formé appel de cette ordonnance, concluant principalement à ce que la Cour de justice l'annule, rejette la demande d'inscription provisionnelle portant sur la parcelle 1_____ du Registre foncier de la Commune de D_____, qu'elle porte sur le feuillet 3_____ ou sur le feuillet 2_____, avec suite de frais et dépens.
- Ils ont produit deux pièces nouvelles.
- b.** Le 30 septembre 2024, C_____ SA a conclu principalement à la confirmation de l'ordonnance querellée. Subsidièrement, elle a conclu à ce que la Cour admette partiellement l'appel, annule le ch. 1 du dispositif de l'ordonnance querellée, ordonne au Conservateur du Registre foncier de procéder, aux frais de l'Etat de Genève ou de ses parties adverses, à la radiation de l'inscription figurant sur le feuillet 2_____ du bien-fonds 1_____ de la Commune de D_____, "confirme et maintienne l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur l'immeuble n° 1_____-3_____ de la Commune de D_____" en ordonnant, à ses frais, risques et périls, au Conservateur du Registre foncier de procéder à son bénéfice à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 14'082 fr. 35 plus intérêts sur l'immeuble précité et confirme l'ordonnance querellée pour le surplus, avec suite de frais et dépens.
- c.** Le 8 octobre 2024, A_____ et B_____ ont déposé une réplique spontanée, persistant dans leurs conclusions.
- d.** Les parties ont été informées le 28 octobre 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. A_____ et B_____ sont co-propriétaires à raison d'une moitié chacun de la parcelle n° 1_____, sise no. _____, chemin 4_____, [code postal] D_____.

Une villa composée de trois unités d'étage, soumises au régime de la propriété par étages (PPE), soit un garage (53/1000èmes, feuillet 5_____), une cave (193/1000èmes, feuillet 3_____) et un appartement (754/1000èmes, feuillet 2_____) se trouve sur cette parcelle.

b. Cette villa ("villa E") a été construite par la société E_____ SA, agissant en qualité d'entreprise générale, en même temps que trois autres villas contiguës se trouvant sur les parcelles n° 6_____, 7_____ et 8_____. Le contrat d'entreprise entre A_____ et B_____ et E_____ SA a été conclu le 12 octobre 2020 et le prix convenu pour la villa E était de 600'000 fr.

c. E_____ SA a sous-traité à C_____ SA les travaux de chauffage, ventilation et sanitaires. Les contrats conclus à cet effet entre les précitées le 7 juillet 2021 prévoyaient, par villa, un montant de 26'500 fr. TTC pour le chauffage, 3'000 fr. TTC pour la ventilation et 28'000 TTC pour les installations sanitaires.

d. C_____ SA allègue avoir effectué des travaux dans le sous-sol de la villa de A_____ et B_____, objet du feuillet 1_____-3_____. Elle soutient y avoir aménagé une salle de bain et une pièce habitable. Elle y avait installé les sorties d'eau, chauffage et ventilation, une pompe à chaleur et une grille.

A_____ et B_____ admettent la pose de la pompe à chaleur au sous-sol, mais contestent qu'une salle de bain y ait été installée. La grille avait quant à elle été posée dans le garage, qui faisait l'objet du feuillet 5_____ et non 3_____.

A cet égard, il ressort de l'offre de la société F_____ SA à A_____ et B_____ du 9 décembre 2021 que ceux-ci n'ont pas aménagé de salle de bain dans leur sous-sol. Selon le procès-verbal de réception des travaux du 8 décembre 2023, C_____ SA a installé la ventilation au sous-sol de la villa E. A teneur de la facture de cette dernière du 23 février 2024, la grille a été posée dans le garage.

e. Le 23 janvier 2024, C_____ SA a adressé à E_____ SA une facture finale en 68'256 fr. 78 TTC pour les quatre villas.

f. E_____ SA a refusé de s'acquitter de cette facture au motif qu'elle comprenait des travaux complémentaires pour lesquels aucun devis ne lui avait été soumis, que les ouvrages avaient été livrés avec retard et qu'ils étaient défectueux. C_____ SA avait abandonné le chantier avant l'achèvement des travaux prévu au 3 novembre 2023.

g. Par acte déposé le 5 mars 2024, C_____ SA a conclu, sur mesures superprovisionnelles, à ce que le Tribunal ordonne à son profit l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 14'082 fr. 35 avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 mars 2024 sur "l'immeuble n° 1_____ de la Commune de D_____ propriété de A_____ et B_____" et dise que cette inscription déploierait ses effets jusqu'à droit connu sur mesures provisionnelles.

Sur mesures provisionnelles, C_____ SA a notamment conclu à ce que le Tribunal maintienne l'inscription précitée et lui impartisse un délai pour la valider.

Elle a notamment allégué avoir une créance de 68'256 fr. 78 TTC envers E_____ SA en lien avec le contrat d'entreprise conclu avec celle-ci. Un montant de 14'082 fr. 35 TTC lui était encore dû pour la villa E appartenant à A_____ et B_____. Les travaux s'étaient terminés le 5 décembre 2023 avec la mise en service des pompes à chaleur des quatre villas.

Elle n'a pas spécifié sur quelles unités d'étage (5_____, 3_____ ou 2_____) lesdits travaux avaient été effectués.

h. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 5 mars 2024, le Tribunal a notamment ordonné l'inscription provisoire de l'hypothèque légale sur le bien-fonds n° 1_____ de la commune de D_____ à concurrence du montant requis (ch. 1 du dispositif) et dit que cette ordonnance déploierait ses effets jusqu'à exécution de la nouvelle décision rendue après audition de A_____ et B_____.

i. Le 7 mars 2024, C_____ SA a requis du Tribunal la modification de cette ordonnance, en ce sens que l'hypothèque devait être inscrite sur le bien-fonds n° 1_____ -3_____. Elle a expliqué que, suite à la notification de l'ordonnance du 5 mars 2024, le préposé au Registre foncier lui avait demandé de faire préciser le feuillet de la parcelle sur lequel devait porter l'hypothèque légale.

j. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 8 mars 2024, le Tribunal a modifié le ch. 1 de l'ordonnance du 5 mars 2024 en ce sens que l'hypothèque légale devait être inscrite provisoirement sur le bien-fonds n° 1_____ -3_____.

k. Le 11 mars 2024, C_____ SA a requis du Registre foncier l'inscription provisoire de l'hypothèque sur l'immeuble n° 1_____ -3_____. Cette réquisition a été validée le 19 mars 2024.

l. Dans leur réponse du 5 avril 2024, A_____ et B_____ ont conclu à ce que le Tribunal rejette la demande d'inscription provisionnelle portant sur le feuillet 3_____ de la parcelle 1_____ et ordonne la radiation de l'inscription opérée sur mesures superprovisionnelles.

Ils ont allégué que leur partie adverse avait effectué ses dernières interventions sur le chantier à fin octobre 2023. La mise en service des pompes à chaleur avait notamment été faite par une entreprise tierce les 5 et 7 décembre 2023. L'inscription provisoire n'était dès lors pas intervenue dans le délai légal de quatre mois dès l'achèvement des travaux. En tout état de cause, C_____ SA n'avait fait aucun travail sur l'immeuble n° 1_____-3_____, qui correspondait à leur cave.

m. Par écriture en réplique du 24 avril 2023, C_____ SA a persisté dans ses conclusions. Elle a allégué qu'elle avait encore effectué des travaux essentiels dans les quatre villas jusqu'en février 2024.

Elle a ajouté qu'elle avait fait inscrire une hypothèque légale sur toute la parcelle 1_____ et non seulement sur la parcelle 1_____/3_____, produisant à l'appui de cette allégation une copie d'une réquisition en ce sens datée du 6 mars 2024, fondée sur l'ordonnance du Tribunal du 5 mars 2024, portant la mention "validé" avec la date du 19 mars 2024.

n. Par mémoire de duplique du 3 mai 2024, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions.

Ils ont notamment soutenu, pièces à l'appui, que l'annotation sur la parcelle de base 1_____ reposant sur l'ordonnance du 5 mars 2023 avait été radiée suite à l'ordonnance du 8 mars 2024. L'hypothèque n'était inscrite que sur le feuillet 1_____-3_____.

o. Le Tribunal a gardé la cause à juger à une date qui ne ressort pas du dossier.

EN DROIT

- 1.** **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, l'appel a été introduit en temps utile, selon la forme prescrite par la loi (art. 311 al. 1 CPC) et porte sur des conclusions supérieures à 10'000 fr.

Il est donc recevable.

1.2 L'appel joint est irrecevable en procédure sommaire (art. 314 al. 2 CPC).

En l'espèce, les conclusions subsidiaires prises par l'intimée tendant à ce que la Cour ordonne l'inscription provisoire de l'hypothèque légale sur l'immeuble n° 1_____-3_____ constituent un appel joint.

Elles sont par conséquent irrecevables.

1.3 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale étant soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. d et 249 let. d ch. 5 CPC), elle peut s'en tenir à la vraisemblance des faits allégués et à un examen sommaire du droit (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb, JdT 2002 I 352; arrêt du Tribunal fédéral 5A_297/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

2. Les appelants ont produit deux pièces nouvelles, à savoir deux extraits du Registre foncier au 5 septembre 2024.

2.1 Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

Les faits notoires ou notoirement connus du tribunal ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC).

2.2 En l'espèce, les extraits du Registre foncier produits par les appelants sont des faits notoires, de sorte qu'ils sont recevables.

3. Le Tribunal a retenu que l'intimée avait rendu vraisemblable qu'elle était intervenue encore au mois de novembre 2023 en lien avec la mise en service de la pompe à chaleur, de sorte que le délai de quatre mois pour requérir l'hypothèque légale était respecté. Sa créance était en outre rendue vraisemblable. Le Tribunal en a tiré la conclusion suivante : "dans ces conditions, il sera fait droit à la requête sur mesures provisionnelles sur le feuillet de l'appartement (2_____)".

Les appelants ne contestent pas que l'intimée a rendu vraisemblable son droit à l'inscription d'une hypothèque légale. Ils font valoir que le Tribunal a statué *ultra petita* en ordonnant l'inscription de l'hypothèque sur leur appartement (immeuble n° 1_____-2_____) alors que l'intimée avait requis l'inscription sur leur cave (immeuble n° 1_____-3_____). L'inscription opérée sur mesures superprovisionnelles était indue, car les travaux n'avaient pas été effectués dans leur cave, mais dans l'appartement. Au 28 août 2024, date du prononcé de l'ordonnance querellée, l'hypothèque ne pouvait pas non plus être inscrite sur l'appartement car le délai prévu par l'art. 839 al. 2 CC avait expiré depuis plusieurs mois. La décision querellée avait pour conséquence que l'hypothèque grevait à double leurs immeubles puisque l'inscription provisoire sur la cave perdurait et qu'une seconde inscription avait été faite sur l'appartement.

L'intimée fait valoir qu'elle a effectué des travaux tant dans l'appartement que dans le sous-sol de la villa des appelants.

3.1.1 L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit un droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. 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, 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 qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 5A_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1).

Le sous-traitant a un droit propre et indépendant à obtenir l'inscription d'une hypothèque légale sur le fonds d'un propriétaire avec qui il n'entretient pas de rapports contractuels. Ce droit peut être exercé parallèlement à celui de l'entrepreneur général et même si ce dernier a été payé par le propriétaire (BOVEY, Commentaire romand, n. 24 et 25 ad art. 839 CC).

Il incombe à l'entrepreneur d'établir, ou à tout le moins de rendre vraisemblable que le délai de quatre mois a été respecté (BOVEY, op. cit., n. 87 ad art. 839 CC).

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être inscrite que si le montant du gage est rendu vraisemblable par la reconnaissance du propriétaire ou par la décision du juge (art. 839 al. 3 et 961 al. 3 CC).

Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue 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. 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; arrêt du Tribunal fédéral 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3).

3.1.2 Lorsque des travaux ont été exécutés sur un immeuble soumis au régime de la propriété par étages, l'hypothèque légale doit être requise séparément sur chaque part, à hauteur des prestations exécutées en faveur de chacune d'entre elles. Le requérant doit agir dans les quatre mois dès l'achèvement des travaux spécifiques à cette part. Si plusieurs unités d'étage ont bénéficié des travaux, l'hypothèque légale devra prendre la forme d'un gage partiel grevant chaque unité pour le montant dont son propriétaire est débiteur (ATF 146 III 7, SJ 2020 I 189 consid. 2).

La jurisprudence applique de manière stricte le principe de la spécialité, d'où découle l'exigence, pour l'artisan ou l'entrepreneur, d'individualiser de manière

précise l'immeuble faisant l'objet de chaque droit de gage et de détailler distinctement les prestations fournies (et les coûts facturés) pour chaque immeuble (ATF 146 III 7, SJ 2020 I 189 consid. 4).

3.1.3 Selon l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse.

Il découle du principe de disposition, qui est l'expression en procédure du principe de l'autonomie privée, que les parties décident librement si elles veulent interjeter un recours, peu importe qu'elles disposent ou non de l'objet du litige. Toute juridiction de recours est liée par les conclusions prises par les parties : elle ne peut pas allouer au recourant moins que ce que le tribunal lui a accordé ou le condamner à plus que ce à quoi le tribunal l'a condamné, à moins que sa partie adverse n'ait elle-même interjeté un recours principal ou, dans les voies de droit qui l'admettent, n'ait formé un appel joint. C'est l'expression du principe fondamental, clair et indiscuté, de l'interdiction de la *reformatio in pejus* (arrêt du Tribunal fédéral 4A_54/2017 du 29 janvier 2018 consid. 1.3.1).

Le juge saisi d'une demande tendant à l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étages sont déjà grevées n'est, conformément à la maxime de disposition, pas autorisé à répartir d'office le droit de gage sur les parts d'étages mais doit débouter l'entrepreneur de ses conclusions (arrêt du Tribunal fédéral 5A_664/2021 du 15 novembre 2021 consid. 3.4).

3.2 En l'espèce, en ordonnant l'inscription de l'hypothèque légale requise par l'intimée sur l'immeuble n° 1____-2____, correspondant à l'appartement des appelants, alors que l'intimée avait conclu à ce que l'inscription soit faite sur l'immeuble n° 1____-3____, correspondant à leur cave, le Tribunal a statué *ultra petita*.

Cette manière de procéder était d'autant plus injustifiée que, au 28 août 2024, date du prononcé du jugement, le délai de quatre mois prévu par l'art. 839 al. 2 CC était largement échu s'agissant d'une inscription sur l'appartement des appelants (feuillet 2____).

L'intimée alléguait en effet dans sa demande avoir achevé les travaux en décembre 2023. Or, l'inscription à titre superprovisionnel opérée le 11 mars 2024 sur l'immeuble 1____-3____, soit la cave, n'a pas permis de sauvegarder le délai d'inscription de l'hypothèque sur un immeuble différent, soit le n° 1____-2____, à savoir l'appartement.

L'ordonnance querellée doit par conséquent être annulée.

Il ne saurait être fait droit aux conclusions subsidiaires de l'intimée, puisque celles-ci constituent un appel joint, qui est irrecevable en procédure sommaire, comme cela été relevé plus haut. La situation aurait été différente si l'intimée avait elle-même formé appel de l'ordonnance du 28 août 2024, ce qu'elle a omis de faire.

L'intimée sera dès lors déboutée des fins de sa requête déposée le 5 mars 2024.

4. Les frais judiciaires de première et seconde instance seront laissés à la charge de l'Etat de Genève, puisque l'issue du litige résulte d'une erreur du Tribunal dont les parties ne sont pas responsables (art. 107 al. 2 CPC).

Les frais judiciaires de première instance seront arrêtés à 1'400 fr. et ceux d'appel à 960 fr. (art. 31 et 40 RTFMC).

L'avance en 1'400 fr. versée par l'intimée lui sera restituée. Il en ira de même de l'avance de 960 fr. effectuée par les appelants.

Il ne sera pas alloué de dépens, l'art. 107 al. 2 CPC ne permettant pas de mettre des dépens à la charge de l'Etat de Genève (ATF 140 III 385 consid. 4.1).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 6 septembre 2024 par A_____ et B_____ contre l'ordonnance OTPI/540/2024 rendue le 28 août 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5158/2024–16 SP.

Déclare irrecevable l'appel joint formé par C_____ SA contre l'ordonnance précitée.

Au fond :

Annule l'ordonnance querellée.

Déboute C_____ SA des fins de sa requête déposée le 5 mars 2024.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Laisse à la charge de l'Etat de Genève les frais judiciaires des deux instances, arrêtés à 2'360 fr.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à C_____ SA l'avance de 1'400 fr. qu'elle a versée et à rendre à A_____ et B_____ l'avance en 960 fr. qu'ils ont effectuée.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laura SESSA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Laura SESSA

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.