

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18662/2009

ACJC/825/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 28 JUIN 2013**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (Zurich), appelante d'un jugement rendu par la 16ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 19 novembre 2012, comparant par Me Philipp Ganzoni, avocat, avenue de Champel 4, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Serge Rouvinet, avocat, quai du Rhône 8, case postale 5256, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 juillet 2013.

---

---

**EN FAIT**

A. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 7 janvier 2013, A\_\_\_\_\_ appelle d'un jugement rendu le 19 novembre 2012, reçu le 22 novembre 2012, aux termes duquel le Tribunal de première instance a condamné Société Immobilière C\_\_\_\_\_ en liquidation à payer à B\_\_\_\_\_ SA 575'843 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2008 (ch. 1 du dispositif), confirmé, à concurrence de 438'094 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2008, l'inscription de l'hypothèque légale de 1er rang au 20 mars 2008 en faveur de B\_\_\_\_\_ grevant la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de \_\_\_\_\_ (ch. 2), écarté à concurrence de 575'843 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2008 l'opposition formée par Société Immobilière C\_\_\_\_\_ en liquidation et A\_\_\_\_\_ au commandement de payer notifié dans la poursuite n° 2\_\_\_\_\_ s'agissant du paiement de la créance (ch. 3), écarté à concurrence de 438'094 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2008 l'opposition formée par Société Immobilière C\_\_\_\_\_ en liquidation et A\_\_\_\_\_ au commandement de payer notifié dans la poursuite n° 1\_\_\_\_\_ s'agissant de l'étendue du droit de gage (ch. 4), condamné A\_\_\_\_\_ à verser à l'État de Genève la somme de 4'000 fr. (ch. 5), condamné B\_\_\_\_\_ à verser à l'État de Genève la somme de 2'000 fr. (ch. 6), condamné Société Immobilière C\_\_\_\_\_ en liquidation et A\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, au solde des dépens, dans lesquels était comprise une indemnité de 30'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de B\_\_\_\_\_ (ch. 7) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

A\_\_\_\_\_ conclut à l'annulation du jugement entrepris et, cela fait, à l'irrecevabilité de la demande de B\_\_\_\_\_, au déboutement de celle-ci, à ce que la Cour ordonne au Registre foncier la radiation de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs grevant la parcelle no 1\_\_\_\_\_ de la commune de \_\_\_\_\_, et à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à rembourser à A\_\_\_\_\_ les sommes de 1'209 fr. 40 et de 5'519 fr. 30 relatives à l'inscription de l'hypothèque légale et à payer les frais de radiation de celle-ci, avec suite de dépens.

B\_\_\_\_\_ conclut au déboutement de A\_\_\_\_\_ et à la confirmation du jugement querellé, avec suite de dépens.

La cause a été mise en délibération le 8 mars 2013.

B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a) La SOCIETE IMMOBILIERE C\_\_\_\_\_ SA (ci-après : SI C\_\_\_\_\_) avait pour but l'achat, la vente, la construction et la gérance de tous immeubles en Suisse.

Elle est désormais en liquidation, en raison de sa faillite, prononcée le 24 septembre 2009 par la Cour de justice, avec effet au même jour. Le Tribunal

---

fédéral a accordé l'effet suspensif au recours formé par SI C\_\_\_\_\_ contre cette décision. Par arrêt rendu le 2 mars 2010 (5A\_730/2009), le Tribunal fédéral a rejeté ce recours et a dit que la faillite de SI C\_\_\_\_\_ prenait effet le 2 mars 2010, étant donné que l'effet suspensif avait porté sur la force exécutoire et la force de chose jugée de l'arrêt entrepris. SI C\_\_\_\_\_ a formé une demande en révision contre l'arrêt 5A\_730/2009 précité, le 30 mars 2010, et a requis l'effet suspensif qu'elle a obtenu le 30 avril 2010. Le 3 juin 2010, le Tribunal fédéral a rejeté cette demande en révision et a dit, citant l'ATF 118 II 37, que la faillite de SI C\_\_\_\_\_ prenait effet le 3 juin 2010, étant donné que la force de chose jugée de l'arrêt attaqué avait été suspendue (5F\_3/2010).

A\_\_\_\_\_, dont le siège est à Zurich, a pour activité notamment la vente, la gestion et l'administration d'actifs immobiliers.

La société B\_\_\_\_\_ exploite une entreprise de pierres, marbre et granit (ci-après: l'entrepreneur).

**b)** En 2003, SI C\_\_\_\_\_ avait mis sur pied un projet immobilier, sur des parcelles dont elle était propriétaire, portant sur la construction de deux immeubles.

Le premier était cadastré sur la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ (anciennement n° 4\_\_\_\_\_ ) de la commune de \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, depuis lors \_\_\_\_\_ (ci-après: IMMEUBLE A).

Le second était cadastré sur la parcelle no 1\_\_\_\_\_ de la même commune, à l'adresse \_\_\_\_\_, devenue depuis lors \_\_\_\_\_ (ci-après : IMMEUBLE B\_\_\_\_\_).

**c)** En septembre 2004, SI C\_\_\_\_\_ avait signé avec la société D\_\_\_\_\_ un contrat de bail relatif à ces immeubles.

Il avait été convenu que chacune des parties à ce contrat assumerait une partie du coût de l'ouvrage, sur la base d'un cahier des charges qui imputait, pour l'essentiel, le gros œuvre à SI C\_\_\_\_\_ et les travaux d'aménagements à D\_\_\_\_\_. Ce document ne mentionnait toutefois pas le coût des travaux concernés.

A cette époque, l'IMMEUBLE A\_\_\_\_\_ était en cours de construction et la construction de l'IMMEUBLE B\_\_\_\_\_ n'avait pas commencé (E\_\_\_\_\_, pv du 13.09.2011, p. 15 et pce 22 app).

**d)** D\_\_\_\_\_ avait mandaté la société F\_\_\_\_\_ ARCHITECTES, dont l'un des responsables était G\_\_\_\_\_, aux fins de gérer la relation avec les architectes en charge de la direction des travaux et de s'occuper de la gestion financière du dossier pour son compte, s'agissant des aménagements intérieurs des deux immeubles. Pour ces travaux, D\_\_\_\_\_ avait mandaté H\_\_\_\_\_ SA, en collaboration avec un architecte d'intérieur.

SI C\_\_\_\_\_ avait mandaté, pour les aménagements extérieurs de l'IMMEUBLE A\_\_\_\_\_ un premier architecte, après quoi le mandat avait été repris en cours de chantier par H\_\_\_\_\_ SA.

SI C\_\_\_\_\_ avait confié la conception de l'IMMEUBLE B\_\_\_\_\_ au bureau H\_\_\_\_\_ SA et la direction des travaux la concernant, soit le gros-œuvre, les façades et les installations, à I\_\_\_\_\_ ARCHITECTES. Ce dernier bureau d'architectes devait déterminer, en fonction du type de travaux, s'ils devaient être pris en charge par le propriétaire ou par le locataire. Les entreprises qui exécutaient les travaux devaient donc passer par lui pour leur facturation (E\_\_\_\_\_, pv du 13.09.2011, p. 15-16).

Le cahier des charges rédigé par F\_\_\_\_\_ ARCHITECTES répartissait, de manière pas toujours très claire, les prestations qui relevaient du bureau I\_\_\_\_\_ARCHITECTES et celles qui relevaient du bureau H\_\_\_\_\_ SA (pv du 8.07.2011, p. 10).

Concernant le bâtiment IMEMEUBLE B\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ avait eu des contacts avec E\_\_\_\_\_, administrateur de SI C\_\_\_\_\_ au tout début du chantier. Par la suite, ce dernier lui avait fait comprendre qu'il ne souhaitait pas recevoir copie des échanges de correspondance concernant le chantier et lui avait demandé de s'en référer à H\_\_\_\_\_ SA, que G\_\_\_\_\_ côtoyait quasi quotidiennement pour la coordination des travaux.

Sur le chantier, E\_\_\_\_\_ était représenté par H\_\_\_\_\_ SA.

e) Le 21 juin 2006, B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ avaient conclu un contrat portant sur divers travaux de dallage dans le bâtiment IMMEUBLE A\_\_\_\_\_.

D\_\_\_\_\_ avait confié la direction de ces travaux à H\_\_\_\_\_ SA, qui avait signé le contrat, tout comme la société F\_\_\_\_\_ ARCHITECTES, laquelle représentait D\_\_\_\_\_.

f) A une date indéterminée, SI C\_\_\_\_\_ avait confié à B\_\_\_\_\_ les aménagements extérieurs de l'IMMEUBLE A\_\_\_\_\_.

A une date indéterminée, B\_\_\_\_\_ s'était également vu adjudger les travaux portant sur les escaliers et les paliers de l'IMMEUBLE A\_\_\_\_\_.

Les factures impayées au titre des travaux précités totalisent 137'748 fr. 30.

g) Par contrat signé par l'entrepreneur le 27 juin 2006 et par SI C\_\_\_\_\_ le 3 juillet 2006, la réalisation des travaux de revêtement en pierre naturelle des façades de l'IMMEUBLE B\_\_\_\_\_ avait été convenue pour un prix de 999'604 fr. TTC.

---

La norme SIA 118, version 1977/1991, ainsi que toutes les normes et directives SIA applicables aux travaux d'installations sanitaires, avaient été intégrées au contrat. L'entrepreneur s'était engagé à fournir une garantie de bonne fin des travaux portant sur le 10% du montant du contrat, soit 99'960 fr. 40, effective jusqu'à la fin des travaux, prévue pour le 30 mars 2007. Une indemnité de 3'000 fr. par jour ouvrable avait été convenue, pour tout "retard imputable directement à B\_\_\_\_\_ ". Les situations sur travaux en cours seraient payées à 90%. A réception des travaux concernés par la commande, l'entreprise serait payée à 100%, moyennant la remise d'une garantie bancaire ou d'assurance correspondant au 5% du montant de la facture finale sur une durée de deux ans.

La direction de ces travaux avait été attribuée à I\_\_\_\_\_ ARCHITECTES, qui avait confirmé, dans le cadre des enquêtes, que la date du 30 mars 2007 avait été discutée avec l'entrepreneur au moment du démarrage du projet (J\_\_\_\_\_, pv du 8.07.2011, p. 9).

**h)** Par contrats conclus les 4 et 15 septembre 2006, SI C\_\_\_\_\_ avait vendu les immeubles précités à A\_\_\_\_\_, qui avait été inscrite comme propriétaire le 15 septembre 2006 au Registre foncier.

Le bâtiment IMMEUBLE A\_\_\_\_\_ était alors presque terminé. Les travaux de pose de la dalle du rez-de-chaussée avaient commencé en ce qui concernait l'IMMEUBLE B\_\_\_\_\_.

Le contrat de vente de l'IMMEUBLE B\_\_\_\_\_ prévoyait que A\_\_\_\_\_ en deviendrait propriétaire à dater de son inscription au Registre foncier et qu'elle en aurait la jouissance dès le 1er janvier 2007. SI C\_\_\_\_\_ devait toutefois continuer à s'occuper des travaux de finition de l'immeuble. Le contrat contenait en outre les dispositions utiles suivantes: A\_\_\_\_\_ n'était en aucun cas autorisée à donner personnellement des instructions aux entreprises et fournisseurs sur place (conditions particulières - 1 et 3); la venderesse se portait fort du paiement des entrepreneurs ayant participé à la construction du bâtiment et de ce qu'aucun d'eux ne pourrait se prévaloir d'une demande, même provisoire, d'hypothèque légale (condition particulière 4); l'acquéreur continuerait tous les baux, contrats et abonnement en cours jusqu'à leur expiration de manière à ce que la venderesse ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet et reprendrait plus particulièrement les droits et obligations liés au baux (art. 6 al. 1); tous les contrats liés à la planification de la construction du bâtiment et à la construction elle-même et plus particulièrement le contrat entre la SI C\_\_\_\_\_ et la société K\_\_\_\_\_ concernant la responsabilité de la construction (...) seraient repris par l'acquéreur (art. 6 al. 2). SI C\_\_\_\_\_ s'engageait par ailleurs à prendre en charge toute demande justifiée d'indemnité du locataire (6'000 fr./jour) pour livraison tardive du bâtiment, et à verser à A\_\_\_\_\_, à partir du 1er janvier 2007, le loyer dû par le locataire en lieu et place de celui-ci et jusqu'au jour de la livraison du bâtiment au locataire.

---

SI C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ AG avaient, simultanément, conclu un contrat d'entreprise pour la construction et la finition de l'IMMEUBLE B\_\_\_\_\_ pour un prix de 36'700'000 fr.

Le contrat de vente de l'IMMEUBLE A\_\_\_\_\_ prévoyait que le prix de vente devait être libéré en faveur de SI C\_\_\_\_\_ dès l'inscription de la transaction au Registre foncier, SI C\_\_\_\_\_ s'engageant toutefois à mener à bien les travaux de finition de cet immeuble, conformément au cahier des charges signé avec le locataire, lesquels étaient compris dans le prix de vente. Le contrat prévoyait en outre les éléments utiles suivants: l'acquéreur continuerait tous les baux, contrats et abonnements en cours jusqu'à leur expiration de manière à ce que la venderesse ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet et reprendrait plus particulièrement les droits et obligations liés au baux (art. 6); l'acquéreur ne serait en aucun cas autorisé à donner personnellement des instructions aux entreprises (condition particulière 3); la venderesse se portait fort du paiement des entrepreneurs ayant participé à la construction du bâtiment et de ce qu'aucun d'eux ne pourrait se prévaloir d'une demande, même provisoire, d'hypothèque légale (condition particulière 4).

i) Le chantier de l'IMMEUBLE B\_\_\_\_\_ avait pris du retard pour plusieurs causes, en particulier en raison de problèmes de paiement des entreprises et, d'autre part, en raison de problèmes de choix, imputables à SI C\_\_\_\_\_ et au locataire.

Les représentants de B\_\_\_\_\_ avaient attiré l'attention de SI C\_\_\_\_\_, de A\_\_\_\_\_ et de I\_\_\_\_\_ ARCHITECTES sur les conséquences des retards de paiement, notamment sur le fait qu'ils l'empêchaient de commander la pierre nécessaire pour certains revêtements.

La secrétaire comptable de l'entrepreneur a expliqué qu'en général, celui-ci demandait un acompte de 30% à la commande, afin de pouvoir commander et payer le matériel à ses fournisseurs. Dans la mesure où les situations n'étaient pas honorées, et ce pour des montants importants - il existait déjà un arriéré de l'ordre de 100'000 fr. en relation avec l'IMMEUBLE A\_\_\_\_\_ -, il y avait eu une période particulièrement critique durant l'été 2007.

En juin 2007, A\_\_\_\_\_ avait mandaté un architecte indépendant, L\_\_\_\_\_, notamment pour s'assurer du respect des délais (L\_\_\_\_\_, pv du 28.06.2011, p. 2). La pose du revêtement des façades n'avait alors pas encore commencé, car B\_\_\_\_\_ avait fait venir les pierres d'Inde et celles-ci n'ont été livrées que durant la deuxième quinzaine de juillet, soit avec trois mois de retard (L\_\_\_\_\_, pv du 28.06.2011, p. 2; M\_\_\_\_\_, pv du 8.07.2011, p. 7; N\_\_\_\_\_, pv du 15.11.2011, p. 26). Cela avait eu pour effet de retarder le reste du chantier, car pour exécuter les façades, un échafaudage avait été installé et, tant qu'il était en place, il n'était pas

---

possible de procéder aux travaux d'aménagement du pourtour de l'immeuble. Les travaux d'électricité qui concernaient la façade avaient également, et de ce fait, pris du retard (L\_\_\_\_\_, pv du 28.06.2011, p. 3; M\_\_\_\_\_, pv du 8.07.2011, p. 7). Cela n'empêchait pas le locataire de prendre possession des lieux, mais cela risquait de poser un problème de "*standing*" (J\_\_\_\_\_, pv du 8.07.2011, p. 11).

L'entrepreneur n'étant pas parvenu à tenir les délais qu'il avait mentionnés lors des réunions de chantier (L\_\_\_\_\_, pv du 28.06.2011, p. 3), I\_\_\_\_\_ ARCHITECTES l'avait mis en demeure, par courrier du 17 septembre 2007, de terminer les travaux pour la mi-octobre 2007, date à laquelle le locataire devait emménager dans les locaux (pce 7 app.). Cette échéance n'avait toutefois pas été respectée et I\_\_\_\_\_ ARCHITECTES avait continué à mettre l'entrepreneur sous pression pour que l'ouvrage soit achevé dans les meilleurs délais (pces 8-10 app.), ce à quoi celui-ci avait répondu qu'exception faite des façades donnant sur la rue \_\_\_\_\_, les retards ne lui étaient pas imputables (pce 10 app.).

Finalement, la plupart des travaux avaient été terminés dans le courant du mois de décembre 2007, sauf les travaux de pose des pieds de façade ainsi que ceux relatifs aux portes de sortie de secours, qui avaient été achevés le 16 janvier 2008 (pce 30 int., p. 3-4; 11 app.).

**j)** Pour faire avancer le chantier de l'IMMEUBLE B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, qui ne disposait pas d'un pouvoir de décision s'agissant des travaux qui concernaient le propriétaire, s'était en quelque sorte substituée à celui-ci et avait commandé directement l'ensemble des travaux en remettant à plus tard le règlement de la répartition de ces travaux entre le propriétaire et le locataire (M\_\_\_\_\_, pv du 8.07.2011, p. 7; G\_\_\_\_\_, pv du 8.07.2011, p. 12 et 13).

Des avenants au contrat de base du 21 juin 2006 (voir lit. e supra) avaient été établis par F\_\_\_\_\_ ARCHITECTES entre mai 2007 et février 2008, s'agissant de l'immeuble ACACIAS 46, sur instruction de D\_\_\_\_\_, qui les avait signés en tant que maître de l'ouvrage, H\_\_\_\_\_ les ayant, pour sa part, signés en sa qualité de direction des travaux (pces 9-14 int.; G\_\_\_\_\_, pv du 8.07.2011, p. 11), soit :

- l'avenant n° 47-2 du 1er mai 2007, concernant la pose de dallages en pierre naturelle (terrasse 4ème) pour un montant de 49'802 fr. HT, dont 16'995 fr. 90 HT à charge du propriétaire (pces 9 et 40 int.) ;
- l'avenant n° 47-3 du 21 mai 2007, concernant la pose de dallages en pierre naturelle (sanitaire étage tablettes) pour un montant de 60'800 fr. HT, rabais de 5% compris (pces 10 et 41 int.);

- l'avenant n° 47-4 du 21 mai 2007, concernant la pose de dallages en pierre naturelle (sanitaires 4ème) pour un montant de 222'515 fr. HT, avant déduction d'un rabais de 5% (11'125 fr. 75) et d'un montant de 20'393 fr. HT à charge du propriétaire (pces 11 et 42 int.);
- l'avenant n° 47-5 du 7 août 2007, concernant la pose de dallages en pierre naturelle (entrée-escaliers) pour un montant de 262'521 fr. 10 HT, rabais de 5% compris (pces 12 et 43 int.);
- l'avenant n° 47-6 du 20 novembre 2007, concernant la pose de dallages en pierre naturelle (entrée-escaliers et coursive entrée terrasse) pour un montant de 57'154 fr. 85 HT, rabais de 5% compris (pce 13 int.);
- l'avenant n° 47-7 du 19 février 2008 concernant la pose de dallage en pierre naturelle pour un montant de 32'097 fr. 75, rabais de 5% compris (pce 14 int.).

Un tableau établi le 30 avril 2007, non signé mais portant les initiales "\_\_\_\_\_" en bas de page, indique la répartition entre SI C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ du coût des travaux faisant l'objet de l'avenant no 47-2, un montant de 16'995 fr. 90 HT étant mis à charge du propriétaire. Ce document a vraisemblablement été établi par M\_\_\_\_\_, associé de H\_\_\_\_\_.

Selon J\_\_\_\_\_, le devis (relatif à la terrasse) ayant donné lieu à l'avenant 47-2 concernait JTI (pv du 8.07.2011, p. 10).

**k)** Dès le mois de juillet 2007, l'entrepreneur avait signalé à F\_\_\_\_\_ ARCHITECTES - avec copie à H\_\_\_\_\_ - qu'il n'avait pas reçu les avenants relatifs à la part "propriétaire" des devis n° 47-2 et n° 47-4, et lui avait demandé de rapidement régulariser la situation, car ces contrats étaient liés aux travaux commandés par JTI (pces 45 et 48-50 int.).

L'entrepreneur s'était par ailleurs plaint de ne pas avoir reçu les acomptes dus, alors que lui-même avait déjà payé ses commandes (pces 46-48 int.).

Par courrier de son avocat du 5 novembre 2007, JTI avait répondu à l'entrepreneur que F\_\_\_\_\_ n'assumait aucune responsabilité en relation avec les travaux à charge du propriétaire. Elle l'avait ainsi renvoyé à agir auprès des personnes en charge de cet aspect, dont elle ignorait s'il s'agissait de H\_\_\_\_\_, de SI C\_\_\_\_\_ ou de A\_\_\_\_\_ (pce 51 int.).

L'entrepreneur avait alors expliqué que les devis initiaux lui avaient été demandés, sans précision du maître d'ouvrage, par H\_\_\_\_\_, qui les avait fait suivre à F\_\_\_\_\_. A réception des contrats d'adjudication établis par F\_\_\_\_\_, il avait eu connaissance de la répartition des travaux entre D\_\_\_\_\_ et SI C\_\_\_\_\_.

---

que d'attendre la réception du deuxième contrat ou de n'exécuter les travaux qu'au *pro rata* des confirmations reçues, elle avait opté pour la validation des commandes, compte tenu du fait qu'au vu du contrat la liant à D\_\_\_\_\_, elle pouvait supposer que les parties s'étaient entendues préalablement (pce 52 int.).

A réception des courriers de B\_\_\_\_\_ se plaignant de ne pas avoir reçu les avenants au contrat couvrant la part propriétaire, G\_\_\_\_\_ les avait adressés à H\_\_\_\_\_, dont il n'avait pas eu de nouvelles par la suite.

D) La qualité des travaux exécutés par l'entrepreneur n'a pas été remise en cause. Les montants suivants réclamés par l'entrepreneur à ce titre ne sont pas contestés :

IMMEUBLE A (voir lit. f supra) : 137'748 fr. 30

Les factures impayées dont résulte ce montant ont été envoyées à SI C\_\_\_\_\_ à l'adresse de H\_\_\_\_\_.

IMMEUBLE B (voir lit. g supra) : 342'834 fr. 15

Le décompte final des travaux établi par B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ le 9 mars 2008 - fondé sur la facture finale de B\_\_\_\_\_ du 17 décembre 2007 - avait été signé par l'entrepreneur et par SI C\_\_\_\_\_. Il comportait l'indication suivante sous la rubrique "Déductions" : "pénalités de retard - PM selon accord MO : 0 fr.".

La question des pénalités de retard avait fait l'objet d'une discussion entre l'entrepreneur et SI C\_\_\_\_\_, dont E\_\_\_\_\_ avait relaté l'issue à J\_\_\_\_\_, soit que de telles pénalités ne seraient pas fixées.

Il résulte de l'audition de E\_\_\_\_\_ qu'il lui avait paru difficile de mettre à charge de B\_\_\_\_\_ des pénalités de retard, alors que SI C\_\_\_\_\_ avait été de son côté en retard de manière systématique dans les paiements et les choix. Il a ajouté que sa signature sur le décompte précité engageait SI C\_\_\_\_\_, qui elle-même engageait A\_\_\_\_\_ dans le cadre des accords figurant dans le contrat de vente.

Le 29 juillet 2008, E\_\_\_\_\_ avait transmis pour paiement à A\_\_\_\_\_ la facture de B\_\_\_\_\_ portant sur le montant précité de 342'834 fr. 15 (pce 55 int, PV d'enquêtes du 13 septembre 2011, p. 17).

IMMEUBLE B (voir lit. j supra) : 95'260 fr. 70

Le 12 décembre 2007, l'entrepreneur avait fait parvenir à SI C\_\_\_\_\_, à l'adresse de H\_\_\_\_\_, une facture se référant à l'avenant n° 47-2, faisant état d'un montant total des travaux de 66'825 fr. 20 HT, soit 63'483 fr. 94 compte tenu d'un rabais de 5%, dont 16'146 fr. 10 à charge de SI C\_\_\_\_\_, soit un montant dû de 17'112 fr. 61 TTC (pce 15 int.).

---

Le même jour, l'entrepreneur avait adressé à SI C \_\_\_\_\_, toujours à l'adresse de H \_\_\_\_\_, une facture libellée "IMMEUBLE B \_\_\_\_\_" - Aménagements extérieurs - Partie SI C \_\_\_\_\_", portant sur des travaux dans les coursives, l'entrée et la rampe, d'un montant de 56'148 fr. 80 HT, soit 56'534 fr. 37 TTC, après déduction d'un rabais de 5% et d'un *prorata* de 1,50% (pce 16 int.).

L'entrepreneur avait également adressé à SI C \_\_\_\_\_ une facture se référant à l'avenant n° 47-3 mais mentionnant "Sanitaires 4<sup>ème</sup> étage", portant sur 227'837 fr. HT, soit 216'445 fr. 15 HT après rabais de 5%, dont 20'393 fr. HT à charge de SI C \_\_\_\_\_, soit après déduction d'un *prorata* de 1,50% et ajout de la TVA, un montant dû de 21'613 fr. 72 TTC (pce 17 int.).

Ces factures ont toutes été reçues par SI C \_\_\_\_\_.

Selon un document intitulé "facture finale, 15.12.07", le coût total des travaux effectués sur la base des avenants (avenant 47-7 non compris) était réparti à raison de 672'731 fr. 02 à charge de D \_\_\_\_\_ et de 132'183 fr. 62 à charge de SI C \_\_\_\_\_, montant que SI C \_\_\_\_\_ restait devoir le 15 décembre 2007. Ce document, non signé, dont il existe un tirage daté du 13 mars 2008 et un autre - identique - du 25 août 2010, indiquait des montants qui ne correspondaient pas exactement aux montants résultant des avenants.

**m)** Selon les déclarations de E \_\_\_\_\_, il avait été convenu, lors de la signature des contrats de vente avec A \_\_\_\_\_, que SI C \_\_\_\_\_ acquitterait les factures relatives aux travaux, puis que A \_\_\_\_\_ lui rembourserait les montants y relatifs, qui seraient alors déduits du solde du prix de vente. Par la suite, il avait été considéré que ce système était trop compliqué et que A \_\_\_\_\_ paierait directement les entreprises. A un moment donné, alors que le solde dû pour la vente était de l'ordre de 3'800'000 fr., A \_\_\_\_\_ avait arrêté de payer, estimant que le montant encore ouvert des factures des différentes entreprises allait dépasser ce solde.

N \_\_\_\_\_, architecte associé de H \_\_\_\_\_, a indiqué au Tribunal que c'était la première fois, en trente années d'activité, que pour un objet de cette importance il avait vu le propriétaire et le locataire reporter systématiquement les discussions concernant la répartition entre eux de la prise en charge des travaux, au lieu d'en discuter au fur et à mesure de l'avancement de ceux-ci. Il tenait cette information de son associé, G \_\_\_\_\_, et de J \_\_\_\_\_. H \_\_\_\_\_ recevait les factures des entreprises pour les aménagements intérieurs, les vérifiait et les envoyait à D \_\_\_\_\_. N \_\_\_\_\_ n'avait jamais su qui payait quoi. I \_\_\_\_\_ ARCHITECTES procédait de la même manière s'agissant de la construction du bâtiment et envoyait les différentes factures à la SI C \_\_\_\_\_.

---

n) Le 19 mars 2008, l'entrepreneur a requis à l'encontre de A\_\_\_\_\_, en sa qualité de propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, l'inscription provisoire sur celle-ci d'une hypothèque légale.

Par arrêt du 7 août 2008, la Cour de justice a annulé l'ordonnance prononcée par le Tribunal refusant l'hypothèque légale sollicitée et a ordonné l'inscription provisoire de l'hypothèque légale à concurrence de 563'255 fr. 94 (cause C/5632/2008 ; pce 30 int./19 app.).

Par déclaration du 5 décembre 2008, A\_\_\_\_\_ a autorisé l'inscription définitive en faveur de B\_\_\_\_\_ d'une hypothèque légale de 575'875 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2008, plus légitimes frais et accessoires, sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ (pce 31 int.; pce 14 app).

L'hypothèque légale a été inscrite au Registre foncier le 20 mars 2008 pour un montant de 563'255 fr. 94 (pce 32 int.).

Le coût de cette inscription s'est élevé à 1'209 fr. 40 et les frais liés à la procédure, y compris les dépens, à 5'519 fr. 30, sommes dont A\_\_\_\_\_ s'est acquittée en mains de l'avocat de B\_\_\_\_\_ SA (pce 31 int.; 15 app.).

L'entrepreneur a aussi requis, toutefois sans succès, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ (désormais n° 3\_\_\_\_\_). L'ordonnance du Tribunal rejetant sa requête n'a pas été frappée d'appel.

o) Le 20 mai 2009, l'entrepreneur a déposé une réquisition de poursuite en réalisation de gage d'un montant de 563'255 fr. 94 avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2008 à l'encontre de SI C\_\_\_\_\_ (pce 33 int.), précisant qu'elle exigeait que la saisie s'étende aux loyers et fermages dus à A\_\_\_\_\_ par D\_\_\_\_\_ (art. 806 CC), conformément aux articles 152 al. 2 LP et 91 al. 1 ORFI.

Tant SI C\_\_\_\_\_ en tant que débitrice, que A\_\_\_\_\_ en sa qualité de tiers propriétaire gagé se sont vu notifier un commandement de payer, poursuite n°2\_\_\_\_\_ à la suite de cette réquisition. Elles ont fait opposition au commandement de payer et ont contesté la mesure prise à l'égard des loyers (pces 35-36 int.).

Par courrier du 13 août 2009, l'Office des poursuites a imparti à l'entrepreneur un délai de 10 jours pour ouvrir action en reconnaissance de dette ou en constatation de son droit de gage (pce 34 int.)

C. a) Le 26 août 2009, l'entrepreneur a saisi le Tribunal de première instance d'une action en reconnaissance de dette dirigée contre SI C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, prenant les conclusions suivantes :

1. Dire et constater l'existence de l'hypothèque légale d'entrepreneur de 1<sup>er</sup> rang au 20 mars 2008 d'un montant de 563'255 fr. 94 annotée sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ de la commune de \_\_\_\_\_ sous la référence \_\_\_\_\_ en faveur de B \_\_\_\_\_ SA;
2. Prononcer la mainlevée définitive de l'opposition formée par SI C \_\_\_\_\_ et/ou A \_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° \_\_\_\_\_ relative à l'existence de cette hypothèque légale;
3. Dire et constater l'extension de cette hypothèque légale aux loyers et fermages dudit immeuble;
4. Prononcer la mainlevée définitive de l'opposition formée par SI C \_\_\_\_\_ et/ou A \_\_\_\_\_ au commandement de payer poursuite n° 2 \_\_\_\_\_ relative à cette extension de l'hypothèque légale précitée aux loyers et fermages dudit immeuble;
5. Condamner SI C \_\_\_\_\_ à verser à B \_\_\_\_\_ la somme de 575'843 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2008;
6. Prononcer à concurrence de 563'255 fr. 94 avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2008 la mainlevée définitive de l'opposition formée par SI C \_\_\_\_\_ et/ou A \_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 2 \_\_\_\_\_;
7. Dire que la poursuite n° 2 \_\_\_\_\_ ira sa voie.

A l'audience d'introduction du 18 mars 2010, le Tribunal a imparti aux parties défenderesses un délai au 21 mai 2010 pour répondre à la demande.

Lors de l'audience de plaidoiries fixée le 27 mai 2010, SI C \_\_\_\_\_ n'a pas déposé d'écritures et ne s'est pas déterminée sur la demande.

Par jugement du 17 juin 2010, le Tribunal a suspendu l'instruction de la cause à l'égard de SI C \_\_\_\_\_, à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral du 3 juin 2010 confirmant le prononcé de la faillite de celle-ci avec effet à cette date. La procédure a continué uniquement à l'égard de A \_\_\_\_\_.

Dans sa réponse, déposée dans le délai imparti, A \_\_\_\_\_ a pris les conclusions suivantes :

1. Débouter B \_\_\_\_\_ SA de toutes conclusions en paiement à l'égard de A \_\_\_\_\_;
2. Constater que les factures portant sur l'IMMEUBLE B \_\_\_\_\_ (pces 15-17 int.) ne sont pas dues par SI C \_\_\_\_\_;

3. Constaté que SI C\_\_\_\_\_ est en droit de compenser l'indemnité de retard de 555'000 fr. fondée sur la clause pénale du contrat entre C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ du 3 juillet 2006 avec la prétention en paiement de 342'834 fr. correspondant au solde de la facture produite sous pce 20 int.;
4. Débouter B\_\_\_\_\_ de ses conclusions en paiement contre SI C\_\_\_\_\_ pour les factures portant sur l'IMMEUBLE B (pces 15-17 et 20 int.);
5. Constaté que l'hypothèque légale grevant la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de \_\_\_\_\_ n'a plus de fondement à défaut de créances fondées portant sur l'immeuble grevé;
6. Ordonner au Registre foncier la radiation de l'hypothèque légale grevant la parcelle n° 1328 de la commune de \_\_\_\_\_;
7. Condamner B\_\_\_\_\_ à rembourser à A\_\_\_\_\_ les sommes de 1'209 fr. 40 et 5'519 fr. 30 équivalant aux frais d'inscription de l'hypothèque légale et aux dépens de la procédure s'y rapportant;
8. Condamner B\_\_\_\_\_ à payer les frais de radiation de l'hypothèque légale.

A\_\_\_\_\_ a notamment fait valoir qu'elle n'avait pas la légitimation passive, s'agissant de la conclusion n° 5 de B\_\_\_\_\_.

Un second échange d'écritures a été ordonné.

Dans son "mémoire conclusions" du 29 août 2010, déposé le 2 novembre 2010, B\_\_\_\_\_ a allégué, en se fondant sur l'article 6 du contrat de vente portant sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, que les contrats des 21 juin et 3 juillet 2006 avaient été intégralement repris par A\_\_\_\_\_, celle-ci étant désormais titulaire des droits et obligations de SI C\_\_\_\_\_ et par conséquent également débitrice des sommes dues.

Pour tenir compte de sa nouvelle argumentation liée à la reprise par A\_\_\_\_\_ des obligations résultant des contrats conclus, B\_\_\_\_\_ a partiellement modifié sa conclusion n° 5, en ce sens qu'elle a réclamé le paiement de 575'843 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2008 à "SI C\_\_\_\_\_ et/ou A\_\_\_\_\_ AG".

Dans sa duplique, A\_\_\_\_\_ a pris les conclusions suivantes :

- Déclarer irrecevables les conclusions n° 1 et 3 contenues dans le mémoire de réplique, à défaut d'intérêt à faire ce constat;
- Déclarer irrecevables les conclusions n° 2, 4 et 6 contenues dans le mémoire de réplique;

- 
- Déclarer irrecevable, car nulle, la conclusion n° 5 contenue dans le mémoire de réplique;
  - Prendre acte du fait que la conclusion n° 5 de la demande initiale du 26 août 2009 tendant à la condamnation de SI C\_\_\_\_\_ au paiement à B\_\_\_\_\_ de CHF 575'843,60 avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2008, est retirée;
  - Débouter B\_\_\_\_\_ en tout état de toutes ses conclusions;
  - Constaté que l'hypothèque légale grevant la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de \_\_\_\_\_ n'a plus de fondement à défaut de créances fondées de B\_\_\_\_\_ portant sur l'immeuble grevé;
  - Ordonner au Registre foncier la radiation de l'hypothèque légale grevant la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de \_\_\_\_\_;
  - Condamner B\_\_\_\_\_ à rembourser à A\_\_\_\_\_ les sommes de CHF 1'209,40 et de CHF 5'519,30 équivalant aux frais d'inscription de l'hypothèque légale;
  - Condamner B\_\_\_\_\_ à payer les frais de radiation de l'hypothèque légale.

A\_\_\_\_\_ a contesté avoir repris les obligations résultant du contrat d'entreprise conclu entre SI C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et a soutenu que celle-ci avait accumulé, du 1<sup>er</sup> avril 2007 au 16 janvier 2008, des pénalités de retard s'élevant à 645'000 fr.

**b)** A\_\_\_\_\_ s'est vue céder les droits de la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_ dans le cadre de la présente procédure, étant relevé qu'à l'état de collocation établi dans cette faillite, une créance de 385'007 fr. 45 au nom de B\_\_\_\_\_ avait été mentionnée pour mémoire en raison de la présente procédure.

A\_\_\_\_\_ a dès lors été autorisée, à ses risques et périls, à soutenir en lieu et place de la masse le procès déjà introduit contre B\_\_\_\_\_ (courrier de l'Office des faillites, pce 58 int). A teneur de l'état de collocation de la faillite de SI C\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a produit une créance de 515'303 fr. 53, qui a été admise, et une créance de 7'563'903 fr. 60, qui a été subordonnée à la condition que A\_\_\_\_\_ succombe dans le procès l'opposant à D\_\_\_\_\_ et à l'entrepreneur (art. 210 LP).

A la requête de A\_\_\_\_\_, le Tribunal a ordonné, le 13 février 2012, la reprise de l'instruction à l'égard de la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_, étant précisé que celle-ci n'est plus partie à la procédure compte tenu de la cession précitée en faveur de A\_\_\_\_\_.

A l'audience de plaidoiries du 3 avril 2012, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont déposé des "écritures après enquêtes" et "la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_", soit pour elle la cessionnaire A\_\_\_\_\_ " a déposé un "mémoire", dans lequel elle a pris des conclusions.

A\_\_\_\_\_ a confirmé les conclusions figurant dans sa duplique.

B\_\_\_\_\_ a soulevé un incident d'irrecevabilité des écritures de réponse signifiées par "la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_", soit pour elle la cessionnaire A\_\_\_\_\_ " et a invoqué l'absence de légitimation passive. Sur le fond, elle a estimé que du moment qu'ils avaient été validés par H\_\_\_\_\_ en tant que direction des travaux, les avenants au contrat passé avec D\_\_\_\_\_ avaient également lié SI C\_\_\_\_\_ (désormais en liquidation). B\_\_\_\_\_ a précisé que les travaux n'avaient pas débuté en décembre 2006, mais en février 2007. B\_\_\_\_\_ a, dans cette écriture, pris les conclusions préalables suivantes :

- Dire que A\_\_\_\_\_, cessionnaire, n'a pas exercé, conformément aux règles de la loi sur la poursuite et la faillite, respectivement le Code de procédure civile, correctement ses droits ;
- Dire en conséquence que la reprise de l'instruction à l'égard de la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_ n'est pas juridiquement possible.

B\_\_\_\_\_ a en outre confirmé les conclusions de sa réplique.

c) A l'appui du jugement entrepris, le Tribunal a appliqué l'art. 126 al. 3 aLPC à la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_.

- D. Les arguments des parties en appel seront, pour le surplus et dans la mesure utile, examinés dans la partie en droit ci-dessous.

### **EN DROIT**

1. Le jugement attaqué est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Celui-ci a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 lit. c et 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

L'appel est régi par le nouveau droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC), l'ancien droit de procédure civile (aLPC) étant en revanche applicable devant le Tribunal (art. 404 al. 1 CPC).

- 
2. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir jugé recevable la conclusion n° 5, en paiement, prise par l'intimée dans son "mémoire conclusions" déposé le 2 novembre 2010.

**2.1.** La demande peut être formée par un seul acte lorsque les demandeurs agissent conjointement et ont un intérêt commun ou lorsque les défendeurs sont obligés conjointement (art. 6 aLPC).

L'art. 6 aLPC traite de la consorité procédurale dite simple ou facultative, soit des cas où, pour des raisons d'opportunité et en vue d'assurer une bonne administration de la justice, la faculté est offerte à plusieurs plaideurs d'agir ou de défendre conjointement, de participer en commun à la même instance, alors même qu'aucune autre raison n'empêcherait qu'ils agissent ou défendent séparément. L'action unique est concevable dès l'instant où les causes procèdent d'un même contexte de faits ou résultent d'un intérêt commun (SJ 1957 p. 368; 1944 p. 411 cités in BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise n. 1 ad art. 6 aLPC).

En cas de pluralité de défendeurs, liés par une consorité simple, les conclusions doivent en principe être individualisées pour chaque défendeur (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 11 ad art. 7 aLPC).

Pareille exigence se comprend parfaitement lorsque les prétentions formulées par le demandeur à l'encontre des différents défendeurs ne sont pas les mêmes car ceux-ci, comme le juge, doivent savoir quels sont les faits, moyens et montants invoqués à l'égard de chacun d'eux. La consorité simple, notion procédurale, comprend des situations très diverses au sein desquelles les défendeurs ne sont pas nécessairement liés par un rapport de solidarité. Ainsi les défendeurs peuvent être actionnés dans une même demande selon l'art. 6 aLPC pour des dommages distincts, sans rapport de solidarité, mais dans un même complexe de faits. Dans ces cas, des conclusions individualisées sont indispensables et l'on ne saurait admettre que le demandeur additionne les dommages pour réclamer une réparation globale aux défendeurs (ACJC/1296/2006 consid. 3.4).

A teneur de l'art. 7 aLPC, l'assignation contient à peine de nullité les conclusions (lit d.). Il est essentiel que les conclusions soient formulées de manière précise et libellées de telle sorte qu'elles puissent ouvrir la voie à une décision exécutoire (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 8 ad art. 7 aLPC).

Selon la jurisprudence, les formes procédurales sont nécessaires dans la mise en œuvre des voies de droit pour assurer le déroulement de la procédure conformément au principe de l'égalité de traitement, ainsi que pour garantir l'application du droit matériel; toutes les exigences formelles ne se trouvent donc pas en contradiction avec la prohibition du formalisme excessif. Il y a formalisme

---

excessif, constitutif d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., seulement lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux; l'excès de formalisme peut résider soit dans la règle de comportement imposée au justiciable par le droit cantonal, soit dans la sanction qui lui est attachée (SJ 2005 I 582 consid. 2.2).

**2.2.** A l'ouverture de la faillite, le failli perd le pouvoir d'exercer ses droits patrimoniaux et d'en disposer. Il s'agit du dessaisissement (GILLIERON, Poursuites pour dettes, faillite et concordat, 2012, n. 1658 p. 393) qui prend fin avec la clôture de la faillite (ROMY, Commentaire romand, n. 6 ad art. 204 LP).

Ce dessaisissement entraîne la perte de sa qualité pour agir ou pour défendre selon la terminologie genevoise (HOHL, procédure civile I, 2001, n. 451).

La cession au sens de l'art. 260 LP est un mandat procédural qui autorise le créancier à faire valoir les droits litigieux, c'est-à-dire à conduire le procès (Prozessführungsrecht) à la place de la masse, en son nom propre et à ses risques et périls, sans devenir titulaire de la prétention (ATF 122 III 488 consid. 3b). Cette cession concerne le droit d'action de la masse, droit qu'elle a seule la qualité d'exercer en vertu du droit de l'exécution forcée (TSCHUMY, Quelques réflexions à propos de la cession des droits de la masse au sens de l'art. 260 LP, in JT 1999 II p. 34, 42 infra). Peu importe que les prétentions litigieuses impliquent que la masse, subsidiairement le ou les créancier(s) cessionnaire(s), agissent en tant que demandeur(s) ou défendeur(s). Peuvent notamment être cédés au sens de l'art. 260 LP, les droits que le failli faisait valoir pour contester le bien-fondé d'une créance à son encontre faisant l'objet d'un procès pendant à l'ouverture de la faillite (TSCHUMY, op. cit., p. 36-37).

Par conséquent, SI C\_\_\_\_\_ a perdu la qualité pour défendre dans la présente procédure. Conformément au raisonnement développé au consid. 3 ci-dessous, cet effet de la faillite s'est produit le 3 juin 2010.

**2.3.** En l'espèce, dans la conclusion litigieuse, l'intimée a visé "SI C\_\_\_\_\_ et/ou l'appelante" alors que dans sa demande, elle avait visé uniquement "SI C\_\_\_\_\_".

En aucun cas peut-on déduire de cette modification que l'intimée a retiré sa conclusion en paiement contre SI C\_\_\_\_\_. Une telle interprétation est contraire au texte de la conclusion en cause et ne trouve aucun appui dans le "mémoire conclusions" concerné. En réalité, la lecture de celui-ci permet de comprendre, et conduit donc à retenir, que l'intimée formule sa conclusion en paiement également contre l'appelante, au motif que celle-ci aurait repris les obligations contractuelles de SI C\_\_\_\_\_. C'est dans ce sens que se comprend l'élément "et". Etant donné

que le même dommage est invoqué à l'égard des deux défenderesses, l'emploi de l'élément "ou" se comprend en ce sens que la condamnation au paiement de l'une ou de l'autre est sujette non pas à un choix du juge mais à l'application d'office du droit par celui-ci à la détermination de la légitimation passive.

Dès lors que les prétentions de l'intimée contre SI C\_\_\_\_\_ et contre l'appelante étaient les mêmes, le dommage invoqué étant identique, il serait excessivement formaliste d'exiger de l'intimée qu'elle scinde la conclusion litigieuse et demande la condamnation de SI C\_\_\_\_\_ à lui verser le montant réclamé et la condamnation de l'appelante à lui verser la même somme. Cela ne répondrait, en effet, à aucun intérêt procédural.

C'est donc à raison que la recevabilité de la conclusion litigieuse a été admise par le Tribunal. En effet, l'appelante et la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_, qui a désormais seule la qualité pour défendre (à l'exclusion de SI C\_\_\_\_\_) sont toutes les deux visées par cette conclusion.

3. L'appelante reproche au Tribunal de n'avoir pas tenu compte des écritures qu'elle a déposées le 3 avril 2012 au Tribunal en sa qualité de cessionnaire de la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_.

**3.1.** Parmi les effets juridiques de la faillite, la loi prévoit que, sauf dans les cas d'urgence, les procès civils auxquels le failli est partie et qui influent sur l'état de la masse en faillite sont suspendus (art. 207 al. 1 LP).

La suspension intervient de par la loi dès l'ouverture de la faillite (ROMY, Commentaire romand, poursuite et faillite, no 4 et 12 ad art. 207 LP). La faillite est ouverte au moment où le juge la prononce et ce moment est constaté dans son jugement par l'indication du jour, de l'heure et de la minute (art. 175 al. 1 et 2 LP, GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, no 61 ad art. 174 LP).

Lorsque le prononcé de la faillite a été muni d'effet suspensif, l'ouverture de la faillite est, en cas de confirmation à l'issue d'un recours au Tribunal fédéral, reportée au jour et à l'heure où l'arrêt fédéral a été prononcé (ATF 118 III 37 consid. 2b, voir aussi ATF 129 III 100 consid. 3).

**3.2.** En l'espèce, dans l'arrêt rendu le 2 mars 2010 (5A\_730/2009), le Tribunal fédéral a dit que la faillite de SI C\_\_\_\_\_ prenait effet à cette date. Cependant, à la requête de SI C\_\_\_\_\_, le Tribunal fédéral a ordonné la suspension de la force exécutoire et de la force de chose jugée de cet arrêt, le 30 avril 2010, dans le cadre de sa demande de révision du 30 mars 2010.

Rejetant cette demande de révision, le Tribunal fédéral a dit, dans son arrêt du 3 juin 2010 (5F\_3/2010), que la faillite de SI C\_\_\_\_\_ prenait effet à cette même date, dès lors qu'il avait suspendu la force de chose jugée de l'arrêt attaqué.

Compte tenu de ce qui précède, l'ouverture de la faillite de SI C\_\_\_\_\_ a été reportée au 3 juin 2010.

Par conséquent, le 18 mars 2010, date à laquelle le Tribunal a fixé aux défenderesses un délai pour répondre à la demande, la faillite de SI C\_\_\_\_\_ n'était pas encore ouverte. Elle ne l'était pas non plus lors de l'audience de plaidoiries tenue le 27 mai 2010. Dès lors, la présente procédure civile pendante contre SI C\_\_\_\_\_ n'était pas encore suspendue, ce que SI C\_\_\_\_\_ savait pour avoir requis l'octroi de l'effet suspensif notamment dans le cadre de la demande en révision susmentionnée. En fixant à SI C\_\_\_\_\_ un délai pour répondre à la demande, le Tribunal a respecté son droit d'être entendu, bien qu'elle n'en ait pas fait usage. C'est donc à juste titre que le premier juge a fait application de l'art. 126 al. 3 aLPC. Il sera néanmoins relevé, au surplus, que l'application de cette disposition n'est pas déterminante en l'espèce, dès lors que les créances dont l'entrepreneur réclame le paiement ne sont pas contestées.

Lorsqu'après la suspension de l'instruction à l'égard de SI C\_\_\_\_\_, le 17 juin 2010, l'instruction a été reprise à l'égard de la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_, le 13 février 2012, l'appelante, cessionnaire de la masse en faillite, n'a fait que reprendre la procédure dans l'état où elle était lors de la suspension, soit sans détermination de SI C\_\_\_\_\_.

Par conséquent, le mémoire de l'appelante "la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_, soit pour elle la cessionnaire [...]" déposé le 3 avril 2012 au Tribunal l'a été tardivement et est en conséquence irrecevable.

4. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir condamné SI C\_\_\_\_\_ en liquidation au paiement de 95'260 fr. 70, relatifs aux travaux commandés par D\_\_\_\_\_ et exécutés sur le bâtiment IMMEUBLE B\_\_\_\_\_, étant rappelé que ce montant est admis.

**4.1.** Si les pouvoirs ont été portés par le représenté à la connaissance d'un tiers, leur étendue est déterminée envers ce dernier par les termes de la communication qui lui a été faite (art. 33 al. 3 CO).

Il y a lieu d'interpréter l'art. 33 al. 3 CO en ce sens que, dans l'éventualité visée par cette disposition, c'est le représenté et non le tiers qui supporte le risque d'absence de pouvoirs du représentant. En vertu du principe de la confiance, une personne représentée sans sa volonté doit être considérée comme obligée à l'égard d'un tiers si elle s'est comportée de manière telle que ce tiers pouvait en déduire de bonne

---

foi l'existence d'une volonté de représentation déterminée. Cette conséquence peut être retenue lorsque les conditions suivantes sont réalisées : le tiers pouvait admettre de bonne foi, sur la base des apparences nées par l'attitude du représentant, que celui-ci avait la volonté de représenter (indépendamment de savoir s'il avait réellement cette volonté); l'attitude du représenté pouvait objectivement être comprise comme la communication de ces pouvoirs au tiers; la bonne foi du tiers doit être suffisamment établie (ATF 120 II 197 consid. 2 = JT 1995 I p. 194), celle-ci étant présumée, conformément à l'art. 3 al. 1 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4C. 232/2006 consid. 3.1.2.1).

**4.2.** Il résulte de la procédure qu'à un moment donné, pour faire avancer le chantier, D\_\_\_\_\_ a commandé des travaux dont SI C\_\_\_\_\_ était chargée en vertu des accords conclus entre ces deux sociétés.

A cet égard, D\_\_\_\_\_ a signé en particulier les avenants 47-2, 47-4 et 47-6 établis par F\_\_\_\_\_, qui ont donné lieu aux factures litigieuses (pièces 15, 16 et 17 int.). H\_\_\_\_\_ a aussi signé ces avenants, en tant que direction des travaux.

Cependant, D\_\_\_\_\_ n'avait pas de pouvoir de décision concernant les travaux afférents au propriétaire. H\_\_\_\_\_ n'avait pas non plus été expressément autorisée à traiter à cet égard au nom et pour le compte de SI C\_\_\_\_\_. Pour la réalisation du bâtiment IMMEUBLE B\_\_\_\_\_, le propriétaire avait mandaté un autre bureau d'architectes, auquel il revenait de dire qui - du propriétaire ou de la locataire - devait prendre en charge quels travaux, ce que celui-ci n'a, semble-t-il, pas fait.

En revanche, H\_\_\_\_\_ a été mandatée par SI C\_\_\_\_\_ pour la conception du bâtiment IMMEUBLE B\_\_\_\_\_, ainsi que pour la direction des travaux de l'IMMEUBLE A\_\_\_\_\_, dans le cadre du même projet immobilier. A cela s'ajoute que sur le chantier IMMEUBLE B\_\_\_\_\_, ce bureau d'architectes représentait le propriétaire. Enfin, c'est lui qui, sans précision du maître d'ouvrage, a demandé à l'intimée d'établir les devis ayant donné lieu aux avenants et qui a, sans aucun doute, établi le tableau de répartition du coût des travaux prévus dans l'avenant 47-2.

Il résulte des éléments qui précèdent que H\_\_\_\_\_ entendait, en tout cas en apparence, représenter SI C\_\_\_\_\_ dans le cadre des avenants précités.

L'administrateur de SI C\_\_\_\_\_ ne souhaitait pas, quant à lui, recevoir les courriers concernant le chantier. Il a expressément demandé à G\_\_\_\_\_ de s'adresser à H\_\_\_\_\_ et non à lui-même à ce sujet. C'est ainsi que H\_\_\_\_\_ a conclu les avenants litigieux avec l'intimée. Or, dans ces circonstances, celle-ci pouvait, objectivement, comprendre l'attitude de SI C\_\_\_\_\_ comme une communication de pouvoirs de représentation en faveur de H\_\_\_\_\_. Eu égard à l'attitude du bureau d'architectes précité, respectivement à celle de SI C\_\_\_\_\_,

l'intimée pouvait, de bonne foi, croire que SI C\_\_\_\_\_ approuvait les décisions de ce bureau d'architectes concernant les avenants litigieux. La bonne foi de l'intimée, qui est présumée de par la loi, n'est pas remise en question par l'appelante.

En principe, le montant réclamé est donc dû, sous réserve d'une éventuelle compensation.

**4.3.** L'appelante invoque une prétendue créance de 645'000 fr. en compensation au titre de pénalités de retard qui seraient dues par l'intimée.

Le contrat d'entreprise signé en juin et juillet 2006, respectivement par l'intimée et par SI C\_\_\_\_\_, prévoit de telles pénalités pour les cas où le retard est "imputable directement à l'entreprise". SI C\_\_\_\_\_ et l'entrepreneur ont cependant convenu, à l'occasion d'une discussion à ce sujet, que de telles pénalités n'étaient pas dues par celui-ci, compte tenu de ce que SI C\_\_\_\_\_ avait elle-même été, systématiquement, en retard dans les paiements et les choix. SI C\_\_\_\_\_ et l'entrepreneur se sont ainsi mis d'accord sur une remise de dette (115 CO), qui a eu pour effet d'éteindre toute créance envers l'entrepreneur à ce titre. Partant, la créance invoquée est inexistante. Il n'y a dès lors pas lieu à compensation, faute de créance compensante de l'appelante (art. 120 al. 1 CO).

L'appelante soutient que l'administrateur de SI C\_\_\_\_\_ a abusé de son droit en renonçant à des pénalités de retard. Cependant, dès lors que ce grief concerne les rapports entre l'appelante et SI C\_\_\_\_\_ et pas l'intimée, il n'est pas pertinent. Au surplus, le caractère manifeste du prétendu abus de droit (art. 2 al. 2 CC) fait défaut. Dès lors que le chantier de l'IMMEUBLE B\_\_\_\_\_ a pris du retard pour plusieurs causes, la renonciation à une créance tirée du retard de l'entrepreneur n'est pas objectivement dépourvue de sens.

Compte tenu de ce qui précède, le jugement entrepris sera annulé sur ce point aux seules fins de préciser que c'est la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_ qui est condamnée au paiement de 95'260 fr. 70.

**4.4.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir condamné SI C\_\_\_\_\_ en liquidation au paiement de 342'834 fr. 15 (travaux commandés par SI C\_\_\_\_\_, effectués sur le bâtiment IMMEUBLE B\_\_\_\_\_) et de 137'748 fr. 30 (travaux commandés par SI C\_\_\_\_\_, effectués sur l'IMMEUBLE A\_\_\_\_\_), étant rappelé que ces montants sont admis. L'appelante soutient en effet que ces dettes seraient éteintes par compensation avec la créance de SI C\_\_\_\_\_ contre l'intimée au titre des pénalités de retard.

---

Cependant, dès lors qu'une remise de dette est intervenue entre SI C\_\_\_\_\_ et l'entrepreneur à cet égard, il a été retenu ci-dessus qu'aucune compensation ne pouvait entrer en ligne de compte, faute de créance compensante contre l'intimée.

Au regard de ce qui précède, le jugement querellé sera annulé sur ce point uniquement pour préciser que c'est la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_ qui est condamnée au paiement de ces deux montants litigieux.

**4.5.** Compte tenu de ce qui précède, le ch. 1 du dispositif du jugement querellé sera annulé pour préciser que c'est la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_ qui fait l'objet de la condamnation prononcée.

Les chiffres 2, 3, 4, 5 et 6 du dispositif de ce jugement seront confirmés, étant relevé que le ch. 3 découle du ch. 1.

En ce qui concerne le ch. 4 précité, seul le montant de 438'094 fr. 85 (95'260 fr. 70 + 342'834 fr. 15) concerne une créance résultant de travaux effectués sur la parcelle no 1\_\_\_\_\_. Par conséquent, c'est bien à concurrence de ce montant qu'il convient de confirmer l'inscription de l'hypothèque légale sur cette parcelle (art. 837 al. 3 CC) et de prononcer la mainlevée de l'opposition au commandement de payer poursuite no 2\_\_\_\_\_ en ce qui concerne l'étendue du droit de gage.

- 5.** Les cessionnaires supportent les dépens en cas de perte du procès et s'en voient allouer lorsque leurs actions sont admises (TSCHUMY, op. cit., p. 50).

C'est donc à l'appelante, seule, pour avoir succombé devant le Tribunal, de supporter le solde des dépens de première instance selon le ch. 7 du dispositif du jugement entrepris, lesquels dépens comprennent une indemnité de procédure de 30'000 fr. Il convient de relever, de surcroît, que la procédure de première instance s'est déroulée pour l'essentiel alors que l'instruction était suspendue à l'égard de SI C\_\_\_\_\_.

Le ch. 7 du jugement querellé sera annulé pour tenir compte de ce qui précède (art. 184 aLPC).

Les frais judiciaires d'appel sont fixés à 15'000 fr. (art. 95, 104 al. 1, 105 CPC, art. 17 et 35 RTFMC).

Ils sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Ces frais judiciaires sont compensés par l'avance de frais de 30'000 fr. versée par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 CPC).

Le solde de 15'000 fr. lui sera restitué.

---

L'appelante sera condamnée aux dépens d'appel (art. 106 al. 1 CPC), fixés à 12'000 fr. (art. 85 et 90 RTFMC), débours et TVA inclus (art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/16266/2012 rendu le 19 novembre 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/18662/2009-16.

**Au fond :**

Annule les ch. 1 et 7 du jugement entrepris.

**Cela fait, statuant à nouveau sur ces points :**

Condamne la masse en faillite de SI C\_\_\_\_\_ SA à payer à B\_\_\_\_\_ 575'843 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2008.

Condamne A\_\_\_\_\_ au solde des dépens, dans lesquels est comprise une indemnité de 30'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de B\_\_\_\_\_.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais d'appel :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 15'000 fr. et les met à la charge de A\_\_\_\_\_.

Dit que ces frais judiciaires sont compensés par l'avance de frais de 30'000 fr. versée par A\_\_\_\_\_, qui reste acquise à l'Etat de Genève dans cette mesure.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à A\_\_\_\_\_ le solde de 15'000 fr. versé à titre d'avance de frais d'appel.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ 12'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Pierre CURTIN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Barbara SPECKER, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Barbara SPECKER

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