

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5448/2018

ACJC/1146/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 27 AOÛT 2018

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, appelants d'une ordonnance rendue par la 9^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 11 mai 2018, comparant tous deux par Me Alexandre Ayad, avocat, rue Bartholoni 6, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____ SA, sise _____, intimée, comparant par Me Olivier Wyssa, avocat, rue Daubin 4, 1203 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'au Registre foncier, par plis recommandés du 05.09.2018.

EN FAIT

- A.**
- a.** A_____ et B_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 1_____ de la commune de _____, sur laquelle est érigée une villa.
 - b.** C_____, sise à Genève, est active dans le domaine de la construction.
 - c.** A mi 2017, A_____ et B_____ ont confié à C_____ des travaux de rénovation de leur villa, signant deux offres de l'entreprise de 159'814 fr. et 20'000 fr.
 - d.** Par courriel du 2 novembre 2017, B_____ a indiqué à C_____ ne pas comprendre comment le coût des travaux pouvait être de 350'000 fr., alors que leur coût initial avait été fixé à 180'000 fr., ce dernier montant correspondant aux fonds dont il disposait. Au vu des avances déjà versées, il lui restait 80'000 fr. pour finir les travaux dans la maison, de sorte que trois options étaient envisageables. Les deux premières variaient impliquaient la poursuite des travaux complète ou partielle ainsi que des paiements de 80'000 fr. ou 25'000 fr. selon le choix opéré et la troisième consistait dans l'arrêt des travaux pour qu'il soit discuté de la somme à verser pour les plus-values déjà réalisées. B_____ a invité C_____ à lui indiquer quelle variante lui convenait le mieux, étant relevé que les travaux devaient être achevés à la fin novembre au plus tard.
 - e.** Par courriel du 6 novembre 2017, B_____ a invité C_____ à se déterminer sur ses propositions avant minuit, toute réponse arrivant au-delà de ce délai impliquant une réduction de 1'000 fr. par jour sur les montants articulés dans son courriel du 2 novembre 2017.
 - f.** Le 9 novembre 2017, B_____ a mandaté la société D_____ SARL pour poursuivre la rénovation de la villa.
 - g.** C_____ s'est rendue sur le chantier le 10 novembre 2018 afin de reprendre ses outils et son matériel.
 - h.** Le 20 décembre 2017, C_____ a fait parvenir à A_____ et B_____ une facture de 158'701 fr. 25 correspondant au solde du coût des travaux (258'701 fr. 25 moins 100'000 fr. d'acomptes).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 9 mars 2018 au Tribunal de première instance, C_____ a formé une demande de mesures superprovisionnelles et provisionnelles tendant à l'inscription provisoire en sa faveur d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 158'701 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 11 décembre 2017 sur la parcelle n° 1_____ de la commune de _____, propriété de A_____ et de B_____, avec suite de frais et dépens.

Elle a allégué avoir effectué des travaux sur la propriété des précités jusqu'au 10 novembre 2017 et que sa facture n'avait toujours pas été acquittée.

b. Par ordonnance sur mesures superprovisionnelles du 9 mars 2018, le Tribunal a notamment ordonné, aux frais risques et périls de C_____, au Conservateur du Registre foncier de Genève, de procéder, à l'encontre de A_____ et B_____, à l'inscription provisoire au profit de C_____ d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 158'701 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 11 décembre 2017, sur la parcelle n° 1_____ de la commune de _____, dont A_____ et B_____ sont propriétaires (ch. 1 du dispositif).

c. Dans leurs déterminations du 6 avril 2018, A_____ et B_____ ont conclu au rejet de la requête et à la révocation de l'ordonnance superprovisionnelle, avec suite de frais et dépens.

Ils ont allégué que les derniers travaux avaient été exécutés par C_____ le 2 novembre 2017 de sorte que le délai de 4 mois pour solliciter l'inscription provisoire d'une hypothèque légale était déjà échu le 9 mars 2018. En outre, la créance alléguée n'était pas prouvée, les acomptes de 100'000 fr. déjà versés couvrant intégralement les prestations fournies par C_____.

A l'appui de leurs conclusions, ils ont notamment produit un courrier émanant de D_____ daté du 3 avril 2018 dans lequel cette entreprise indique qu'aucun travail n'a été exécuté dans la villa litigieuse par C_____ après le 3 novembre 2017 et que A_____ et B_____ lui avaient indiqué avoir révoqué d'un commun accord le contrat avec C_____ le 7 novembre 2017, l'entreprise ayant récupéré ses outils le 10 novembre 2017.

d. Par ordonnance OTPI/282/2018 du 11 mai 2018, le Tribunal a confirmé le chiffre 1 du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 9 mars 2018 (ch. 1 du dispositif), imparti à C_____ un délai de 30 jours 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) et renvoyé le sort des frais à la décision finale (ch. 4).

Le Tribunal a notamment retenu que C_____ avait cessé, à la demande de A_____ et B_____, tous les travaux, en vue, selon toute vraisemblance, d'entamer des discussions sur la suite à donner aux travaux inachevés, que les parties semblaient avoir décidé de mettre un terme définitif au contrat d'entreprise qui les liait et que C_____ paraissait avoir clairement manifesté sa volonté d'arrêter les travaux de manière définitive et irrévocable en évacuant son matériel le 10 novembre 2017, de sorte qu'au stade des mesures provisionnelles, il pouvait être retenu, même si un doute subsistait sur ce point, que le contrat avait pris fin le 10 novembre 2017 et que l'inscription provisoire opérée le 9 mars 2018 était intervenue en temps utile.

Par ailleurs, C_____ avait rendu le montant du gage vraisemblable au regard de la facture produite, bien qu'il soit contesté par A_____ et B_____ pour différents motifs, ces derniers devant être examinés par le juge du fond à l'aide d'investigations plus approfondies.

- C. a. Par acte expédié à la Cour de justice le 25 mai 2018, A_____ et B_____ forment appel contre cette ordonnance, qu'ils ont reçue le 15 mai 2018. Ils concluent à son annulation, au rejet des mesures superprovisionnelles et provisionnelles requises par C_____ le 9 mars 2018, à ce que l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles du 9 mars 2018 soit révoquée et à ce que la radiation de l'inscription provisoire soit ordonnée, avec suite de frais et dépens.

Ils ont préalablement requis la suspension du caractère exécutoire de l'ordonnance querellée, requête rejetée par décision de la Cour du 5 juin 2018.

- b. C_____ conclut à la confirmation de l'ordonnance querellée, avec suite de frais et dépens.

Ella produit des pièces nouvelles soit des courriels datés des 5, 7 et 9 novembre 2017 et du 1^{er} décembre 2017 (pièces 5 à 8 et 10) et un bulletin de livraison daté du 10 novembre 2017 (pièce 9).

- c. Dans leur réplique, A_____ et B_____ ont conclu à l'irrecevabilité des pièces et allégués nouveaux de leur partie adverse, persistant pour le surplus dans leurs conclusions.

- d. C_____ n'ayant pas dupliqué dans le délai qui lui avait été imparti, les parties ont été informées le 23 juillet 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** L'ordonnance querellée a été rendue sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est dès lors ouverte.
1.2 Déposé dans le délai (art. 248 let. d, 249 let. d ch. 5 et 314 al. 1 CPC) et la forme (art. 130, 131 et 311 CPC) prévus par la loi, l'appel est recevable.
2. L'autorité d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

L'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est soumise à la procédure sommaire (art. 249 let. c. ch. 5 CPC). L'autorité 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_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 2.2).

3. 3.1 Les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

3.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'intimée sont antérieures au jour où le Tribunal a gardé la cause à juger, de sorte qu'elles sont irrecevables.

4. Les appelants reprochent au premier juge d'avoir admis que le délai légal de quatre mois pour procéder à l'inscription de l'hypothèque légale litigieuse a été respecté et d'avoir admis la vraisemblance de la créance alléguée.

4.1.1 Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les artisans et entrepreneurs 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, 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 peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (art. 48 al. 2 let. b et 76 al. 3 ORF; arrêt du Tribunal fédéral 5A_420/2014 du 27 novembre 2014, consid. 3.1). Lorsque, avant l'achèvement des travaux, ceux-ci sont retirés à l'entrepreneur, c'est la date de ce retrait, et non celle du dernier travail exécuté, qui constitue le point de départ du délai de l'art. 839 al. 2 CC (ATF 39 II 210). Il en va de même quand l'entrepreneur refuse de poursuivre les travaux et se retire du contrat (ATF 102 II 206 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_682/2010 du 24 octobre 2011 consid. 4.1). Le délai ne commence à courir qu'à partir du moment où l'entrepreneur manifeste clairement sa volonté d'arrêter les travaux de façon définitive et irrévocable. Le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail, s'il ne constitue pas le point de départ du délai (ATF 102 II 206 consid. 1b/aa), donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il n'entend plus fournir d'autres prestations (ATF 101 II 253; arrêt du Tribunal fédéral 5A_682/2010 du 24 octobre 2011 consid. 4.1).

Le juge chargé de statuer sur l'inscription d'une hypothèque légale n'a pas à reconnaître, respectivement à fixer la créance en paiement des prestations de l'artisan et de l'entrepreneur. Il détermine uniquement le montant à concurrence duquel l'immeuble devra répondre. Cette action n'a pas pour but de déterminer la créance en tant que telle, mais le montant du gage ou, en d'autres termes, l'étendue

de la garantie hypothécaire. Le juge examine certes la créance personnelle de l'artisan ou de l'entrepreneur, mais uniquement à titre préjudiciel et à seule fin de déterminer la somme garantie par gage (arrêt du Tribunal fédéral 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3.2.2).

4.1.2 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 et la jurisprudence citée).

4.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le contrat a pris fin de manière définitive au plus tard le 10 novembre 2017, date à laquelle l'intimée a quitté le chantier après avoir récupéré ses outils. Le courriel de l'appelant du 6 novembre 2017 ne peut, *prima facie*, pas être considéré comme une déclaration mettant fin au contrat de manière définitive, puisque l'appelant demeurait dans l'attente d'une réponse de l'intimée. En outre, dans sa déclaration écrite, effectuée pour les besoins de la cause, D_____ ne fait que rapporter les dires des appelants selon lesquels ils auraient mis fin au contrat le 7 novembre 2017. Il s'agit d'un allégué nécessitant une instruction menée au fond par le Tribunal. Dès lors, au stade des mesures provisionnelles, c'est à juste titre que le premier juge a retenu qu'il n'avait pas été rendu vraisemblable que l'une ou l'autre des parties avait mis fin au contrat de manière définitive avant le 10 novembre 2017.

Les appelants ne contestent pas que l'intimée a fourni des matériaux et exécuté du travail sur leur immeuble, de sorte que l'existence d'une créance de l'intimée à leur égard a été rendue vraisemblable. Les appelants se contentent de faire valoir que le dépassement des deux devis n'est pas expliqué et que l'intimée n'a pas prouvé l'étendue de son activité. Ils n'allèguent toutefois pas que les travaux facturés n'ont pas exécutés. Il apparaît que ces questions exigent une interprétation du contrat conclu entre les parties et des enquêtes, voir une expertise judiciaire de l'ouvrage livré. Or, ces démarches dépassent le pouvoir d'examen du Tribunal ou de la Cour dans le cadre de la procédure sommaire. L'intimée a ainsi rendu sa créance vraisemblable à hauteur de 158'701 fr. 25.

Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal a ordonné l'inscription provisoire de l'hypothèque légale à concurrence de ce montant. La décision querellée sera donc confirmée.

5. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'500 fr. (art. 13, 26 et 37 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile - RTFMC), mis à la charge des appelants - solidairement entre eux - qui succombent (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance de frais de même montant opérée par ces derniers, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les appelants seront par ailleurs condamnés, solidairement entre eux, à s'acquitter des dépens d'appel de l'intimée, lesquels seront arrêtés à 2'000 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC).

6. La décision qui autorise l'inscription provisoire d'une hypothèque légale est une décision incidente au sens de l'art. 93 LTF (arrêts du Tribunal fédéral 5A_827/2015 du 4 mars 2016 consid. 1.1; 5A_21/2014 du 17 avril 2014 consid. 1.2).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 25 mai 2018 par A_____ et B_____ contre l'ordonnance OTPI/282/2018 rendue le 11 mai 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5448/2018-9 SP.

Au fond :

Confirme cette ordonnance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'500 fr., les met à la charge de A_____ et de B_____, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser 2'000 fr. à C_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Paola CAMPOMAGNANI, présidente; Monsieur Ivo BUETTI et Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

La greffière :

Paola CAMPOMAGNANI

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 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 en matière civile. S'agissant de mesures provisionnelles (cf. consid. 1.1. supra), le recours peut être admis selon les modalités de l'art. 93 al. 1 LTF, les motifs de recours étant limités selon l'art. 98 LTF.

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

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