



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1722/2017

ACJC/397/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 26 MARS 2021

Entre

1) **A** _____ SARL, sise _____,2) **Monsieur B** _____, domicilié _____,

appelants d'un jugement rendu par la 1^{ère} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 9 avril 2020, comparant tous deux par Me Serge Rouvinet, avocat, rue De-Candolle 6, case postale 5256, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

1) **FONDATION C** _____, sise _____, intimée, comparant par Me Pierre Gabus, avocat, boulevard des Tranchées 46, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) **D** _____ SA, sise _____,3) **Monsieur E** _____, domicilié _____,

autres intimés, comparant tous deux par Me Karin Grobet Thorens, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 avril 2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/4677/2020 du 9 avril 2020, dont la motivation a été notifiée aux parties le 26 août 2020, le Tribunal de première instance a débouté A_____ SARL et B_____ de toutes leurs conclusions (chiffre 1 du dispositif), ordonné au conservateur du Registre foncier de radier les inscriptions provisoires des hypothèques légales opérées le 15 juillet 2016, sur l'immeuble n° 1_____ sis rue 2_____ [no.] _____ à Genève, propriété de la FONDATION C_____, au profit de A_____ SARL à concurrence de 334'041 fr. 84, avec intérêts à 5% dès le 21 mars 2016, et de B_____ à concurrence de 79'682 fr. 94, avec intérêts à 5% dès le 25 mai 2016 (ch. 2), condamné solidairement ces derniers à payer 24'060 fr. à la FONDATION C_____ à titre de dépens (ch. 3).

La motivation écrite du jugement ayant été requise, le Tribunal a arrêté les frais judiciaires à 25'000 fr., en les mettant à charge de A_____ SARL et B_____, pris solidairement, et en les compensant avec les avances fournies par les parties, ordonné en conséquence la restitution des avances fournies par la FONDATION C_____ à hauteur de 300 fr. et par D_____ SA et E_____ à hauteur de 500 fr. (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

- B. a.** Par acte déposé le 24 septembre 2020 au greffe de la Cour de Justice, A_____ SARL et B_____ appellent de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Cela fait, ils concluent à ce que la Cour ordonne au conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription définitive des hypothèques légales opérées sur l'immeuble n° 1_____ sis rue 2_____ [no.] _____ à Genève, à concurrence de 334'041 fr. 84, avec intérêts à 5% dès le 21 mars 2016, en faveur de A_____ SARL et de 79'682 fr. 94, avec intérêts à 5% dès le 25 mai 2016, en faveur de B_____, sous suite de dépens.

b. La FONDATION C_____, D_____ SA et E_____ concluent au rejet de cet appel, sous suite de frais judiciaires et dépens.

c. Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Par avis du greffe du 5 février 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. La FONDATION C_____ est propriétaire de l'immeuble n° 1_____ sis rue 2_____ [no.] _____ à Genève (ci-après : l'immeuble), composé de logements pour étudiants dans les étages supérieurs et, au rez-de-chaussée et au sous-sol, d'un local commercial de 563 m².

Dans le cadre de la gestion de l'immeuble, la FONDATION C_____ est représentée par la régie F_____.

b. La société genevoise D_____ SA est active dans la gestion de fonds de commerce et de biens immobiliers.

E_____ en est l'unique administrateur.

c. G_____ SARL était une société active dans la gestion de fonds de commerce, ainsi que dans toutes activités de restauration, bars, discothèques et prestations de service dans l'événementiel. Celle-ci a été radiée du Registre du commerce genevois le _____ 2018.

H_____ en était l'associé-gérant, avec signature individuelle.

d. La société genevoise A_____ SARL est active dans l'"*amiante, expertises et diagnostics avant travaux et démolition, diagnostics _____ et installations industrielles, assistance à Maître d'œuvre, constat visuel de fin de travaux et désamiantage, ainsi que la rénovation, staff, faux plafonds, cloisons, peinture et décoration*".

I_____ en est l'associé-gérant, avec signature individuelle.

e. B_____ est titulaire de l'entreprise individuelle J_____, par laquelle il exerce une activité d'installateur électricien.

f. Par contrat de bail du 15 septembre 2004, la FONDATION C_____ a remis à bail à D_____ SA (anciennement K_____ SA) et E_____, conjointement et solidairement, le local commercial situé au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble, destiné à l'exploitation d'un cabaret-dancing-bar-restaurant (ci-après : le local ou la discothèque).

Ce contrat prévoyait notamment que D_____ SA et E_____ ne pouvaient sous-louer tout ou partie du local, procéder à des travaux ou modifier les aménagements intérieurs et les installations de celui-ci, en particulier électriques, qu'avec le consentement écrit de la FONDATION C_____ (art. 9, 24, 29 et 39).

g. En octobre 2013, D_____ SA et E_____ ont sous-loué le local, sans requérir l'autorisation de la FONDATION C_____, à G_____ SARL.

h. [Le] _____ 2014, le local a été cambriolé et vandalisé.

Selon un article de presse paru le _____ 2014, les auteurs de ce cambriolage avaient emporté le matériel de sonorisation, le système de surveillance et les caisses enregistreuses. Ils avaient également "*tailladé au cutter*" les fauteuils, ainsi que les murs capitonnés de la discothèque.

i. Par courrier du 10 mars 2014, D_____ SA et E_____ ont informé la FONDATION C_____, soit pour elle la régie F_____, que le "*local a[vait] été fracturé, du matériel volé et certains éléments vandalisés*", de sorte que la discothèque était fermée "*le temps des réparations*".

j. G_____ SARL a fait appel à A_____ SARL et B_____ pour l'exécution de travaux dans le local.

Par devis du 3 septembre 2014, A_____ SARL a arrêté les "*travaux de rénovation*" à 334'041 fr. 84, comprenant l'installation du chantier (3'650 fr.), les travaux de démolition (26'820 fr.), de plâtrerie (61'235 fr.), d'isolation (10'034 fr.), de menuiserie-agencement (75'510 fr.), de plomberie (35'445 fr.), de carrelage (44'350 fr.), de peinture (48'404 fr.) et de nettoyage (3'850 fr.), ainsi que la TVA (24'743 fr. 84).

Ces travaux comprenaient notamment la démolition d'aménagements et installations existants (cloisons, piliers, faux plafonds, panneaux de plancher, panneaux d'isolation, cadres et portes, bars, certains murs et plafonds, lavabos, robinetterie, installations sanitaires), la fourniture et la pose d'aménagements et installations de remplacement et nouveaux (création d'un nouveau bar, d'une cabine de DJ ou encore la fourniture et la pose d'une moquette), ainsi que la transformation de l'agencement (transformation des sanitaires, du vestiaire, déplacement d'un aquarium ou encore l'élargissement d'un couloir).

Par devis du 1^{er} décembre 2014, B_____ a arrêté les travaux d'électricité à 109'522 fr. 80 TTC.

Ces devis ont été signés par H_____ pour le compte de G_____ SARL.

k. Par courrier du 9 décembre 2014, D_____ SA et E_____ ont indiqué à A_____ SARL que, suite à une visite du local, ils avaient constaté que les travaux commandés par G_____ SARL étaient sans rapport avec ceux nécessaires à la réparation des déprédations survenues [en] 2014. Ces travaux étaient donc commandés sans l'autorisation de la bailleresse. Ils ont également précisé que G_____ SARL faisait l'objet de nombreuses poursuites, de sorte que l'exécution des travaux commandés étaient à "*ses seuls risques et périls*".

D_____ SA et E_____ ont indiqué que les éléments précités seraient soulevés par la FONDATION C_____ et eux-mêmes en cas de procédure en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur l'immeuble.

l. Par courrier du 15 décembre 2014, D_____ SA et E_____ ont requis de la FONDATION C_____, soit pour elle la régie F_____, la signature d'une demande d'autorisation de construire portant sur la régularisation d'une sortie de secours.

Par courriers des 3 et 25 février 2015, F_____ a répondu au courrier susvisé en demandant si D_____ SA et E_____ envisageaient un changement d'affectation du local car *"il semblerait que [le] bar se soit transformé en restaurant italien"* et, dans la négative, quand la discothèque serait à nouveau exploitée.

Par courrier du 27 février 2015, D_____ SA et E_____ ont indiqué à F_____ que le local était en gérance depuis 2013 et que le gérant avait entrepris, depuis quelques mois, des *"travaux de rénovation et de décoration intérieure"*. Ils n'avaient pas été consultés s'agissant de ces travaux, mais ils avaient été informés que la discothèque rouvrirait prochainement. La nature de l'exploitation du local ne devait pas changer.

m. Par courrier du 4 mai 2015, adressé en copie à la FONDATION C_____, soit pour elle sa régie, D_____ SA et E_____ ont reproché à G_____ SARL un dégât d'eau dans l'arcade voisine du local survenu en janvier 2015 *"dans le cadre des travaux que vous avez réalisés"*.

n. Par lettre manuscrite du 15 septembre 2015, H_____, pour le compte de G_____ SARL, s'est engagé à payer à A_____ SARL les travaux réalisés dans le local dans un délai de cinq mois à compter de leur achèvement ou alors à lui céder *"en dédommagement"* le *"contrat"* de location le liant à D_____ SA.

Le 21 mars 2016, H_____ a ajouté, sur la lettre susvisée, la mention manuscrite *"Réception des travaux, délais accpeté [sic] pour le payment [sic] 4 mois à partir de ce jour"*.

o. Par courrier du 12 novembre 2015, D_____ SA et E_____ ont, à nouveau, indiqué à A_____ SARL que les travaux commandés par G_____ SARL étaient effectués sans autorisation de la bailleuse. Ceux-ci avaient été entrepris en lieu et place des travaux de réparation nécessaires suite au cambriolage [du mois] de _____ 2014. Une procédure judiciaire en évacuation était en cours contre G_____ SARL.

p. Le 27 février 2016, la société L_____ SARL, sous-traitant de A_____ SARL dans le cadre des travaux effectués dans le local, a achevé la pose de la moquette.

q. Le 4 avril 2016, A_____ SARL a adressé à G_____ SARL une facture pour un montant de 334'041 fr. 84.

Le 25 avril 2016, B_____ a adressé à A_____ SARL une facture pour un montant de 79'682 fr. 94.

Ces factures n'ont pas été honorées.

r. Le 1^{er} juillet 2016, D_____ SA et E_____ ont sollicité de F_____ la signature d'une demande d'autorisation de construire pour régulariser les travaux

de démolition, construction, transformation et rénovation réalisés sur le local - sans les autorisations administratives requises - depuis fin 2014.

Ce courrier a été transmis à la FONDATION C_____ le 4 juillet 2016.

s. En août 2016, la société M_____ SA a effectué un contrôle des installations électriques du local, lors duquel il a été constaté que lesdites installations, inachevées pour certaines, n'étaient pas "*entièrement*" conformes aux règles techniques. La correction de plusieurs défauts devait être effectuée sans tarder.

D. a. Par requête du 15 juillet 2016, A_____ SARL et B_____ ont requis, à titre superprovisionnel et provisionnel, l'inscription provisoire de deux hypothèques légales des artisans et entrepreneurs sur l'immeuble, à concurrence de 334'041 fr. 84 en faveur de la première et de 79'682 fr. 94 en faveur du second, intérêts en sus.

b. Par ordonnance sur mesures superprovisionnelles du 15 juillet 2016, puis par ordonnance OTPI/681/2016 du 21 décembre 2016, le Tribunal a ordonné l'inscription provisoire des hypothèques légales requises.

c. Par acte du 10 février 2017, A_____ SARL et B_____ ont sollicité l'inscription définitive des hypothèques légales précitées.

Ils ont allégué avoir été mandatés par G_____ SARL afin de réaliser les travaux de réparation nécessaires suite au cambriolage [du mois] de _____ 2014. La FONDATION C_____ avait connaissance de ce sinistre et avait, à tout le moins tacitement, accepté l'exécution de ces travaux. En effet, celle-ci, ou sa régie, avait été informée desdits travaux par courriers des 10 mars 2014, 27 février et 4 mai 2015 et n'avait pris aucune disposition pour les faire cesser. Le chantier avait été régulièrement interrompu en raison d'altercations entre E_____ et H_____ et de manquements de la part de ce dernier, notamment le fait qu'aucun acompte n'était versé. Les travaux effectués par A_____ SARL et B_____, à satisfaction de G_____ SARL, avaient été réceptionnés par celle-ci le 21 mars 2016, soit la date d'achèvement des travaux.

d. Dans sa réponse, la FONDATION C_____ a, préalablement, invité le Tribunal à dénoncer l'instance à D_____ SA et E_____ et a conclu, au fond, au déboutement de A_____ SARL et B_____ de toutes leurs conclusions et à la radiation des hypothèques légales provisoirement inscrites sur son immeuble.

Elle a allégué n'avoir été informée de l'exécution des travaux litigieux qu'en juillet 2016. Ceux-ci outrepassaient la réparation des dégâts causés lors du cambriolage, de sorte qu'elle n'avait pas pu, tacitement, consentir à leur exécution. Un tel consentement avait d'ailleurs été expressément refusé par D_____ SA et

E_____. De plus, A_____ SARL et B_____ n'avaient pas établi la date d'achèvement des travaux, ni la nature, l'ampleur et les montants de ceux-ci.

e. Dans leur détermination, D_____ SA et E_____ ont soutenu la position de la FONDATION C_____. Ils ont ainsi conclu au rejet de la demande de A_____ SARL et B_____ et à la radiation des hypothèques légales provisoirement inscrites sur l'immeuble.

Ils ont soutenu que les travaux objets de la procédure concernaient la transformation du local et non la réparation des dégâts causés par le cambriolage [du mois] de _____ 2014. Ils s'étaient expressément opposés à l'exécution des travaux entrepris par A_____ SARL et B_____ et la FONDATION C_____ n'y avait pas consenti.

f. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 13 septembre 2018, A_____ SARL, soit pour elle I_____, a déclaré avoir été mandatée par H_____ pour réparer les dégâts consécutifs au cambriolage, notamment les murs abîmés, les bars, les miroirs, les lavabos, la moquette et la cabine de DJ. H_____ avait également commandé d'autres travaux, comme déplacer un bar, refaire l'isolation du plafond et modifier certains agencements. Tout l'intérieur du local avait été refait. Pendant toute la durée du chantier, il y avait eu des difficultés, en raison notamment des disputes opposant H_____ et E_____ et des changements de cylindres du local qui en découlaient.

B_____ a déclaré que H_____ lui avait demandé de "*tout refaire*" dans le local. Il avait constamment modifié son intervention, car ce dernier changeait d'avis sur ce qu'il voulait. Il n'avait pas pu achever les travaux d'électricité en raison des litiges opposant H_____ et E_____, notamment en mars 2015 et de l'absence de paiement d'acomptes. Le chantier était constamment interrompu.

La FONDATION C_____, soit pour elle N_____, a déclaré avoir eu connaissance du cambriolage et des déprédations dans le local. Elle n'avait pas d'autres informations sur ces dégâts, car son assureur RC ne couvrait que les dégâts d'eau, d'incendies etc... En l'occurrence, il incombait aux locataires de régler directement les éventuelles déprédations.

E_____ a déclaré s'être rendu sur place le lendemain du cambriolage. Il y avait eu des actes de vandalisme, à savoir que tous les canapés avaient été tailladés au cutter, de même que le capitonnage des murs, et du matériel avait été volé. Les sols du local n'avaient pas été endommagés, ni les installations électriques. Il a affirmé que la FONDATION C_____ n'était pas au courant, avant février 2015, de la sous-location du local ni de la mise en gérance de la discothèque.

g. Lors des audiences des 14 février, 16 mai et 4 octobre 2019, le Tribunal a entendu des témoins.

O_____, ancien employé de A_____ SARL qui a travaillé sur le chantier du local, a déclaré que celui-ci avait été vandalisé; *"il y avait des coups partout et tout était cassé. Ils avaient pété la boîte"*, de sorte que des travaux de rénovation avaient été commandés à A_____ SARL. Il y avait *"tout à refaire"*, soit les plafonds, les murs, les sols, les sanitaires, le bar VIP, des travaux de démolition, la création d'un fumoir ou encore le déplacement d'un autre bar et d'un aquarium. Les câbles avaient également été sinistrés et H_____ en avait profité pour tout refaire. Les travaux avaient duré de l'automne 2014 jusqu'au début 2016, en février ou mars. Il y avait eu plusieurs interruptions de chantier, notamment durant deux ou trois mois en 2015 suite à une altercation physique entre E_____ et H_____. La durée de ce chantier s'expliquait également par des problèmes d'électricité, les serrures changées et les changements d'avis de H_____.

P_____, inspecteur des sinistres auprès de la [compagnie d'assurances] Q_____, a déclaré s'être rendu au local le lendemain du cambriolage. Il avait constaté des dégâts sur les canapés, les fauteuils et les murs, dont l'isolation phonique avait été saccagée à coups de couteaux. Une première entreprise était intervenue pour réparer les dégâts; quelques petits travaux avaient été effectués. Il avait reçu des devis pour la réparation des canapés, des fauteuils, des murs, du matériel de sonorisation ou encore pour un écran LED. Par la suite, A_____ SARL était intervenue. Le devis établi par celle-ci contenait de nombreux éléments qui ne concernaient pas le sinistre, mais relevaient de la mise en conformité ou des souhaits de H_____. L'assurance n'avait donc pas accepté ce devis. Le témoin a confirmé qu'en mars 2015, alors que les travaux étaient bien avancés, une altercation avait eu lieu entre H_____ et E_____. Les travaux entrepris par A_____ SARL auraient dû être réalisés en quatre ou cinq mois. Selon ses souvenirs, G_____ SARL avait été indemnisée en raison du cambriolage à hauteur de 460'000 fr. pour la perte d'exploitation et les valeurs mobilières, le montant afférent à ce dernier poste s'élevant à environ 300'000 fr.

R_____, électricien et connaissance de B_____, a déclaré avoir rendu visite à ce dernier sur le chantier du local entre janvier et avril 2016. Il ignorait quand les travaux avaient débuté et quand ils s'étaient achevés. Il y avait beaucoup de travaux à faire rapidement, car la discothèque devait rouvrir.

S_____, associé-gérant de la société L_____ SARL, a déclaré avoir été mandaté par A_____ SARL pour les travaux de revêtement des sols du local. Ceux-ci avaient été exécutés fin 2015. Il n'avait pas prêté attention si d'autres corps de métier travaillaient en même temps que sa société sur le chantier.

T_____, employé auprès de F_____ de juillet 2014 à fin août 2018, a déclaré ne pas avoir été informé du cambriolage [du mois] de _____ 2014 lorsqu'il avait débuté son activité. Lorsque D_____ SA et E_____ avaient requis, par courrier du 15 décembre 2014, la signature d'une demande d'autorisation de construire

pour la régularisation d'une sortie de secours, il ne savait pas que des travaux étaient en cours dans le local. Il avait su que celui-ci était en gérance à réception du courrier de D_____ SA et E_____ du 27 février 2015. La FONDATION C_____ n'avait eu connaissance des travaux litigieux qu'en juillet 2016 et avait alors refusé de signer l'autorisation de construire relative à ceux-ci.

U_____, électricien, a déclaré avoir été contacté par E_____ afin d'établir un devis suite au contrôle des installations électriques du local effectué en août 2016. Il avait constaté que lesdites installations n'étaient pas utilisables, faute d'avoir été terminées.

h. Dans leurs plaidoiries finales écrites, les parties ont persisté dans leurs conclusions et argumentations.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à réception desdites écritures.

- E.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a relevé que A_____ SARL et B_____ avaient été informés, le 9 décembre 2014, que leurs travaux n'étaient pas autorisés par la FONDATION C_____. Celle-ci n'avait pas eu connaissance des travaux entrepris par ces derniers, de sorte qu'elle n'avait pas donné, expressément ou par actes concluants, son consentement aux travaux litigieux. Un tel consentement n'avait pas non plus été donné à G_____ SARL et H_____.

Les courriers des 27 février et 4 mai 2015 avaient uniquement renseigné la FONDATION C_____ sur le fait qu'un tiers "gérant" entreprenait depuis quelques mois des "*travaux de rénovation et de décoration intérieure*" dans le local. Ces indications n'informaient pas la FONDATION C_____ sur la nature des travaux litigieux, de sorte que son absence de réaction auxdits courriers n'emportait pas acquiescement de sa part.

Par surabondance, le Tribunal a considéré que la valeur des travaux litigieux n'était pas établie. Celle-ci ressortait uniquement des factures produites, dont la teneur avait été contestée et qui n'était corroborée par aucun autre élément de preuve. De plus, A_____ SARL et B_____ n'avaient pas établi que les travaux litigieux avaient été achevés ou définitivement interrompus dans les quatre mois précédant l'inscription provisoire des hypothèques légales. En effet, la note manuscrite produite à cet égard, indiquant que la réception des travaux avait eu lieu le 21 mars 2016, n'était pas corroborée par d'autres éléments. De plus, la pose de la moquette, qui correspondait à une intervention finale dans le cadre d'un chantier de démolition, reconstruction, transformation et rénovation, avait eu lieu en date du 27 février 2016.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté dans les trente jours suivant la notification de la décision motivée et dans la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 239 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.3 A_____ SARL et B_____ seront désignés ci-après comme les appelants, la FONDATION C_____ comme l'intimée et D_____ SA et E_____ comme les dénoncés.

2. La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC).

Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

3. Les appelants reprochent au premier juge d'avoir constaté les faits de manière inexacte et violé le droit. Ils font valoir que le cambriolage survenu en _____ 2014 dans le local avait nécessité d'importants travaux exécutés par leurs soins. L'intimée avait eu connaissance, dès le 10 mars 2014, du cambriolage et des déprédations y afférentes. Celle-ci ne s'était pas renseignée sur l'ampleur des dégâts et des travaux de réparation nécessaires, de sorte que, par "*son silence manifeste et volontaire*", elle avait donné son accord auxdits travaux.

Les appelants soutiennent également avoir établi, à satisfaction de droit, la date d'achèvement des travaux, ainsi que la valeur de ceux-ci.

3.1.1 Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les artisans et entrepreneurs notamment employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'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, 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.

Si le débiteur de la créance est un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble, les artisans et entrepreneurs n'ont le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale que si le propriétaire foncier a donné son accord à l'exécution des travaux (art. 837 al. 2 CC). Les sous-traitants sont

aussi protégés dans ce cas (STEINAUER, Les droits réels, tome III, 2012, n° 2883a, p. 314).

L'accord du propriétaire n'a pas à revêtir de forme particulière. Il peut donc être donné par actes concluants, voire tacitement si le propriétaire tolère les travaux. Il porte exclusivement sur le principe des travaux, soit sur l'exécution des travaux et non sur le contrat d'entreprise lui-même (STEINAUER, op. cit., n° 2883b, p. 314), et peut être donné avant, pendant ou après ceux-ci. Même s'il n'est pas le destinataire de l'accord du propriétaire, l'artisan ou l'entrepreneur a le fardeau de la preuve de son existence. Il devra donc concrètement s'informer auprès du propriétaire et devrait exiger un document écrit signé de sa main, même si une preuve écrite n'est pas requise par la loi (BOVEY, in Commentaire romand CC II, 2016, n° 29 et 30 ad art. 839 CC).

3.1.2 Selon l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription de l'hypothèque légale doit non seulement être requise, mais aussi obtenue, à savoir opérée au Registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (arrêt 5A_932/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.3.1).

Il s'agit d'un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il 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).

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 considérés comme 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 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; arrêt du Tribunal fédéral 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4.1).

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 fédéral 5A_282/2016 précité consid. 4.1; 5A_932/2014 précité consid. 3.3.1 et 5A_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.1).

Il appartient à l'entrepreneur ou à l'artisan d'établir que le délai de quatre mois est respecté (STEINAUER, op. cit., n° 2889b, p. 317).

L'inscription de l'hypothèque légale n'a, pour le surplus, lieu que si le montant du gage est établi par la reconnaissance du propriétaire ou par le juge (art. 839 al. 3 CC).

3.2.1 En l'espèce, il est établi que le local a subi des déprédations lors du cambriolage survenu en _____ 2014. Il ressort en particulier de l'article de presse produit, des déclarations des parties et des témoignages concordants de O_____ et P_____ que les fauteuils, les canapés, ainsi que les murs capitonnés de la discothèque avaient été tailladés.

A teneur des devis des appelants des 3 septembre et 1^{er} décembre 2014, les travaux de démolition, de platerie, d'isolation, de menuiserie, de plomberie, de carrelage, de peinture et d'électricité commandés par G_____ SARL dépassaient amplement la réparation des dégâts précités. En effet, ces travaux avaient pour but d'améliorer et de réaménager toute la discothèque, notamment en créant un fumoir, un nouveau bar, une cabine de DJ ou encore en transformant les sanitaires. Les appelants ont d'ailleurs admis que les travaux litigieux consistaient à "*tout refaire*" dans le local. Le témoin P_____ a également confirmé que le devis établi par A_____ SARL contenait de nombreux éléments sans rapport avec le cambriolage, raison pour laquelle celui-ci n'avait pas été pris en compte dans l'indemnisation du sinistre. Le fait que l'assureur a indemnisé G_____ SARL à hauteur de 460'000 fr., dont 300'000 fr. pour les dégâts matériels, n'est pas déterminant, comme soutenu par les appelants. En effet, le montant du dommage chiffré par l'assureur ne suffit pas à retenir que les travaux litigieux étaient nécessaires pour réparer les actes de vandalisme commis durant le cambriolage.

Les dénoncés ont, par courrier du 10 mars 2014, informé l'intimée du cambriolage, de l'existence de déprédations et de la nécessité d'effectuer des travaux de réparation. Cela étant, l'intimée ne pouvait pas comprendre de ce courrier, qui est antérieur aux devis des appelants, que d'importants travaux de démolition, reconstruction, aménagement et transformation de la discothèque étaient envisagés. L'intimée n'a donc pas pu acquiescer à l'exécution des travaux litigieux en ne réagissant pas à ce courrier, comme soutenu par les appelants. A cet égard, l'intimée a déclaré assumer les dégâts d'eau ou d'incendie, mais que d'éventuelles déprédations étaient réglées par le locataire, ce qui n'a pas été contesté par les appelants et apparaît crédible.

A teneur du courrier des dénoncés du 27 février 2015, par lequel ces derniers mentionnaient à la régie que des "*travaux de rénovation et de décoration intérieure*" étaient exécutés dans le local, l'intimée ne pouvait pas non plus en

déduire la réelle nature des travaux entrepris, même dans les grandes lignes, et comprendre que ceux-ci dépassaient les travaux de réparation nécessaires suite au cambriolage. En ne réagissant pas à ce courrier, par lequel elle apprenait pour la première fois la mise en gérance du local par les dénoncés et l'exécution de travaux par ce gérant, se pose toutefois la question d'une éventuelle négligence de la part de l'intimée dans le cadre du suivi de la gestion de son local. Cela étant, une éventuelle négligence serait sans conséquence sur l'issue du litige pour les motifs qui suivront (cf. également consid. 3.2.2 et 3.2.3 *infra*).

Le courrier des dénoncés du 4 mai 2015, faisant référence à un dégât des eaux survenu en janvier 2015 dans l'arcade voisine au local, en raison des travaux réalisés, ne renseigne pas non plus sur la nature ni l'ampleur de ceux-ci.

En tous les cas, les dénoncés ont indiqué aux appelants, par courriers des 9 décembre 2014 et 12 novembre 2015, que les travaux entrepris dans le local étaient sans rapport avec la réparation des déprédations liées au cambriolage, de sorte qu'ils étaient exécutés sans l'autorisation de l'intimée. Par ces courriers, les appelants ont également été informés que G_____ SARL n'était pas solvable. Ils ont toutefois poursuivi l'exécution des travaux litigieux, sans requérir l'autorisation de l'intimée ni percevoir d'acomptes.

L'intimée a, pour la première fois, été informée de la nature et de l'ampleur des travaux exécutés dans le local au début du mois de juillet 2016 et a refusé de signer l'autorisation de construire y afférente, selon les déclarations non contestées du témoin T_____.

Il s'ensuit que le premier juge a, à juste titre, considéré que les travaux litigieux avaient été réalisés sans l'autorisation, expresse ou tacite, de l'intimée, de sorte que la condition de l'art. 837 al. 2 CC n'est pas réalisée.

Partant, le jugement attaqué sera confirmé pour ce motif.

3.2.2 L'inscription provisoire des hypothèques légales litigieuses a été effectuée au Registre foncier le 15 juillet 2016, de sorte que les appelants doivent établir que les travaux ont été achevés ou définitivement interrompus après le 15 mars 2016.

A cet égard, ils ont produit une lettre manuscrite établie le 15 septembre 2015 par H_____, sur laquelle ce dernier a rajouté à la main avoir réceptionné les travaux litigieux en date du 21 mars 2016.

Cela étant, aucun élément objectif ne permet de retenir que la date d'achèvement des travaux correspondrait à celle de leur réception par G_____ SARL.

Le témoin O_____ a uniquement déclaré que les travaux effectués par A_____ SARL avaient été achevés en début d'année 2016, soit en février ou en mars, sans autres précisions.

Il est, en revanche, établi que les travaux de revêtement des sols du local, dont la pose de la moquette, ont été achevés par une entreprise tierce le 27 février 2016. Le premier juge pouvait en déduire qu'une fois la moquette posée, seuls des travaux de peu d'importance ou accessoires pouvaient encore être effectués sur le chantier. En appel, les appelants n'allèguent pas que des travaux d'achèvement auraient encore été réalisés après la pose de la moquette. Ils se limitent à soutenir, sans autres précisions, que de "*menus travaux*" avaient "*aisément*" pu être effectués après ladite pose.

S'agissant des travaux d'électricité effectués par B_____, il est établi que ceux-ci n'ont pas été achevés. Ce dernier n'a toutefois pas allégué, ni *a fortiori* établi, la date d'interruption définitive de ses travaux. Il s'est limité à alléguer que le chantier avait été interrompu à de nombreuses reprises, notamment en raison d'altercations entre H_____ et E_____. Même si ce fait a été confirmé par les témoins O_____ et P_____, la date d'interruption définitive des travaux d'électricité sur le chantier n'est pas déterminable.

Dans ces circonstances, le premier juge était fondé à retenir que les appelants, qui supportent le fardeau de la preuve, n'ont pas établi avoir achevé ou définitivement interrompu les travaux litigieux après le 15 mars 2016 et donc avoir respecté le délai de quatre mois pour requérir l'inscription des hypothèques légales litigieuses, conformément à l'art. 839 al. 2 CC.

Partant, le jugement entrepris sera également confirmé pour ce motif.

3.2.3 Enfin, il ressort du dossier que les travaux devisés par A_____ SARL n'ont pas tous été réalisés par elle. En effet, son devis du 3 septembre 2014, à hauteur de 334'041 fr. 84, comprenait notamment la pose de la moquette. Or, il est établi que les travaux de revêtements des sols ont été exécutés par une entreprise tierce en sa qualité de sous-traitant, à savoir L_____ SARL.

Le devis de A_____ SARL contenait également des travaux de menuiserie, de plomberie ou encore de carrelage qui ne font pas partie, à teneur du Registre du commerce, de ses compétences.

A_____ SARL n'a donc pas établi avoir elle-même fourni le travail facturé à hauteur de 334'041 fr. 84, soit le montant de l'hypothèque légale requise par elle.

Quant à B_____, il n'a pas achevé les travaux d'électricité, en particulier la sécurisation des installations électriques. Il n'a toutefois produit aucun élément objectif permettant de retenir que sa facture du 25 avril 2016, à concurrence de

79'682 fr. 94, correspondrait aux travaux réellement effectués dans le local. Selon les constatations de M_____ SA, ceux-ci présentaient, en outre, des défauts et n'étaient pas entièrement conformes aux règles techniques.

L'acceptation des travaux par G_____ SARL n'est pas déterminante pour retenir que les travaux réellement réalisés par les appelants, ainsi que leur montant, correspondraient à ceux facturés.

Les factures établies par les appelants, contestées par l'intimée et les dénoncés, ne sont donc pas corroborées par d'autres éléments objectifs, de sorte qu'elles équivalent à une allégation de partie.

Le premier juge était ainsi fondé à retenir que la valeur des travaux litigieux, conditionnant le montant des hypothèques légales, n'a pas été établie.

Partant, le jugement entrepris sera également confirmé pour ce motif.

4. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 14'000 fr., mis conjointement et solidairement à la charge des appelants, qui succombent (art. 95, 96 et 106 al. 1 CPC; art. 5, 13, 17 et 35 RTFMC), et compensés avec l'avance de 21'600 fr. fournie par ceux-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 98 et 111 al. 1 CPC). Le solde de l'avance de frais de 7'600 fr. sera restitué aux appelants.

Les appelants seront par ailleurs condamnés à verser à l'intimée la somme de 8'000 fr. à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 LaCC). Il se justifie également de condamner les appelants à verser un montant de 4'000 fr. aux dénoncés, qui ont soutenu la position de l'intimée, par le biais d'un mémoire réponse de quinze pages et d'une brève duplique.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 septembre 2020 par A_____ SARL et B_____ contre le jugement JTPI/4677/2020 rendu le 9 avril 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1722/2017-1.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 14'000 fr., les met à la charge de A_____ SARL et B_____, pris conjointement et solidairement, et les compense à due concurrence avec l'avance versée par eux, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 7'600 fr. à A_____ SARL et B_____, pris conjointement, à titre de remboursement de l'avance fournie.

Condamne A_____ SARL et B_____, pris conjointement et solidairement, à verser 8'000 fr. à la FONDATION C_____ à titre de dépens d'appel.

Condamne A_____ SARL et B_____, pris conjointement et solidairement, à verser 4'000 fr. à D_____ SA et E_____, pris conjointement, à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Roxane DUCOMMUN, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Roxane DUCOMMUN

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.