

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15373/2015

ACJC/1159/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 28 AOÛT 2018**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'un jugement rendu par la 2<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 8 mai 2017, comparant par Me Daniela Linhares, avocate, rue du Marché 5, case postale 5522, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_ **SA en liquidation**, p.a. Office des faillites de l'arrondissement de \_\_\_\_\_ (VD), intimée, comparant par Me Michel Chavanne, avocat, Grand-Chêne 8, case postale 7283, 1002 Lausanne (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés ainsi qu'au Registre foncier le 16.10.2018.

---

## EN FAIT

A. Par jugement JTPI/6044/2017 du 8 mai 2017, notifié aux parties le 12 mai 2017, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a, préalablement, ordonné la substitution de C\_\_\_\_\_ SA en liquidation par A\_\_\_\_\_, puis, au fond, ordonné au Conservateur du Registre Foncier de Genève de procéder à l'inscription définitive au profit de B\_\_\_\_\_ SA des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs suivantes sur les immeubles de A\_\_\_\_\_ : à concurrence de 10'507 fr. avec intérêts à 5% dès le 20 novembre 2014, sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_ [GE] (ch. 1 du dispositif), à concurrence de 8'669 fr. 90 avec intérêts à 5% dès le 20 novembre 2014, sur la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_ (ch. 2), à concurrence de 9'008 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 20 novembre 2014, sur la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_ (ch. 3) et à concurrence de 10'507 fr. 05 avec intérêts à 5% dès le 20 novembre 2014, sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_ (ch. 4), arrêté les frais judiciaires à 3'600 fr., compensés avec l'avance de frais fournie et mis à la charge de A\_\_\_\_\_, condamné C\_\_\_\_\_ SA en liquidation à répondre, conjointement et solidairement avec A\_\_\_\_\_, des frais judiciaires à concurrence de 3'000 fr. (ch. 5), arrêté les dépens à 6'500 fr. en faveur de B\_\_\_\_\_ SA, mis à la charge de A\_\_\_\_\_, condamné C\_\_\_\_\_ SA en liquidation à répondre, conjointement et solidairement avec A\_\_\_\_\_, des dépens à concurrence de 5'500 fr. (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

B. a. Par acte déposé le 6 juin 2017 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement, concluant à son annulation. Cela fait, il a conclu à ce que la Cour rejette la demande en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs déposée par B\_\_\_\_\_ SA le 24 juillet 2015 et ordonne au Conservateur du Registre foncier de Genève de radier l'inscription provisoire inscrite à son détriment "*sur les parcelles n<sup>os</sup> 5\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_*", sous suite de frais et dépens de première instance et d'appel.

Il a allégué que l'inscription provisoire des hypothèques légales ordonnées le 17 mars 2015 sur mesures superprovisionnelles par le Tribunal avait été enregistrée au grand livre du Registre foncier le 24 mars 2015.

b.a Par réponse du 7 août 2017, B\_\_\_\_\_ SA - alors en liquidation depuis le 31 juillet 2017, soit la date du prononcé de sa faillite, ce qu'elle a omis de mentionner dans son écriture - a conclu à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

Elle a relevé que la date d'inscription des hypothèques légales alléguée dans l'appel, soit le 24 mars 2015, constituait un fait nouveau invoqué pour la première fois en appel.

**b.b** Le conseil de C\_\_\_\_\_ SA - société radiée du Registre du commerce selon publication dans la FOOSC du \_\_\_\_\_ 2017 - a exposé que celle-ci n'était plus partie à la procédure et a renoncé à formuler des déterminations.

**c.a** Le 18 septembre 2017, A\_\_\_\_\_ a informé la Cour de la faillite de B\_\_\_\_\_ SA prononcée quelques semaines plus tôt et requis la suspension de la cause conformément à l'art. 207 LP.

**c.b** Par arrêt ACJC/1241/2017 du 28 septembre 2017, la Cour a constaté la suspension de la procédure au vu de l'art. 207 LP.

**d.** Le 10 novembre 2017, le conseil de B\_\_\_\_\_ SA en liquidation a informé la Cour avoir été mandaté par l'Office des faillites compétent afin de la représenter dans la procédure d'appel et a requis la reprise de celle-ci.

**e.** Par arrêt ACJC/1549/2017 du 28 novembre 2017, la Cour a ordonné la reprise de la procédure et imparti un délai à A\_\_\_\_\_ pour déposer une éventuelle réplique.

**f.** Dans sa réplique, A\_\_\_\_\_ a soutenu avoir soulevé, lors des plaidoiries finales au Tribunal, le fait que la date d'inscription provisoire des hypothèques légales ordonnées était le 24 mars 2015. Pour le surplus, il a persisté dans ses conclusions.

**g.** Dans sa duplique, B\_\_\_\_\_ SA en liquidation a persisté dans ses conclusions.

**h.** Par avis du 9 février 2018, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents pour l'issue de la cause sont les suivants :

**a.** B\_\_\_\_\_ SA en liquidation est inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud et active dans l'importation, l'exportation et la vente de tout matériel lié à la construction, l'entretien et la réfection d'immeubles, les opérations immobilières et toute activité liée au domaine de l'architecture.

Elle a exploité une succursale genevoise sise \_\_\_\_\_ [GE], radiée le \_\_\_\_\_ 2016.

**b.** C\_\_\_\_\_ SA était une société inscrite au Registre du commerce du canton de Genève, dont le but était l'exploitation d'une entreprise de construction, en particulier des travaux du gros-œuvre (génie-civil, terrassement, travaux de maçonnerie, location et vente d'échafaudages) et du second-œuvre (gypserie, peinture, revêtement de sols et menuiseries).

La faillite de C\_\_\_\_\_ SA a été prononcée le \_\_\_\_\_ 2016. L'inscription au Registre du commerce a été radiée le \_\_\_\_\_ 2017.

---

c. A\_\_\_\_\_ est propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 5\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_, ainsi que de la parcelle n<sup>o</sup> 4\_\_\_\_\_, acquise de C\_\_\_\_\_ SA le 9 juillet 2015.

d. C\_\_\_\_\_ SA a assumé la tâche d'entrepreneur général, lors de la construction de quatre villas sur les parcelles susmentionnées, soit les villas n<sup>os</sup> 6\_\_\_\_\_ à 8\_\_\_\_\_ situées route de D\_\_\_\_\_.

e. Le chantier a débuté en 2013 et s'est terminé à la fin de l'année 2014.

La fin des travaux et la remise des clés étaient initialement prévues le 13 juin 2014.

f. Dans le cadre de ce chantier, C\_\_\_\_\_ SA a sous-traité à B\_\_\_\_\_ SA les travaux relatifs à la pose de portes intérieures et extérieures, de fenêtres, de cloisons et de puits de lumière.

Le coût total de ces travaux s'est élevé à 130'167 fr. 65 TTC.

C\_\_\_\_\_ SA a versé à B\_\_\_\_\_ SA des acomptes à concurrence de 91'474 fr. 85, soit un solde encore dû de 38'692 fr. 80.

g. La fin des travaux effectués par B\_\_\_\_\_ SA est litigieuse.

Les procès-verbaux de chantier ne font état d'aucune réception des travaux.

Selon B\_\_\_\_\_ SA, et à l'instar de la solution retenue par le Tribunal de première instance, les travaux se sont terminés le 18 novembre 2014.

A teneur du procès-verbal de rendez-vous de chantier du 12 novembre 2014, B\_\_\_\_\_ SA devait encore livrer trois portes commandées pour la villa 7\_\_\_\_\_, livrer et poser deux parcloses sous garantie, ainsi que poser les renvois d'eau sur les quatre villas. Ces interventions étaient programmées pour la plupart le 18 novembre 2014.

D'après le rapport de travail établi le 14 novembre 2014 par B\_\_\_\_\_ SA, les tâches suivantes étaient planifiées les 17 et 18 novembre 2014 dès 08.00 heures :

- "Villa 7\_\_\_\_\_: dépose et repose de 3 cadres de porte intérieure (...),
- 4 villas: renvois d'eau partout sauf les levages et portes d'entrée,
- 2x parcloses alu extérieur (...)"

E\_\_\_\_\_, chef de projet et responsable du département technique de B\_\_\_\_\_ SA, a été entendu comme témoin par le Tribunal. Il a exposé avoir notamment fourni et posé les fenêtres, les portes d'entrée et les portes de communication. Il a confirmé le contenu du rapport de travail établi le 14 novembre 2014 dont il a

déclaré être l'auteur. Au sujet de sa dernière intervention sur le chantier, il a déclaré qu'il y avait envoyé un poseur les 17 et 18 novembre 2017 en vue d'effectuer des "*travaux de finitions*" liés aux fenêtres consistant à poser des joints silicone et des renvois d'eau, remplacer trois portes de communication qui avaient été endommagées suite à un dégât d'eau et, finalement, poser les cylindres définitifs sur les portes d'entrée des villas. Il était personnellement présent sur le chantier le 17 novembre 2014. S'agissant du retard allégué par A\_\_\_\_\_ dans l'accomplissement des travaux, E\_\_\_\_\_ l'a justifié en expliquant que les finitions apportées aux fenêtres ne pouvaient être accomplies avant que les façades ne soient terminées, plus précisément, avant que le crépi et les tablettes ne soient posés. Or, à teneur des procès-verbaux des rendez-vous de chantier des 1<sup>er</sup> et 8 octobre 2014, les tablettes ont été posées par C\_\_\_\_\_ SA dans le courant du mois d'octobre 2014. E\_\_\_\_\_ n'avait toutefois pas été en mesure de revenir sur le chantier avant le 17 novembre 2014. Il a en outre déclaré que les cylindres provisoires, posés pendant la durée du chantier, n'étaient en général remplacés par des cylindres définitifs qu'à la fin de celui-ci.

A ces constatations de fait retenues par le premier juge, A\_\_\_\_\_ oppose que la fin des travaux de B\_\_\_\_\_ SA a eu lieu en août 2014.

Il se prévaut de ses propres déclarations en audience selon lesquelles les trois portes remplacées sous garantie avaient été commandées en juillet ou août 2014 et avaient été livrées trois mois et demi plus tard.

Il invoque aussi le témoignage de F\_\_\_\_\_, responsable de la succursale de B\_\_\_\_\_ SA à Genève du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 juillet 2014, qui a déclaré, dans un premier temps, que les travaux étaient pratiquement achevés au moment de son départ de B\_\_\_\_\_ SA, puis, dans un second temps, que les travaux étaient terminés, mais qu'ils n'avaient pas encore été réceptionnés, car il fallait attendre que tous les corps de métiers quittent le chantier pour cela.

Selon G\_\_\_\_\_, administrateur de C\_\_\_\_\_ SA, entendu en qualité de partie à la procédure, les portes et les fenêtres avaient dû être posées avant l'isolation extérieure, soit respectivement trois et cinq mois avant la fin du chantier, à l'exception des trois portes de la villa 7\_\_\_\_\_ qui avaient été remplacées ultérieurement.

Dans les procès-verbaux de chantier des 9, 16 et 23 juillet 2014, il est mentionné, sous la rubrique consacrée à B\_\_\_\_\_ SA : "*reste les cylindres - à convenir*". Puis, dans les procès-verbaux des 30 juillet et 13 août 2014, il est mentionné : "*Pose de cylindre et portes d'entrée à coordonner avec C\_\_\_\_\_*". Les cylindres ne sont plus mentionnés par la suite.

**h.** Le 20 novembre 2014, B\_\_\_\_\_ SA a adressé à C\_\_\_\_\_ SA deux factures intitulées "*situation finale*".

---

**i.** Le 21 novembre 2014, la société H\_\_\_\_\_ SA, en sa qualité de caution solidaire de B\_\_\_\_\_ SA, a délivré en faveur de C\_\_\_\_\_ SA un certificat de garantie pour les défauts, valable à compter du 20 novembre 2014.

**j.** Le 17 mars 2015, statuant sur deux requêtes déposées par B\_\_\_\_\_ SA, le Tribunal de première instance a ordonné, sur mesures superprovisionnelles, au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'inscription provisoire des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs suivantes :

- à l'encontre de A\_\_\_\_\_, à concurrence de 14'120 fr. 80, 17'514 fr. 85 et 18'199 fr. 60 avec intérêts à 5 % dès le 20 novembre 2014, respectivement sur les parcelles n<sup>os</sup> 5\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_, propriété de A\_\_\_\_\_;
- à l'encontre de C\_\_\_\_\_ SA, à concurrence de 14'120 fr. 80 avec intérêts à 5 % dès le 20 novembre 2014 sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_, à l'époque propriété de C\_\_\_\_\_ SA.

**k.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 23 juin 2015, rectifiée le 15 juillet 2015, le Tribunal a ordonné au Conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription provisoire, au profit de B\_\_\_\_\_ SA, des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs suivantes :

- à l'encontre de A\_\_\_\_\_, à concurrence de 10'507 fr., 8'669 fr. 90 et 9'008 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 20 novembre 2014, respectivement sur les parcelles n<sup>os</sup> 5\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_, propriété de A\_\_\_\_\_;
- à l'encontre de C\_\_\_\_\_ SA, à concurrence de 10'507 fr. 05 avec intérêts à 5% dès le 20 novembre 2014, sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_, alors propriété de C\_\_\_\_\_ SA.

**l.** Par acte reçu au greffe du Tribunal le 24 juillet 2015, B\_\_\_\_\_ SA a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal ordonne au Conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription définitive des hypothèques légales précitées.

Elle a allégué à l'appui de sa demande que ces hypothèques légales avaient été inscrites dès le 17 mars 2015 sur les parcelles correspondantes.

**m.a.** A\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la demande et à la radiation des inscriptions provisoires, sous suite de frais et dépens.

Il n'a pas contesté l'allégation reproduite ci-dessus sous let. **l** concernant la date d'inscription des hypothèques légales, mais s'est limité à se rapporter aux pièces.

**m.b.** C\_\_\_\_\_ SA a également conclu au rejet de la demande et à la radiation des inscriptions provisoires, sous suite de frais et dépens.

**n.** Le Tribunal a ordonné des débats d'instruction, qui ont eu lieu le 14 juin 2016, puis les débats principaux se sont tenus les 27 septembre 2016 et 24 janvier 2017.

Il ne ressort pas des procès-verbaux de ces audiences que A\_\_\_\_\_ aurait contesté l'allégation reproduite sous let. **l** ci-dessus.

**o.** Lors de l'audience de plaidoiries finales du 3 février 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La teneur des plaidoiries ne ressort pas du procès-verbal dressé par le Tribunal.

La cause a été gardée à juger à l'issue de cette audience.

- D.** A teneur du jugement entrepris, et s'agissant des points litigieux en appel, le Tribunal, après avoir retenu que la créance invoquée existait, a constaté que les parties ne remettaient pas en cause que B\_\_\_\_\_ SA était intervenue sur le chantier pour la dernière fois les 17 et 18 novembre 2014. Elle avait, d'une part, posé à cette occasion des parclozes et remplacé trois portes de la villa 7\_\_\_\_\_, endommagées par un dégât d'eau, soit des travaux sous garantie qui n'étaient pas déterminants pour computer le délai de quatre mois. D'autre part, elle avait exécuté des travaux de finition sur l'ensemble des villas (pose des renvois d'eau et des joints de silicone sur les fenêtres, installation des cylindres définitifs sur les portes), qui, bien qu'ils semblaient revêtir une importance secondaire, servaient à l'achèvement de l'ouvrage, car conditionnant l'étanchéité des locaux et donc leur habitabilité. En outre, indice supplémentaire, les factures finales avaient été envoyées le 20 novembre 2014 et le certificat de garantie remis le lendemain. Le témoignage de F\_\_\_\_\_ à ce sujet n'était pas fiable, car l'intéressé se contredisait et ses déclarations ne concordaient pas avec les pièces du dossier, ni avec les faits admis par les parties. Les travaux de finition constituaient donc des travaux d'achèvement. Le retard reproché à B\_\_\_\_\_ SA ne pouvait être retenu, car en raison d'atermoiements connus, sans sa faute, sur le chantier, elle ne pouvait pas exécuter plus tôt ses travaux d'achèvement. Enfin, le Tribunal a retenu que l'inscription provisoire des hypothèques légales visées avait eu lieu le 18 mars 2015, soit le jour de la transmission de la télécopie de l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles au Registre foncier. Le délai de quatre mois avait donc été respecté.

---

## EN DROIT

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

En l'espèce, la cause porte sur l'inscription d'hypothèques légales en lien avec des travaux réalisés pour une somme totale de quelques 40'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

**1.2** L'intimée remet en cause la formulation des conclusions de l'appelant, dans la mesure où celui-ci n'aurait pas désigné suffisamment précisément les parcelles visées par le jugement attaqué.

**1.2.1** A teneur des art. 311 al. 1 ou 321 al. 1 CPC, l'appel ou le recours s'introduisent par un acte "*écrit et motivé*". Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'appel, l'acte doit aussi comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Ces conclusions doivent en principe être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. En règle générale, les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3).

Les conclusions peu claires ou ambiguës doivent être interprétées à la lumière de la motivation (ATF 137 II 313 consid. 1.3; 136 V 131 consid. 1.2; 135 I 119 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_677/2016 du 16 février 2017 consid. 1.2). Il en va ainsi lorsque la motivation permet de reconnaître "*d'emblée*" le montant en argent que la partie recourante revendique de l'autre partie (ATF 137 III 235 consid. 2; 125 III 412 consid. 1b).

**1.2.2** En l'espèce, l'objection - chicanière - soulevée par l'intimée, selon laquelle les conclusions ne seraient pas formulées suffisamment précisément doit, d'emblée, être rejetée.

En effet, si la désignation des numéros de parcelle par l'appelant est peu usuelle (adjonction d'un zéro devant le numéro officiel) et ne comporte pas l'indication de la commune concernée, il ressort de toute évidence de la procédure et du texte de l'appel que celui-ci concerne les parcelles correspondantes de la commune de D\_\_\_\_\_, dont il a été question tout au long de la procédure.

Par conséquent, les griefs de l'intimée sur ce point sont mal fondés.

**1.3** Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

- 
2. L'appelant remet en cause la constatation des faits opérée par le Tribunal, ainsi que l'application du droit par celui-ci, en lien avec le respect du délai de quatre mois imposé par l'art. 839 al. 2 CC.

## 2.1

**2.1.1** L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC permet aux artisans, aux entrepreneurs et à leurs sous-traitants de requérir l'inscription d'une hypothèque légale pour garantir le paiement de leurs prestations en relation avec l'immeuble. Seule l'inscription définitive rend totalement efficace la garantie de l'entrepreneur, en lui fournissant une triple protection: une priorité absolue sur les titulaires de droits réels inscrits postérieurement, un traitement sur pied d'égalité à l'égard des autres entrepreneurs au bénéfice d'une hypothèque légale (art. 840 CC), et une position privilégiée par rapport aux créanciers gagistes de rang antérieur (art. 841 CC). Elle lui donne en outre le droit d'être colloqué par préférence sur le produit de l'immeuble en cas de faillite du propriétaire (art. 219 LP; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3.2.2).

**2.1.2** A teneur de l'art. 839 CC, l'hypothèque des artisans et des entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis (al. 1). L'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (al. 2).

Il y a achèvement des travaux, au sens de l'art. 839 al. 2 CC, quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Ne sont considérés comme travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, 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 bien encore des retouches (remplacement de parties livrées mais défectueuses, correction de quelque autre défaut) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_932/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.3.1; 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.1; 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.1). Les travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie prévue à l'art. 368 al. 2 CO n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la computation du délai (ATF 106 II 22 consid. 2b; 102 II 206 consid. 1a). En revanche, lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut pas être considéré comme 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 jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 consid. 2b; 106 II 22 consid. 2b et c; arrêts du Tribunal 5A\_282/2016 précité consid. 4.1; 5A\_932/2014 précité consid. 3.3.1; 5A\_420/2014 précité consid. 3.1; 5A\_475/2010 précité consid. 3.1.1).

**2.2** En procédure ordinaire, chaque partie ne peut s'exprimer que deux fois sans limites: une première fois dans le cadre du premier échange d'écritures; une seconde fois, soit dans le cadre d'un second échange d'écritures, estimé nécessaire par le tribunal au vu des circonstances (art. 225 CPC), soit à une audience d'instruction (art. 226 CPC), respectivement au début de l'audience des débats principaux, avant les premières plaidoiries (art. 229 al. 2 CPC). Dès lors, selon la maxime éventuelle, il n'est laissé ni à l'appréciation du tribunal, ni à la disposition des parties, de reporter la limitation des *nova* à un moment ultérieur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_338/2017 du 24 novembre 2017 destiné à la publication consid. 2.1; ATF 140 III 312 consid. 6.3.2.3). Les allégations, respectivement les contestations, qui ont été présentées postérieurement au second échange d'écritures ou, cas échéant, après la clôture des débats d'instruction, voire le début de l'audience des débats principaux, sont tardives. En l'absence de motifs sérieux de douter de l'exactitude des faits présentés par la partie adverse et non contestés, le tribunal peut se fonder sur la version des faits de l'intimé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_494/2017 du 31 janvier 2018 consid. 2.4.1 et 2.4.2).

**2.3** En l'espèce, au titre de la constatation inexacte des faits, l'appelant soulève les arguments suivants.

**2.3.1** Selon l'appelant, les cylindres de porte auraient été posés en août 2014 au plus tard.

A ce sujet, le Tribunal a retenu, se fondant sur le témoignage de E\_\_\_\_\_, qu'il paraissait évident et cohérent, d'un point de vue chronologique et pratique, que les cylindres définitifs soient installés à la fin d'un chantier.

Il est vrai que les procès-verbaux de chantier ne font état de la pose des cylindres, à convenir entre les intervenantes, qu'en juillet et août 2014 et non plus par la suite. Il n'existe pas de document attestant de la date de la pose, l'appelant déduisant des mentions en juillet et août 2014, puis de leur absence par la suite, qu'elle serait intervenue au plus tard en août 2014.

Outre que cette prétendue preuve par l'absence de document contraire n'est guère convaincante et ne paraît pas propre à remettre en cause le témoignage recueilli, bien qu'émanant d'un employé de l'intimée, il appert que le raisonnement du Tribunal n'est pas critiquable en ce qu'il retient pour usuel que les cylindres définitifs ne sauraient être posés avant la fin d'un chantier. En tout état, la date exacte de la pose des cylindres n'est pas déterminante, puisqu'il résulte de ce qui suit que d'autres travaux, suffisants par eux-mêmes pour déclencher le *dies a quo* du délai fixé par l'art. 839 al. 2 CC, ont été exécutés en novembre 2014.

**2.3.2** L'appelant soutient que le témoignage de F\_\_\_\_\_ a été écarté à tort par le Tribunal.

La solution retenue sur ce point par le premier juge est exempte de reproche, dès lors que ce témoin a quitté le chantier le 31 juillet 2014, soit avant le mois d'août 2014 date à laquelle l'appelant lui-même considère que les travaux exécutés par l'intimée ont pris fin.

Ce témoignage, outre qu'il est contradictoire en lui-même et à l'égard des faits allégués par les deux parties, est donc dénué de pertinence pour l'issue du litige.

**2.4** L'appelant reproche ensuite au premier juge d'avoir qualifié de "*travaux d'achèvement*" l'intervention effectuée par l'intimée en novembre 2014.

A ce sujet, le Tribunal a retenu que l'intimée avait exécuté les travaux suivants les 17 et 18 novembre 2014 : pose des renvois d'eau et des joints silicone sur les fenêtres, ainsi que des cylindres définitifs sur les portes.

L'appelant, outre des renvois à ses propres allégués qu'il n'a pas abordés lors de sa déclaration au Tribunal et qui ne constituent donc pas des moyens de preuves (art. 168 al. 1 CPC), oppose que le témoin E\_\_\_\_\_ a lui-même employé les termes "*travaux de finition*". Ce grief est dénué de portée dans la mesure où les témoins ne s'expriment pas sur la qualification juridique des faits et que, devant la subtilité sémantique posée par le droit entre les travaux de "*finition*" et ceux d'"*achèvement*", il ne saurait être attendu d'un témoin qu'il en maîtrisât la différence. Ainsi, cet extrait de ses déclarations, mis en relation avec le reste de son témoignage, qui se révèle d'une teneur inverse à la thèse de l'appelant, n'est pas déterminant.

Les développements de l'appelant concernant la pose des portes sous garantie est sans pertinence, dès lors que le Tribunal a considéré que celle-ci ne constituait pas des travaux d'achèvement.

Il ne ressort pas de l'appel que l'appelant remettrait en cause, par d'autres moyens, la qualification de travaux d'achèvement de la pose des renvois d'eau et des joints en silicone effectués les 17 et 18 novembre 2014. Il ne discute pas davantage les indices retenus par le Tribunal que sont les factures émises par l'intimée et la garantie relative à ses travaux. La qualification de ceux-ci opérée par le Tribunal sera dès lors confirmée.

**2.5** L'appelant soutient que les travaux susmentionnés ont été effectués tardivement.

Le Tribunal a retenu que l'intimée ne pouvait pas les exécuter plus tôt, sans sa faute et en raison d'autres retards pris sur le chantier.

A ce sujet, l'appelant ne fournit aucun élément concret au sujet d'un éventuel retard concernant précisément ces travaux, se bornant à évoquer un prétendu

---

retard dans la livraison des portes sous garantie. Or, cette livraison n'a pas été considérée comme un travail d'achèvement au sens de l'art. 839 al. 2 CC par le Tribunal, comme il a déjà été relevé. Un retard concernant ladite livraison est donc dénué de pertinence pour l'issue de la procédure.

Le grief soulevé n'est ainsi pas propre à remettre en cause la solution retenue par le Tribunal.

**2.6** Par conséquent, ainsi que l'a retenu le Tribunal, les travaux d'achèvement, pertinents pour déterminer le *dies a quo* du délai fixé par l'art. 839 al. 2 CC ont été exécutés les 17 et 18 novembre 2014.

**2.7** Enfin, l'appelant fait valoir que l'inscription provisoire n'a pas été obtenue le 18 mars 2015, mais le 24 mars 2015, et était, dans tous les cas, tardive.

Il ressort de l'échange d'écritures de première instance que l'appelant n'a ni dans son écriture responsive, ni lors des débats d'instruction, contesté l'allégation de l'intimée selon laquelle l'inscription provisoire des hypothèques légales était intervenue le 17 mars 2015. Il prétend l'avoir soulevé dans ses plaidoiries finales, ce qui ne ressort pas de la procédure.

Quoi qu'il en soit, les parties doivent alléguer, respectivement contester, les faits pertinents au plus tard lors du second échange d'écritures, à l'audience d'instruction ou au début de l'audience des débats principaux, avant les premières plaidoiries. En se prévalant ultérieurement, pour la première fois, du fait que l'inscription serait intervenue après le 17 mars 2015, l'appelant était forclos.

L'on relèvera que le Tribunal a retenu, pour une raison ignorée de la Cour, la date du 18 mars 2015 pour l'inscription des hypothèques, ce qui ne porte pas à conséquence, puisqu'à cette date le délai de quatre mois était encore respecté.

Par conséquent, ce dernier grief sera lui aussi rejeté.

**2.8** Le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

- 3.** **3.1** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 3'405 fr. (art. 95 al. 1 let. a et al. 2 et 105 al. 1 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC), compensés avec l'avance de frais de même montant versée par l'appelant, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC), et mis à la charge de l'appelant, qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC).

**3.2** L'intimée a conclu à des dépens.

Ceux-ci seront fixés à un montant de 3'000 fr. débours et TVA inclus et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 85 et 90 RTFMC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/6044/2017 rendu le 8 mai 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/15373/2015-2.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaire d'appel à 3'405 fr., les met à charge de A\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de même montant qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 3'000 fr. à B\_\_\_\_\_ SA en liquidation à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Camille LESTEVEN

**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.*

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

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