



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/6266/2010

ACJC/493/2017

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU VENDREDI 28 AVRIL 2017**

Entre

A \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (ZH), appelante et intimée d'un jugement rendu par la 12<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 20 juin 2016, comparant par Me Pierre Gabus, avocat, 46, boulevard des Tranchées, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

- 1) B \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE),
- 2) C \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), toutes deux intimées et appelantes de ce même jugement,
- 3) D \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE),
- 4) E \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE),
- 5) F \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE),
- 6) G \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE),

autres intimés, comparant tous les six par Me François Canonica, avocat, 2, rue Bellot, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 mai 2017.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 20 juin 2016, notifié aux parties le 21 juin 2016, le Tribunal de première instance a ordonné à Monsieur le Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'inscription définitive, sur la part PPE n. 1\_\_\_\_\_, propriété de A\_\_\_\_\_, d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs:
- au profit de E\_\_\_\_\_, à concurrence de 75'922 fr. 10 avec intérêts à 5% dès le 4 janvier 2010 (chiffre 1 du dispositif),
  - au profit de "Entreprise F\_\_\_\_\_", à concurrence de 334'578 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 décembre 2009 (ch. 2),
  - au profit de D\_\_\_\_\_, à concurrence de 59'248 fr. 65 avec intérêts à 5% dès le 18 janvier 2010 (ch. 3),
  - au profit de G\_\_\_\_\_, à concurrence de 77'929 fr. 75 avec intérêts à 5% dès le 30 décembre 2009 (ch. 4),

Le Tribunal a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ le coût des extraits du Registre foncier, de l'inscription provisoire et des droits d'inscription et d'enregistrement de l'inscription définitive au Registre foncier (ch. 5), condamné A\_\_\_\_\_ à supporter 4/5<sup>ème</sup> des dépens, comprenant une indemnité de procédure de 25'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat D\_\_\_\_\_, de E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 19 août 2016, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Principalement, elle conclut à ce que soit ordonnée la radiation des inscriptions définitives d'hypothèques légales en faveur de D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ effectuées sur la part PPE n. 1\_\_\_\_\_, dont elle est propriétaire, et que les parties intimées soient déboutées de toutes autres conclusions.

- b.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 22 août 2016, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ appellent également de ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation en tant qu'il les déboute de leurs conclusions respectives.

Principalement, elles concluent à ce qu'il soit ordonné à Monsieur le Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'inscription définitive d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs sur la part PPE n. 1\_\_\_\_\_, propriété de A\_\_\_\_\_, à concurrence de 78'248 fr. 85 plus intérêts à 5% dès le 18 décembre 2009 au profit de C\_\_\_\_\_ et à concurrence de 61'622 fr. 75 plus intérêts à 5% dès le 18 janvier 2010 au profit de B\_\_\_\_\_.

B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ concluent également à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à leur payer le coût des extraits du Registre foncier, de l'inscription provisoire et des droits d'inscription et d'enregistrement de l'inscription définitive au Registre foncier, à la condamnation de A\_\_\_\_\_ en tous les frais judiciaires et dépens des deux instances cantonales, comprenant une indemnité valant indemnisation totale de leur conseil, et à la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

c. D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ concluent au rejet de l'appel formé par A\_\_\_\_\_ et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Elles produisent une version en couleurs d'un compte rendu de chantier daté du 1<sup>er</sup> décembre 2009, qu'elles avaient soumis au Tribunal dans une version noir et blanc.

d. A\_\_\_\_\_ conclut au déboutement de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ des fins de leur appel et à la confirmation du jugement entrepris en tant qu'il a débouté celles-ci de leurs conclusions en inscription définitive d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs.

e. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A\_\_\_\_\_ est propriétaire de la part de copropriété PPE n. 1\_\_\_\_\_, correspondant au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE).

b. Par contrat du 27 février 2009, A\_\_\_\_\_ a loué les locaux correspondant à la part de copropriété susvisée à la société H\_\_\_\_\_, active dans la gestion de fortune.

Le bail était conclu pour une durée initiale de quinze ans, renouvelable de cinq ans en cinq ans.

Le chapitre 7 du contrat de bail prévoit que *"le loyer net convenu s'entend pour des locaux bruts, c'est-à-dire non aménagés selon le descriptif d'aménagement (=aménagement de base) en annexe. Au-delà de l'aménagement de base, les aménagements sont considérés comme aménagements du locataire. [...] Dans tous les cas, tous les coûts pour les aménagements du locataire sont exclusivement à la charge du locataire. [...] Toute modification de l'objet loué nécessite l'accord préalable écrit de la bailleuse"*.

c. H\_\_\_\_\_ a procédé à l'aménagement et à la rénovation totale des locaux pris à bail auprès de A\_\_\_\_\_. Aucun accord préalable écrit n'a été requis de la bailleresse.

L'exécution du chantier a été confiée à I\_\_\_\_\_, société exploitant un bureau d'études et de coordination technique dans le domaine de la construction et de la rénovation, intervenant au titre d'entreprise générale. La direction des travaux a été confiée à J\_\_\_\_\_, architecte.

I\_\_\_\_\_ a confié la réalisation des travaux à divers sous-traitants, dont notamment B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, et G\_\_\_\_\_ (ci-après également : les entreprises sous-traitantes).

d. Le chantier s'est étendu du mois d'avril au mois de décembre 2009 et s'est déroulé en deux étapes : durant la rénovation de la première partie des locaux, les employés de H\_\_\_\_\_ travaillaient dans la seconde partie, puis inversement dès le début du mois de septembre 2009.

Des réunions de chantier ont eu lieu de façon bihebdomadaire, lesquelles donnaient lieu à des comptes rendus. Deux de ces comptes rendus de réunion de chantier sont notamment datés des 3 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2009.

e. E\_\_\_\_\_ est une société genevoise exploitant une entreprise de gypserie-peinture, papier peint et décoration.

Dans le cadre des travaux commandés à I\_\_\_\_\_, elle s'est notamment chargée de la fourniture et de la pose de cloisons légères, du bâtissage de cloisons devant une ossature en bois, de la démolition de cloisons légères, de l'arrachage du placoplâtre existant et du placage sur murs, ainsi que de l'ensemble des travaux liés à la peinture.

E\_\_\_\_\_ a établi des factures pour un montant total de 208'875 fr. 51. Ses deux dernières factures, datées du 4 janvier 2010 et totalisant 75'922 fr. 10, sont demeurées impayées.

Il ressort du compte rendu de la réunion de chantier du 3 novembre 2009 que l'avancement des peintures définitives se situait à 80%. E\_\_\_\_\_ devait notamment "*peindre canal du câblage électrique sous table de la salle de réunion*", "*réaliser des peinture de finition sur a. spot abimés, b. vérifier et corriger l'ensemble des zones peintes, c. corriger les parties entre les profils métalliques hauts et plafond avec peinture RAL9011*", "*peindre l'ensemble des installations derrière le cache des ventilo-convecteurs en noir*", et "*peindre le local serveur en blanc RAL 9010*". Il y était également indiqué qu'il fallait "*reprendre le vide entre deux rouleaux du sol souple en noir*", "*peindre le local*

---

*serveur en blanc RAL 9010" et "reprendre peinture autour des profils métalliques".*

Il ressort du compte rendu de la réunion de chantier du 1<sup>er</sup> décembre 2009 que l'avancement des peintures définitives se situait à 90%. Il y était également mentionné *"Travaux à terminer – URGENT: a. prévoir la peinture noire 9011 sur les profils en Inox sur les murs revêtus de verres noir, b. corriger la peinture sur le haut de la cloison dans les WC incl. gaine de ventilation, c. vérifier et corriger l'ensemble de tous matériaux, e. communiquer votre référence de peinture aux architectes."*

Sur l'une des factures datées du 4 janvier 2010 figure la mention *"semaine 46, le 13.11.2009, diverses retouches sur cadres, plinthes, murs et plafond dans la partie 2<sup>ème</sup> étape"*. Durant la semaine 48 (soit la semaine du 23 au 29 novembre 2009), E\_\_\_\_\_ a encore procédé à *"l'application d'une peinture sur un spot RAL" ainsi qu'au "brossage [et à] deux couches de dispersion ton noir (déductions pour les panneaux décoratifs) sur les plafonds 1ère et 2ème étape"*, pour un montant total de 6'999 fr. 20 (y compris la marchandise et la plus-value), sur un total de 29'560 fr. 50 de travaux complémentaires de la deuxième étape.

D'après les relevés horaires des employés de E\_\_\_\_\_, deux employés ont effectué respectivement 6.8 et 7.5 heures sur le chantier le 29 octobre 2009, 4 et 5 heures le 30 octobre 2009, et 4.8 et 6 heures le 9 novembre 2009. L'un d'entre eux a encore travaillé 8.5 heures le 13 novembre 2009.

**f.** F\_\_\_\_\_ exploite sous la raison individuelle F\_\_\_\_\_ une entreprise active dans la menuiserie-ébénisterie.

F\_\_\_\_\_ a notamment fabriqué sur mesure et posé les meubles de la réception de H\_\_\_\_\_, la table de la salle de conférence, des armoires, des armoires pour les archives et l'économat, une armoire à pharmacie et d'autres meubles pour les toilettes, ainsi que plusieurs parois et portes de communication et des panneaux de verre.

F\_\_\_\_\_ a établi des factures pour un montant total de 475'010 fr. 40. Plusieurs factures datées des 5 novembre, 22 décembre et 28 décembre 2009 demeurent en tout ou partie impayées, pour un total dû de 334'578 fr.

A teneur du compte rendu de réunion de chantier du 3 novembre 2009, F\_\_\_\_\_ devait notamment encore mettre *"en place [le] plateau en verre [...] de la table de la salle de réunion"*, mettre *"en place [les] verres sur les armoires blanches"*, *"revalider la date de livraison"* pour la *"mise en place des rayonnages et des archives"* et *"réaliser les caissons pour les dossiers suspendus"*.

Il figure sur le compte rendu de réunion de chantier du 1<sup>er</sup> décembre 2009 "*Travaux à terminer – URGENT: [...] chiffrer les meubles pour les WC hommes/femmes et communiquer la date de livraison*", "*communiquer le prix pour la mise en place du plateau de verre [...] de la table de réunion*" et "*réaliser les caissons pour les dossiers suspendus avec fermeture à clef*".

Les décomptes d'heures des employés de F\_\_\_\_\_ font état de centaines d'heures passées à la réalisation des meubles sur mesure au mois de décembre 2009.

**g.** D\_\_\_\_\_ exploite une entreprise de vitrerie, encadrement, stores et miroiterie.

D\_\_\_\_\_ a procédé à l'installation dans les locaux de H\_\_\_\_\_ de plusieurs cloisons vitrées, dont des portes, à la pose collée de miroirs et à l'installation de stores sur mesure pour un montant total de 235'023 fr. 15, selon factures du 8 octobre 2009 et du 18 janvier 2010. Il lui reste un solde impayé de 59'248 fr. 65.

Il ressort du compte rendu de la réunion de chantier du 3 novembre 2009 que D\_\_\_\_\_ avait encore de nombreuses tâches à réaliser. Il y était notamment indiqué: "*Travaux à terminer – URGENT:*" "*faire une proposition pour remplacer les stores blancs de séparation entre l'espace client 1 et 2 par un système de tissus asymétrique pour enlever la possibilité de voir d'un espace à l'autre*"; "*mise en place des verres sur meubles*", "*mise en place des profils métalliques*"; "*stores intérieurs blancs: communiquer les références des stores pour validation*" avec au-dessous de nombreuses indications sur la taille et les tissus; "*stores aux fenêtres anthracite: les fixations sont à réaliser dans l'épaisseur de 19mm maximale, car ce panneau en MDF protège l'étanchéité en sous-dalle*" ainsi que des instructions précises sur le tissu et la pose; et "*les piliers seront habillés de toute hauteur avec un profil de 10mm en haut et en bas, la jonction de trois faces avec un profil INOX brossé et un joint creux avec profil INOX brossé pour démarquage des cloisons*" avec des instructions précises sur la réalisation.

Les employés de D\_\_\_\_\_ ont travaillé sur le chantier de la rue \_\_\_\_\_ 90.75 heures en novembre 2009, 25.5 heures en décembre 2009, 5 heures en janvier 2010 et 4 heures le 15 mars 2010.

**h.** G\_\_\_\_\_ a pour but, notamment, le conseil, le projet et la réalisation d'installations à courant faible et fort, l'installation de sécurité et de communication, ainsi que de systèmes de contrôle des bâtiments et de réseaux informatiques.

Elle s'est notamment occupée de l'installation, dans les locaux en question, de divers appareils électriques (spots, interphones, thermostats, prises, interrupteurs, etc.) et de l'installation électrique à courant fort et courant faible, ainsi que du câblage universel.

G\_\_\_\_\_ a réalisé des travaux d'installation électrique pour un montant total de 256'257 fr. 50 selon facture du 30 décembre 2009. Le solde à payer s'élève à 77'929 fr. 75.

Selon le compte rendu du 3 novembre 2009, G\_\_\_\_\_ devait notamment encore "*raccorder l'onduleur*"; "*mettre en place des caches noirs sur le raccordement des stores*"; "*cré[er] deux prises au sol*"; "*raccordement des boîtes au sol: a. mise en place des peignes sur les boîtes au sol, merci de les fixer à l'aide de vis, c. raccourcir les peignes en cas de dépassement*"; "*mise en place des appareillages manquants: a. spots, thermostats Siemens, prises au sol, interrupteurs en coordination avec l'entreprise de peinture, [...] c. raccordement des stores automatisés*"; "*équiper la table de la salle de réunion avec prises et RJ45*", un "*switch de 8 ports*" et "*répartis sous la table pour branchement ponctuel aux réseaux*"; et "*communiquer [ses] plans d'exécution avec les détails avant mise en œuvre*".

Selon le compte rendu du 1<sup>er</sup> décembre 2009, il restait principalement à effectuer les tâches en lien avec le raccordement des boîtes au sol.

Trois employés de G\_\_\_\_\_ ont réalisé au total 107.5 heures de travail sur le chantier de la rue \_\_\_\_\_ en novembre 2009 et 16 heures en décembre 2009.

i. C\_\_\_\_\_ a pour but, notamment, l'étude et l'audit d'installations techniques, la diffusion de matériel et la maintenance de telles installations.

C\_\_\_\_\_ a installé dans les locaux la climatisation, le chauffage et la ventilation pour un montant total de 241'688 fr. 95 selon facture du 18 décembre 2009. Elle a, en particulier, mis en place des plafonds techniques (plafonds froids), dans lesquels circulent les tuyauteries de départ et de retour d'eau glacée, changé le système de climatisation et posé le revêtement du sol (tatami). Après déduction des montants d'ores et déjà payés et d'une moins-value, la facture susvisée indique que le solde restant dû s'élève à 78'248 fr. 85. Cette facture mentionne divers rapports de travail, dont le dernier est daté du 10 août 2009.

Selon les comptes rendus des 3 novembre 2009 et 1<sup>er</sup> décembre 2009, les tâches que C\_\_\_\_\_ devait encore réaliser étaient: "*régler le renouvellement de l'air dans les espaces locaux de nettoyage et coffre-fort*" et "*mise en place d'un caisson étanche pour les conduits hydrauliques dans la salle de serveur: raccordement aux eaux usées*".

Deux employés de C\_\_\_\_\_ ont travaillé au total six heures durant le mois de novembre 2009 et 16 heures durant le mois de janvier 2010. Les travaux exécutés le 3 novembre 2009 durant trois heures par l'un des deux employés concernaient la "*pose d'un bac [...] dans le local Data*".

**j.** B\_\_\_\_\_ a pour but la diffusion, l'installation et la maintenance de produits techniques liés à l'aménagement intérieur de locaux commerciaux et administratifs tels que cloisons, planchers techniques, plafonds et revêtement de sol.

B\_\_\_\_\_ a, en particulier, fourni et posé diverses cloisons, faux plafonds, caissons et cloisons de réservation de stores, ainsi que des panneaux en bois et en aluminium et enfin réalisé un rapport thermographique.

B\_\_\_\_\_ a réalisé des travaux pour un montant de 414'904 fr. 50 selon facture du 18 janvier 2010. Après déduction des acomptes payés, cette facture indique que le solde restant dû s'élève à 61'662 fr. 75.

Les tâches la concernant sur les comptes rendus des 3 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2009 étaient : *"réaliser l'étude thermographique directement après la pose des plafonds décoratifs: communiquer votre rapport"* et *"Intervention sur l'ensemble des plafonds de la phase 1 et phase 2: a. traitement soigneux des fissures et faire repeindre ces plafonds, b. cette intervention est à coordonner avec la reprise en peinture des plafonds et des retombées en MDF"*.

**k.** I\_\_\_\_\_ n'a pas été rémunérée entièrement par H\_\_\_\_\_ et n'a dès lors pas payé l'entier des factures des entreprises sous-traitantes. I\_\_\_\_\_ a reconnu être débitrice des soldes impayés indiqués ci-dessus.

**l.** Le 28 janvier 2010, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont formé contre A\_\_\_\_\_ une requête de mesures provisionnelles tendant à l'inscription provisoire d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs.

Par ordonnance du même jour, le Tribunal de première instance a ordonné l'inscription provisoire des hypothèques légales requises (cause C/2\_\_\_\_\_). Les inscriptions au Registre foncier sont intervenues le 29 janvier 2010.

L'ordonnance provisoire a été confirmée par ordonnance du Tribunal OTPI/3\_\_\_\_\_ du 23 février 2010. Cette ordonnance impartissait un délai de trente jours dès sa notification aux parties requérantes pour faire valoir leur droit en justice.

Sur recours de A\_\_\_\_\_, la Cour de justice a confirmé l'ordonnance susvisée par arrêt ACJC/4\_\_\_\_\_ du 27 mai 2010.

Par arrêt du 5\_\_\_\_\_ du 15 septembre 2010, le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé par A\_\_\_\_\_ contre l'arrêt de la Cour de justice.

**m.** Par acte déposé au greffe du Tribunal le 26 mars 2010, les entreprises sous-traitantes ont formé contre A\_\_\_\_\_ une demande d'inscription définitive

---

d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs sur la part de copropriété PPE n. 1\_\_\_\_\_ :

- au profit de E\_\_\_\_\_ à concurrence de 75'922 fr. 10, avec intérêts à 5% dès le 4 janvier 2010,
- au profit de F\_\_\_\_\_ à concurrence de 334'578 fr., avec intérêts à 5% dès le 28 décembre 2009,
- au profit de D\_\_\_\_\_, à concurrence de 59'248 fr. 65, avec intérêts à 5% dès le 18 janvier 2010,
- au profit de C\_\_\_\_\_, à concurrence de 78'248 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 18 décembre 2009,
- au profit de B\_\_\_\_\_ à concurrence de 61'622 fr. 75, avec intérêts à 5% dès le 18 janvier 2010, et
- au profit de G\_\_\_\_\_ à concurrence de 77'929 fr. 75, avec intérêts à 5% dès le 30 décembre 2009.

La procédure a été enregistrée sous le numéro de cause C/6266/2010.

**n.** Parallèlement, I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ ont formé contre H\_\_\_\_\_ une demande tendant au paiement de 866'874 fr. 85 en faveur de I\_\_\_\_\_ et de 73'616 fr. 05 en faveur de J\_\_\_\_\_.

Cette procédure a été enregistrée sous le numéro de cause C/6\_\_\_\_\_.

**o.** Par jugement sur incident JTPI/7\_\_\_\_\_ rendu le 20 octobre 2010 dans la présente cause (C/6266/2010), le Tribunal a déclaré irrecevable l'appel en cause formé par A\_\_\_\_\_ à l'encontre de H\_\_\_\_\_.

Par jugement JTPI/8\_\_\_\_\_ du 20 décembre 2010, le Tribunal a débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions sur incident de jonction des causes C/6266/2010 et C/6\_\_\_\_\_.

**p.** A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement des entreprises sous-traitantes de toutes leurs conclusions, à l'annulation de l'ordonnance du 23 février 2010 en la cause C/2\_\_\_\_\_ et à la radiation des inscriptions provisoires d'hypothèques légales effectuées sur sa part de copropriété PPE n. 1\_\_\_\_\_.

**q.** Par jugement JTPI/9\_\_\_\_\_ du 13 décembre 2011, le Tribunal a ordonné la suspension de l'instruction de la présente cause (C/6266/2010) jusqu'à droit jugé définitivement dans la procédure opposant I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ à H\_\_\_\_\_, instruite sous n. C/6\_\_\_\_\_.

---

Par jugement JTPI/10\_\_\_\_\_ rendu le 16 octobre 2013 dans la cause C/6\_\_\_\_\_, le Tribunal a condamné H\_\_\_\_\_ à payer à I\_\_\_\_\_ les sommes de 430'400 fr. avec intérêts à 5% dès le 17 novembre 2009, de 275'203 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 29 janvier 2010 et de 145'185 fr. 65 avec intérêts à 5% dès le 24 février 2010, ainsi qu'à payer à J\_\_\_\_\_ la somme de 73'616 fr. 05 avec intérêts à 5% dès le 24 février 2010.

Statuant sur appel de H\_\_\_\_\_, la Cour de justice a confirmé ce jugement par arrêt ACJC/11\_\_\_\_\_ du 11 juillet 2014. La Cour a notamment retenu que le chantier s'était étendu du mois d'avril au mois de décembre 2009. I\_\_\_\_\_ avait vainement proposé à H\_\_\_\_\_ de procéder à la réception des travaux, à l'occasion de laquelle devait également être dressée la liste des retouches à effectuer. Ainsi, l'ouvrage devait être tenu pour livré au plus tard le 9 février 2010, date marquant également l'envoi de la facture définitive de I\_\_\_\_\_. Au vu des factures émises par les sous-traitants, la Cour a conclu que le coût effectif de la rénovation s'était élevé à 2'196'091 fr.15, TVA comprise, hors rémunération de I\_\_\_\_\_ et de J\_\_\_\_\_.

r. La faillite de H\_\_\_\_\_ a été prononcée par jugement du 23 mars 2015.

s. Par jugement JTPI/12\_\_\_\_\_ du 16 octobre 2013, le Tribunal a ordonné la reprise de l'instruction de la présente cause.

s.a. Entendu comme témoin, l'architecte J\_\_\_\_\_ a déclaré que son activité s'était déroulée entre avril et décembre 2009. Il était personnellement intervenu environ une trentaine de fois sur le chantier entre novembre et décembre 2009. Il avait constaté que les entreprises B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ étaient encore présentes sur le chantier pour effectuer des travaux durant le courant des mois de novembre et décembre 2009. En particulier, F\_\_\_\_\_ avait posé des meubles durant la dernière semaine avant Noël et J\_\_\_\_\_ avait également eu un échange d'e-mails avec cette dernière pour la validation du montant des meubles des archives. Les entreprises B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ avaient installé les raccordements pour la climatisation; E\_\_\_\_\_ posait les dernières couches de peinture et G\_\_\_\_\_ s'occupait du câblage pour l'électricité et de l'installation pour la partie informatique jusqu'au dernier jour du chantier. Des retouches avaient encore eu lieu en janvier 2010.

H\_\_\_\_\_ n'avait jamais réceptionné les travaux, raison pour laquelle il n'y avait jamais eu de procès-verbal de fin de chantier avec chaque entreprise. L'entreprise I\_\_\_\_\_ n'avait pas entièrement été rémunérée, car H\_\_\_\_\_ contestait le montant des travaux. Les factures des sous-traitants n'avaient par conséquent pas non plus été honorées en entier, même si I\_\_\_\_\_ avait versé des montants supérieurs à ce qu'elle-même avait reçu de H\_\_\_\_\_. I\_\_\_\_\_ reconnaissait les montants des factures en question.

J\_\_\_\_\_ a confirmé que les comptes rendus de chantier étaient établis chaque semaine sur la base de deux rendez-vous hebdomadaires, soit le mardi et le jeudi. Les inscriptions en noir correspondaient à ce qui figurait déjà sur le compte rendu précédent. Les inscriptions en couleurs n'étaient pas reconnaissables sur les exemplaires remis au Tribunal; il y avait toutefois des inscriptions en rouge et en vert qui correspondaient aux rendez-vous respectifs des mardis et des jeudis.

**s.b.** Egaleme nt entendu comme témoin, l'employé de I\_\_\_\_\_ chargé de coordonner les travaux a déclaré que les travaux avaient débuté courant avril 2009 et s'étaient achevés la semaine précédant Noël 2009. D\_\_\_\_\_ était intervenue encore au courant du mois de novembre 2009 pour changer des verres qui avaient été rayés et pour poser les stores. E\_\_\_\_\_ était intervenue la première semaine de novembre 2009 pour la dernière fois; il était prévu qu'elle intervienne ultérieurement mais tel n'avait pas été le cas, faute de paiement. F\_\_\_\_\_ était intervenue la dernière semaine avant Noël pour la mise en place du mobilier destiné à contenir les archives. G\_\_\_\_\_ était intervenue encore ponctuellement sur le chantier les trois dernières semaines de décembre 2009 et même encore au mois de janvier 2010. Cette entreprise était notamment intervenue dans les ouvertures des trappes de sol aménagées dans le plancher technique en vue du raccordement aux ordinateurs. C\_\_\_\_\_ était intervenue pour la régulation de la ventilation et de la température dans les locaux et la thermographie des plafonds froids. Dans son souvenir, cette entreprise était intervenue pour la dernière fois courant du mois de novembre 2009, sans qu'il ne puisse être plus précis. B\_\_\_\_\_ était intervenue principalement pour le revêtement du sol; sa dernière intervention remontait au début du mois de novembre 2009. I\_\_\_\_\_ avait reçu les factures émises par les entreprises sous-traitantes et ne les avait pas réglées dans leur entier, sans qu'il ne puisse dire quelles sommes étaient encore dues.

**s.c.** L'administrateur de H\_\_\_\_\_ a également été entendu en qualité de témoin. Il a déclaré que la plupart des meubles avaient été livrés le 21 octobre 2009 et que tous les autres meubles restant devaient l'être avant le 26 octobre 2009. Selon lui, les comptes rendus des 3 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2009 concernaient des travaux qu'il considérait être des retouches, mis à part la pose des meubles destinés à contenir des archives effectuée par F\_\_\_\_\_ durant le mois de novembre 2009. Il a confirmé qu'il avait refusé de faire une réception des travaux, car il estimait qu'il y avait des défauts.

**s.d.** Un employé de la société gérant l'immeuble pour le compte de A\_\_\_\_\_ a déclaré que de manière générale, les locataires procédaient à leurs propres aménagements (parois, revêtements de sol, etc.), qu'ils devaient enlever lorsqu'ils partaient et restituer les locaux bruts. Les locaux avaient été loués à H\_\_\_\_\_ bruts et sans aménagement, ce qui signifiait complètement vides et sans parois. Ainsi, par définition, il devait forcément y avoir un aménagement des locaux, bien

que H\_\_\_\_\_ n'ait jamais sollicité aucun accord écrit pour effectuer les travaux correspondants. Lui-même n'en avait eu connaissance qu'après le début du chantier. Il ne connaissait en revanche ni les coûts, ni les détails ni l'ampleur des travaux concrètement effectués. Un ancien collaborateur technique de la gérante d'immeuble s'occupait du bâtiment et avait participé à des réunions de chantier. Ce dernier devait s'assurer qu'il n'y avait pas d'interférence entre les aménagements du locataire et les parties techniques du bâtiment. Il lui avait expliqué la nature des travaux en cours en septembre 2009. Lui-même n'avait pas demandé plus de précisions à H\_\_\_\_\_, ni ordonné l'interruption des travaux. Il était présent lors du constat d'huissier en octobre 2013 au moment du départ de H\_\_\_\_\_. Cette société avait tout enlevé à l'exception de quelques armoires, de parois vitrées à l'entrée, du revêtement de sol et des faux-plafonds aux couleurs de H\_\_\_\_\_. Tous les murs, les plafonds, les radiateurs, les cadres de fenêtres, étaient noirs ou gris anthracite. Les locaux pouvaient être loués en l'état, mais la couleur noire des lieux posait problème aux visiteurs. H\_\_\_\_\_ avait enlevé les corps de bureaux, les luminaires, les chaises et l'informatique.

**s.e.** Un autre architecte a déclaré avoir réalisé des travaux pour le compte de l'établissement bancaire ayant repris à bail les locaux après le départ de H\_\_\_\_\_. Il a expliqué que les travaux correspondaient à un important chantier qui avait duré deux mois. Il a en outre confirmé avoir détruit une partie des aménagements existants.

**t.** A l'audience de plaidoiries finales du 11 mars 2016, les parties ont persisté dans les termes de leurs conclusions, A\_\_\_\_\_ concluant en outre à l'irrecevabilité de la demande formée par les entreprises sous-traitantes à son encontre compte tenu de la destruction des aménagements réalisés par celles-ci.

A l'issue de cette audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

**D.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré qu'au vu de la date d'inscription provisoire des hypothèques légales litigieuses, soit le 29 janvier 2010, les entreprises demanderesse devaient démontrer que leurs travaux n'étaient pas encore achevés trois mois auparavant, soit le 29 octobre 2009, afin de satisfaire aux exigences de délai applicables. Les comptes rendus des réunions de chantier ne permettaient cependant pas de distinguer les travaux qui avaient été effectués de ceux qui restaient à effectuer; il fallait dès lors admettre que les inscriptions figurant dans ces comptes rendus avaient trait à des travaux que les entreprises devaient encore effectuer, quelle que soit la couleur de ces inscriptions. La livraison de l'ouvrage ayant été refusée par H\_\_\_\_\_, celui-ci n'avait par ailleurs été considéré comme livré que le 9 février 2010, de sorte qu'il fallait admettre en principe que les travaux n'étaient pas encore achevés le 29 octobre 2009. Tel était le cas des travaux de D\_\_\_\_\_, de E\_\_\_\_\_, de F\_\_\_\_\_ et de G\_\_\_\_\_. En revanche, les travaux effectués après le 29 octobre 2009 par les

entreprises B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ constituait des retouches ou des travaux de peu d'importance, de sorte que celles-ci devaient être déboutées de leurs conclusions en inscription définitive d'hypothèques légales.

Pour le surplus, la bailleuse savait nécessairement que la société locataire allait procéder à des travaux. Un employé de la gérante de l'immeuble était en effet présent sur place, de sorte qu'il fallait admettre que la bailleuse avait donné son accord tacite aux travaux. En toute hypothèse, les entreprises demanderesse étaient de bonne foi et n'avaient pas de raison de douter de l'accord de la propriétaire de l'immeuble. Compte tenu de leur nature, de leur durée et de leur ampleur, les travaux commandés par H\_\_\_\_\_ avaient par ailleurs nécessairement apporté une plus-value à l'immeuble. La bailleuse ayant reloué les locaux en cours de procédure et le nouveau locataire ayant réaménagé les locaux, une expertise aux fins de vérifier cette plus-value était vaine. Les enquêtes avaient permis de vérifier que locaux pouvaient être reloués tels qu'aménagés par H\_\_\_\_\_, ce qui démontrait à tout le moins une valeur résiduelle des travaux par rapport à une surface brute de plancher sans aménagement. Les travaux réalisés par D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ avaient de surcroît été durablement intégrés à l'immeuble, de sorte qu'ils étaient susceptibles de fonder l'inscription définitive d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs. Enfin, il était sans incidence que les entreprises demanderesse, sous-traitantes, n'aient pas agi en paiement contre l'entrepreneur principal avant de requérir l'inscription d'hypothèques légales; elles avaient exécuté leurs obligations et pouvaient prétendre à la rémunération convenue, ce qui n'était pas contesté. Dans la cause parallèle, leurs factures avaient notamment servi à déterminer les montants dus par la locataire à l'entrepreneur général et à l'architecte, ce qui confirmait leur bien-fondé. Par conséquent, il convenait d'ordonner l'inscription définitive des hypothèques légales requises par les quatre entreprises susmentionnées, à concurrence des montants réclamés dans lesdites factures.

### **EN DROIT**

1. En vertu de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise.

Le jugement attaqué ayant été notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie devant la Cour par le nouveau droit de procédure.

2. **2.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

---

En l'espèce, le litige portait devant Tribunal sur l'inscription définitive d'hypothèques légales portant sur des montants supérieurs à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

**2.2** Interjetés dans le délai de 30 jours et dans les formes utiles (art. 130, 131, 142 al. 1 et 311 al. 1 CPC) les appels formés par la propriétaire d'immeuble d'une part, et par deux entreprises sous-traitantes d'autre part, sont recevables.

Dans un souci d'économie de procédure et de simplification, les deux appels seront traités dans le même arrêt (cf. art. 125 CPC). La propriétaire d'immeuble sera désignée en qualité d'appelante et les sous-traitants, dans leur ensemble, en qualité de parties intimées.

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

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

Il appartient au plaideur qui entend invoquer en appel un moyen de preuve qui existait déjà lors de la procédure de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit devant l'autorité précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2 et 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

**3.2** En l'espèce, les intimés D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont produit à l'appui de leur réponse à l'appel une version en couleurs d'une pièce produite en noir et blanc devant le Tribunal, soit un compte rendu de chantier daté du 1<sup>er</sup> décembre 2009.

Ce document contient une information qui ne figurait pas dans le document soumis au Tribunal, soit une distinction entre certains postes de travaux par le biais d'une impression en couleur de leur libellé. Cette distinction constitue indéniablement un élément nouveau au sens des principes rappelés ci-dessus. Les intimées n'exposent pas pour quelle raison elles n'auraient pas été en mesure de produire la version en couleurs de ce document en première instance; elles ne contestent pas avoir disposé de cette version originale dès la date de son établissement. Le seul fait que l'appelante n'ait par hypothèse soutenu qu'à l'occasion des dernières plaidoiries ordonnées par le Tribunal, voire dans son appel, que la date d'achèvement de certains travaux pouvait être vérifiée par le biais de la couleur attribuée à ceux-ci dans le compte rendu de chantier, ne dispensait pas les intimées, à qui il incombait de démontrer que les inscriptions

requis respectaient les conditions de délai prévues par la loi, de produire d'entrée de cause tout moyen de preuve utile à cette fin, y compris la version en couleurs du compte rendu de chantier en question. Les intimées devaient en effet s'attendre à une éventuelle contestation de l'appelante sur cette question.

Par conséquent, dans sa version en couleurs, le compte rendu de chantier soumis à la Cour est irrecevable.

4. L'appelante conteste la capacité d'ester en justice de l'entreprise F\_\_\_\_\_. Elle reproche au Tribunal d'avoir déclaré recevable la demande d'inscription définitive d'hypothèque légale formée au nom de celle-ci.

4.1 L'autorité de seconde instance examine l'application de l'ancien droit de procédure par le premier juge au regard de ce droit (art. 404 al. 1 CPC), soit en l'occurrence de l'ancienne loi de procédure civile genevoise du 10 avril 1987 (aLPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1).

4.1.1 La capacité d'ester en justice est le pendant, en droit de procédure, de l'exercice des droits civils. Elle désigne la faculté pour une partie d'accomplir les actes de procédure nécessaires à la cause quelle soutient. C'est une condition de recevabilité de la demande et elle est examinée d'office par le juge (JEANDIN, Parties au procès : Mouvement en (r)évolution, 2003, p. 11). Le moyen tiré de l'incapacité d'ester en justice est une fin de non-recevoir dilatoire (BERTOSSA et al., Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 4 ad art. 3 aLPC). La capacité d'ester en justice est une notion de procédure et relève donc, théoriquement, du droit cantonal. Elle découle néanmoins du droit matériel puisqu'elle appartient à quiconque a l'exercice des droits civils (cf. ATF 117 II 494 consid. 2).

4.1.2 A teneur de l'art.7 al. 1 let. b aLPC, l'assignation contient, à peine de nullité les noms, prénoms, domicile ou résidence des parties ou, s'il s'agit d'une personne morale, toute autre désignation précise.

L'indication des nom et prénoms des personnes physiques ou de la raison sociale des personnes morales est déterminante pour connaître l'identité exacte des parties et éviter toute hésitation ou confusion possible à ce propos, dans l'esprit du juge et des parties. Les précisions requises sont donc celles qui sont à la fois nécessaires et suffisantes pour atteindre ce but. Il s'en suit que des inexactitudes ou des lacunes qui ne portent pas à conséquence n'emporteront pas nullité de l'assignation, mais seront simplement corrigées par rectification des qualités. Ainsi en ira-t-il par exemple de l'omission d'indiquer qu'une société anonyme est en liquidation ou de l'erreur consistant à baptiser «société anonyme» une personne morale constituée sous forme de société coopérative, alors qu'aucune hésitation n'était possible, dans les deux cas, sur l'identité réelle de la partie

---

concernée. Il a également été jugé que l'assignation d'une société par sa succursale (par définition dépourvue de la personnalité juridique) n'était pas nécessairement nulle. Il convient de rappeler cependant que la rectification des qualités ne saurait être utilisée pour remplacer une partie par une autre, en cours de procédure; une telle substitution est exclue en procédure genevoise (BERTOSSA et al., op. cit., n. 4 ad art. 7 LPC et réf. citées).

L'exception de la nullité de l'assignation doit être invoquée d'entrée de cause, dès l'audience d'introduction, sans quoi le moyen cesse d'être recevable (art. 37 aLPC). S'il s'agit cependant d'irrégularités (erreurs ou lacunes) au sujet d'indications nécessaires à permettre que le jugement à rendre devienne exécutoire (désignation inexacte ou incomplète des parties par exemple), la nullité doit être relevée d'office (BERTOSSA et al., op. cit., n. 1 ad art. 7 LPC et réf. citées).

**4.2** En l'espèce, il n'est pas contesté que l'entreprise F\_\_\_\_\_, exploitée en raison individuelle, est dépourvue de la personnalité juridique (cf. art. 52 ss CC). Seul le titulaire de cette raison, soit F\_\_\_\_\_, dispose de l'exercice des droits civils (art. 13 ss CC) et donc de la capacité d'ester en justice, au sens des principes rappelés ci-dessus.

En l'occurrence, l'indication de la raison de commerce de l'entreprise comme partie demanderesse n'a cependant entraîné aucune conséquence particulière, en particulier aucun doute ni aucune confusion quant à l'identité du titulaire de la créance devant être garantie par une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Comme le relèvent les parties intimées, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale a notamment été requise et portée jusque devant le Tribunal fédéral sous la raison de commerce susvisée, sans qu'aucune partie ni juridiction ne relève ou ne rectifie l'inexactitude commise à ce propos. Il n'y a dès lors pas lieu de déclarer aujourd'hui irrecevable la demande formée sous cette raison de commerce pour cause de nullité de l'assignation, ce à quoi l'appelante ne conclut d'ailleurs pas formellement. Conformément aux principes rappelés-ci-dessus, l'inexactitude susvisée sera corrigée par une rectification de la qualité de la partie concernée. Une telle rectification n'emporte pas de substitution de parties, puisque l'identité de l'entreprise exploitée en raison individuelle se confond avec celle du titulaire de cette raison. Il importe par ailleurs peu que la rectification n'intervienne qu'à ce stade; destinée à permettre la bonne exécution du jugement entrepris, elle peut être ordonnée d'office, le registre foncier étant notamment tenu de procéder aux rectifications ordonnées par le juge compétent (cf. art. 142 al. 3 ORF) dès lors qu'il ne peut rectifier de lui-même les erreurs concernant l'identification d'une personne (cf. art. 141 ORF).

Ainsi, la qualité de la partie intimée concernée sera rectifiée de "Entreprise F\_\_\_\_\_" en F\_\_\_\_\_ aux fins du présent appel. Le dispositif du jugement

entrepris sera également rectifié en ce sens, sans préjudice de son éventuelle réformation pour d'autres motifs.

5. Sur le fond, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir ordonné l'inscription définitive d'hypothèques légales en faveur des sous-traitants intimés, alors qu'elle n'avait pas approuvé les travaux en sa qualité de propriétaire de l'immeuble. Elle conteste également que lesdits travaux aient augmenté la valeur de l'immeuble. Ces moyens étant susceptibles de sceller le sort des deux appels dont la Cour est saisie, il convient de les examiner en priorité.

**5.1** La modification du Code civil suisse du 11 décembre 2009 portant sur les cédules hypothécaires de registre et divers autres droits réels est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (RO 2011 4637).

Les travaux litigieux s'étant achevés plus de deux ans avant cette date, l'inscription d'hypothèques légales reste soumise à l'ancien droit (cf. CARRON/FELLEY, *L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: ce qui change et ce qui reste*, in BOHNET [éd.], *Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs*, Fond et procédure, 2012, p. 35 s., et les réf. citées), ce qui n'est pas contesté.

**5.2** A teneur de l'art. 837 al. 1 ch. 3 aCC, les artisans et entrepreneurs employés à des bâtiments ou 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, en garantie de leurs créances contre le propriétaire ou un entrepreneur.

Le sous-traitant qui n'a pas été payé a le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale en garantie de sa créance, même si le propriétaire de l'immeuble visé ignorait l'existence d'un rapport de sous-traitance et même si le contrat passé entre le propriétaire et l'entrepreneur excluait expressément le recours à un sous-traitant (ATF 106 II 123 consid. 4; STEINAUER, *Les droits réels*, tome III, 4<sup>ème</sup> éd., 2012, n. 2868ss).

Dans sa jurisprudence aujourd'hui codifiée à l'art. 837 al. 2 CC, le Tribunal fédéral a jugé que l'artisan a aussi droit à la constitution d'une hypothèque légale contre le propriétaire lorsque les travaux ont été commandés par le locataire de l'immeuble. Avant la modification du Code civil entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012, il a subordonné ce droit à la double condition que les travaux soient durablement joints à l'immeuble avec le consentement du bailleur et propriétaire et qu'ils en aient objectivement augmenté la valeur (ATF 126 III 505 consid. 4a, JdT 2001 I p. 166; ATF 116 II 677 consid. 4c, JdT 1993 I p. 190). Les sous-traitants sont aussi protégés dans ce cas (STEINAUER, *op. cit.*, n. 2883a *i. f.*).

L'accord du propriétaire ne concerne que le principe des travaux. Il n'est soumis à aucune exigence de forme. Il peut découler d'actes concluants, voire être tacite si le propriétaire tolère les travaux. Le régime applicable jusqu'au 31 décembre 2011 protégeait la bonne foi de l'artisan-entrepreneur qui ne savait pas et ne devait pas savoir que les travaux n'étaient pas commandés avec l'autorisation du propriétaire de l'immeuble (CARRON/FELLEY, op. cit., p. 12s.).

Il faut également que les travaux aient accru durablement la valeur de l'immeuble par voie d'accession. La question de l'existence d'une plus-value dans le cas particulier se résout d'après un critère objectif; il y a lieu d'examiner si les travaux en cause sont de nature suivant le cours ordinaire des choses à augmenter la valeur de l'immeuble concerné (ATF 126 III 505 consid. 4a, JdT 2001 I p. 166; ATF 116 II 677 consid. 4d, JdT 1993 I 190). La plus-value objective doit réellement exister. Il n'est pas toujours nécessaire de procéder à une expertise pour constater la plus-value résultant de travaux; dans de nombreux cas, l'expérience générale de la vie permet de conclure que la plus-value apportée par les travaux réellement exécutés est si élevée qu'elle dépasse la créance pour laquelle est demandée l'hypothèque légale (ATF 126 III 505 consid. 4b/aa, JdT 2001 I p. 166).

### 5.3

**5.3.1** En l'espèce, il est constant que l'appelante a remis à sa locataire des locaux bruts, dépourvus des aménagements permettant d'en faire un usage conforme à la destination des lieux. L'appelante devait donc s'attendre à ce que sa locataire procède à de tels aménagements, ce que le contrat de bail envisageait expressément en précisant que le coût de ceux-ci devait rester à la charge de la locataire. Au cours des enquêtes, un employé de la société gérant l'immeuble pour le compte de l'appelante a confirmé que les différents locataires procédaient en général à leurs propres aménagements et qu'un certain aménagement était forcément nécessaire au vu de l'état des locaux. Ledit témoin a déclaré qu'un collaborateur de la gérante d'immeuble avait participé à des réunions de chantier et devait s'assurer que les travaux ne portaient pas atteinte aux parties techniques du bâtiment. Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que l'appelante ne pouvait non seulement pas ignorer que la locataire procédait à des travaux, mais qu'elle a également tacitement approuvé le principe et l'étendue de ceux-ci, notamment en chargeant l'un de ses auxiliaires de procéder aux contrôles nécessaires. Il s'ensuit que les travaux litigieux étaient couverts par l'accord du propriétaire, même si la locataire n'a pas formellement requis le consentement écrit de l'appelante comme le prévoyait le contrat de bail. Il n'y a donc pas lieu de refuser l'inscription d'hypothèques légales pour ce motif, comme l'a justement retenu le Tribunal. Ce dernier a également considéré à bon droit qu'à supposer qu'un tel accord doive être nié, il faudrait en tous les cas admettre que les entreprises intimées pouvaient de bonne foi considérer, au vu des éléments qui précèdent et notamment de la présence sur place d'un représentant de la gérante d'immeuble, que les travaux

étaient approuvés par la propriétaire des locaux, ce qui conduirait au même résultat.

**5.3.2** L'appelante ne conteste pas que les travaux d'aménagement litigieux ont été dans l'ensemble durablement intégrés à l'immeuble (à l'exception des travaux de deux intimées, qui seront examinés plus précisément ci-dessous). Comme l'a correctement relevé le Tribunal, le fait que la locataire subséquente ait choisi de détruire une partie des aménagements susvisés lors de son propre emménagement n'empêche pas que ces aménagements, tels que des travaux de gypserie-peinture, de cloisons fixes, d'électricité ou de climatisation, aient pu être durablement rattachés à l'immeuble.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il faut également admettre que ces travaux ont, dans leur ensemble, apporté une plus-value à l'immeuble. Il est en effet conforme au cours ordinaire des choses que des locaux commerciaux aménagés en vue notamment d'une activité conforme à la destination des lieux, puissent être plus facilement donnés à bail, à un loyer plus élevé, que des locaux bruts, nécessitant un investissement important avant qu'une telle activité puisse y être exercée. Le fait que la locataire subséquente ait en l'occurrence choisi de détruire une partie des aménagements litigieux n'empêche pas que ceux-ci auraient pu convenir à d'autres locataires potentiels. De même, la seule couleur sombre des locaux choisie par la locataire, dont un témoin a indiqué qu'elle ne convenait pas à de possibles repreneurs, n'empêche pas que celle-ci ait pu s'avérer préférable à l'aspect des locaux bruts, ni que d'autres aménagements aient pu augmenter la valeur des locaux aux yeux desdits repreneurs comme à ceux de la locataire subséquente. En l'occurrence, il paraît excessivement sévère d'exiger des intimés qu'ils démontrent la plus-value apportée isolément par chacun des aménagements qu'ils ont réalisés, alors que cette plus-value se manifestait essentiellement en conjonction avec les autres aménagements commandés aux intimés, chaque poste contribuant à ce qu'il soit possible d'exercer dans les locaux litigieux une activité économique et professionnelle telle que celle exercée par la locataire. Comme l'a relevé le Tribunal, on ne saurait dans ces conditions reprocher aux intimés de ne pas avoir requis d'expertise de la valeur des locaux aménagés par leurs soins, ce d'autant que l'appelante a depuis lors choisi de relouer les locaux à une locataire ayant en grande partie réaménagé ceux-ci. Le recours à une telle expertise se justifie d'autant moins qu'au vu de l'ampleur des travaux effectués par les intimés, la plus-value apportée par ceux-ci dépasse nécessairement la valeur des seuls soldes impayés à concurrence desquels les intimées sollicitent l'inscription d'hypothèques légales. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, l'existence de plus-values apportées à l'immeuble doit dès lors être admise au moins à concurrence des montants réclamés.

---

**5.3.3** La double condition relative à l'adjonction de travaux avec l'accord du propriétaire et à l'augmentation de valeur apportée par ceux-ci étant ainsi réalisée, le fait que les travaux aient été commandés par la locataire ne fait pas obstacle à l'inscription définitive des hypothèques légales litigieuses. Les griefs soulevés par l'appelante à ce propos seront donc écartés.

6. L'appelante reproche ensuite au Tribunal d'avoir considéré que l'inscription d'hypothèques légales en faveur des intimés D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ est intervenue dans le délai prévu par la loi. Les intimées B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ font grief au premier juge d'avoir nié que tel est le cas des hypothèques légales inscrites en leur faveur.

**6.1** L'inscription doit être obtenue au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 aCC), à savoir qu'elle doit être opérée dans ce délai auprès du registre foncier. Ce délai est réputé sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire destinée à garantir les droits de celui qui allègue un droit réel (art. 961 al. 1 ch. 1 CC; art. 76 al. 3 ORF).

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, 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 5\_\_\_\_\_ du 15 septembre 2010 consid. 3.1.1).

Les travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie prévue à l'art. 368 al. 2 CO n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la computation du délai (ATF 106 II 22 consid. 2b; 102 II 206 consid. 1a). En revanche, lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut pas être considéré comme achevé; des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent donc des travaux d'achèvement. Les travaux sont ainsi jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 consid. 2b; 106 II 22 consid. 2b et c; arrêt du Tribunal fédéral 5\_\_\_\_\_ précité consid. 3.1.1).

Le délai de l'art. 839 al. 2 CC commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture (ATF 102 II 206 consid. 2/aa); le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne toutefois à penser, en

règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (ATF 101 II 253; arrêt du Tribunal fédéral 5\_\_\_\_\_ précité consid. 3.1.1).

**6.2** En l'espèce, l'inscription provisoire des hypothèques légales litigieuses a eu lieu le 29 janvier 2010. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, il incombe aux parties ayant requis cette inscription de démontrer que leurs travaux étaient encore inachevés trois mois auparavant, soit au plus tôt le 29 octobre 2009. Cette question doit être examinée séparément pour chacune des entreprises concernées.

**6.2.1** A teneur des comptes rendus de chantier versés à la procédure, les travaux de peinture confiés à E\_\_\_\_\_ étaient achevés à 80% au 3 novembre 2009 et à 90% au 1<sup>er</sup> décembre suivant. Ces éléments indiquent que les travaux en question étaient encore en cours à la fin du mois d'octobre 2009. S'il est vrai que les tâches restant à effectuer selon ces documents comprenaient plusieurs travaux de finition, de reprise et de retouches, ces mêmes tâches comprenaient également des travaux plus importants et non encore effectués, tels que peindre certaines installations en noir et peindre un local en blanc. Dans ses dernières factures, datées du 4 janvier 2010, l'intimée E\_\_\_\_\_ a notamment indiqué avoir brossé et enduit des plafonds durant la dernière semaine du mois de novembre 2009. Au cours de son témoignage, l'architecte J\_\_\_\_\_ a déclaré que celle-ci avait posé les dernières couches de peinture aux mois de novembre et décembre 2009, tandis que le coordinateur des travaux indiqué qu'il avait suspendu ses travaux après la première semaine du mois de novembre 2009, faute de paiement.

Au vu de ces éléments, il faut admettre que les travaux réalisés par l'intimée E\_\_\_\_\_ n'étaient pas achevés au mois de novembre 2009. L'inscription provisoire de l'hypothèque légale a donc été opérée en temps utile et l'appel est infondé sur ce point.

**6.2.2** S'agissant de l'intimé F\_\_\_\_\_, les comptes rendus de chantier indiquent qu'il devait encore livrer et poser plusieurs meubles sur mesure les 3 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2009. Ses factures établies au mois de novembre et décembre 2009 portent sur des sommes importantes et les relevés horaires de ses employés font état de centaine d'heures passées à la réalisation des meubles sur mesure au mois de décembre 2009. L'architecte et le coordinateur des travaux ont confirmé que F\_\_\_\_\_ avait posé de tels meubles durant la semaine précédant Noël 2009.

Il s'ensuit que les travaux commandés à l'intimé F\_\_\_\_\_ n'étaient pas achevés à la fin du mois d'octobre 2009. L'inscription provisoire de l'hypothèque légale est donc intervenue dans le délai prévu par la loi en ce qui le concerne et l'appelante a été déboutée à juste titre de ses conclusions tendant au rejet de l'inscription définitive de ladite hypothèque légale pour ce motif.

**6.2.3** L'intimée D\_\_\_\_\_ avait encore également un certain nombre de tâches à effectuer selon le compte rendu de chantier daté du 3 novembre 2009. La plupart de ces tâches ne relevaient pas de retouches ou de l'élimination de défauts, mais consistaient en des travaux assez importants, tels que la mise en place de profils métalliques, la réalisation de fixations de stores et l'habillage d'un pilier. Le coordinateur des travaux a confirmé que l'intimée D\_\_\_\_\_ était intervenue au mois de novembre 2009 non seulement pour remplacer des verres qui avaient été rayés, mais également pour poser des stores. La dernière facture de l'intimée D\_\_\_\_\_ est datée du 18 janvier 2010 et les relevés horaires de ses employés font état de 90 heures effectuées en novembre 2009 et de plus de 25 heures au mois de décembre 2009. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le seul fait que ce relevé mentionne encore quelques heures effectuées aux mois de janvier et de mars 2010 ne permet pas de retenir que tout ou partie des heures susvisées concerneraient un autre chantier. Au cours de son témoignage, l'architecte a notamment déclaré que des retouches avaient encore eu lieu au mois de janvier 2010; il n'est pas non plus exclu que l'intimée D\_\_\_\_\_ ait procédé à de telles retouches, ou à de simples contrôles, dans l'immeuble litigieux au mois de mars 2010.

En tous les cas, le Tribunal a retenu à bon droit que les travaux de l'intimée D\_\_\_\_\_ n'étaient pas achevés à fin octobre 2009 et que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale en sa faveur était intervenue en temps utile.

**6.2.4** Selon les comptes rendus de chantier des 3 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2009, l'intimée G\_\_\_\_\_ devait elle aussi encore effectuer un certain nombre de travaux dans les locaux litigieux. Contrairement à ce que soutient l'appelante, rien n'indique qu'il s'agissait de retouches ou de travaux de maintenance d'un ouvrage déjà achevé. Des travaux tels que des raccordements ou la mise en place d'interrupteurs, de thermostats et de prises au sol, faisaient parties des tâches dévolues à l'intimée G\_\_\_\_\_ dans le cadre de l'aménagement des locaux. La dernière facture émise par celle-ci est datée du 30 décembre 2009 et les relevés horaires versés à la procédure indiquent que ses employés ont effectué plus de cent heures de travail sur le chantier au mois de novembre 2009. L'architecte entendu comme témoin a déclaré que l'intimée G\_\_\_\_\_ avait posé du câblage pour l'électricité et pour la partie informatique jusqu'au dernier jour du chantier, dont il est établi qu'il a pris fin *de facto* à la fin du mois de décembre 2009. Le coordinateur des travaux a confirmé que l'intimée G\_\_\_\_\_ était intervenue ponctuellement sur le chantier durant les trois dernières semaines du mois de décembre 2009.

Dans ces conditions, on ne saurait reprocher au premier juge d'avoir retenu que les travaux de l'intimée G\_\_\_\_\_ n'étaient pas achevés à la fin du mois d'octobre 2009. Le grief de l'appelante est infondé sur ce point.

**6.2.5** S'agissant de l'intimée C\_\_\_\_\_, les travaux qu'il lui restait à effectuer selon les comptes rendus des 3 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2009 consistaient à régler le renouvellement de l'air en deux endroits déterminés des locaux et à mettre en place un caisson étanche avec raccordement aux eaux usées. A juste titre, le Tribunal a considéré que lesdits travaux de réglage constituaient des travaux de finition ou de retouche d'un ouvrage déjà achevé, ce que l'intimée concernée ne conteste pas. Celle-ci ne conteste pas non plus que l'installation d'un caisson raccordé aux eaux usées corresponde aux travaux de pose d'un bac effectués en trois heures le 3 novembre 2009 selon les relevés horaires versés à la procédure. Au vu de la brièveté de cette intervention, ces travaux doivent être considérés comme des travaux de peu d'importance au sens des principes rappelés ci-dessus. L'intimée C\_\_\_\_\_ soutient que ces derniers travaux étaient nécessaires pour des raisons de sécurité, sans toutefois le démontrer. L'architecte et le coordinateur de travaux entendus comme témoins ont uniquement confirmé que ladite intimée avait procédé aux travaux de régulation et de raccordement susvisés durant la période concernée. Il apparaît de surcroît que l'intimée C\_\_\_\_\_ n'a pas facturé les quelques heures de travail effectuées par ses employés aux mois de novembre et décembre 2009 en relation avec ces travaux. Sa dernière facture, datée du 18 décembre 2009, mentionne en effet un dernier rapport de travail daté du 10 août 2009. Cet élément indique que l'intimée elle-même considérait que les travaux exécutés en novembre et décembre 2009 étaient des travaux de peu d'importance, soit des retouches ou des finitions.

Ainsi, l'intimée C\_\_\_\_\_ échoue à démontrer que ses travaux étaient encore en cours à la fin du mois d'octobre 2009. Elle ne saurait dès lors prétendre à l'inscription définitive d'une hypothèque légale en sa faveur et le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

**6.2.6** Selon les comptes rendus de chantier des 3 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2009 indiquent que l'intimée B\_\_\_\_\_ devait encore communiquer le rapport de son étude thermographique, traiter des fissures et reprendre divers éléments des plafonds. Ces tâches constituaient de simples travaux de retouche des aménagements confiés à B\_\_\_\_\_ et, pour la communication du rapport d'étude, des travaux accessoires par rapport à la réalisation de l'étude elle-même. Comme l'a relevé le Tribunal, l'intimée B\_\_\_\_\_ ne démontre pas que la réalisation de son étude elle-même était encore en cours au début du mois de novembre 2009. Contrairement à d'autres entreprises, elle n'a versé à la procédure aucun relevé horaire permettant de mesurer l'importance des travaux effectués par ses soins au mois de novembre 2009.

L'architecte entendu comme témoin a certes déclaré qu'aux mois de novembre et décembre 2009, l'intimée B\_\_\_\_\_ avait installé des raccordements pour la climatisation avec l'intimée C\_\_\_\_\_. L'intimée B\_\_\_\_\_ reconnaît cependant que

---

ces travaux de raccordement incombait à l'intimée C\_\_\_\_\_ et ont été effectués par celle-ci. Il a de surcroît été retenu ci-dessus que les travaux de raccordement en question étaient des travaux accessoires et de peu d'importance. Le coordinateur des travaux a déclaré que l'intimée B\_\_\_\_\_ était intervenue pour la dernière fois au début du mois de novembre 2009, en lien principalement avec le revêtement du sol. Bien que la pose de tels revêtements fasse partie du but social de l'intimée B\_\_\_\_\_, il n'est cependant pas établi que celle-ci ait effectué de tels travaux dans les locaux en question. A teneur des pièces versées à la procédure, notamment de sa facture finale, les tâches qui lui incombait avaient trait à la pose de cloisons, des faux-plafonds, des caissons de stores et de divers panneaux en bois en aluminium. Ledit témoignage ne suffit donc pas à établir que l'intimée B\_\_\_\_\_ aurait encore effectué des travaux d'importance après la fin du mois d'octobre 2009.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a considéré que l'intimée B\_\_\_\_\_ ne pouvait pas prétendre à l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, faute d'avoir respecté le délai prévu par la loi. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé également sur ce point.

7. L'appelante conteste également que les travaux réalisés par les intimés F\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ puissent donner lieu à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en raison de leur nature.

**7.1** L'artisan ou entrepreneur qui s'est contenté de livrer des matériaux n'est en principe pas protégé par l'hypothèque légale. Il arrive pourtant que les matériaux livrés aient été fabriqués spécialement pour l'immeuble en cause et individuellement déterminés; dans un tel cas, le fournisseur bénéficie également d'une hypothèque légale, car les matériaux livrés ne peuvent être utilisés pour une autre construction. Ce critère est par exemple rempli pour la préparation de portes ou de fenêtres sur mesure (ATF 125 III 113 consid. 2a, JdT 2000 I p. 22; STEINAUER, op. cit., p. 304; CARRON/FELLEY, op. cit., p. 14).

Dans ces cas, il faut examiner si les objets livrés ont spécialement été fabriqués pour être incorporés dans un immeuble (ATF 103 II 33, JdT 1977 I 534 pour les fers à béton et ATF 97 II 212, SJ 1972 p. 250 pour le béton frais), soit qu'ils ont été produits pour l'ouvrage particulier, en raison d'une commande individuelle moyennant une description des travaux, un poste dans un cahier des charges ou un plan. Des objets qui sont génériques (*vertretbar*), fabriqués en série et répondant à des normes standardisées, tels des briques, ne peuvent pas faire l'objet d'une hypothèque légale s'ils ne sont pas incorporés à l'immeuble (SCHUMACHER, Bauhandwerkerpfandrecht, 3<sup>ème</sup> éd., 2008, p. 108 ss n. 299).

L'entrepreneur ayant livré des matériaux, qui pris isolément ne peuvent pas donner lieu à l'hypothèque légale, peut néanmoins bénéficier de celle-ci si ces matériaux

---

forment une unité avec d'autres qui eux donnent lieu à l'hypothèque (ATF 125 III 113 consid. 2a, JdT 2000 I p. 22; STEINAUER, op. cit., p. 304; CARRON/FELLEY, op. cit., p. 14). Le rapport de droit réel a en effet été assoupli par la jurisprudence, dans la mesure où toutes les prestations et livraisons d'un seul et même artisan ou entrepreneur doivent être appréciées dans leur ensemble. Elles doivent être considérées comme "un seul travail spécifique" et sont protégées globalement par une hypothèque. Dans ce sens, les prestations et les livraisons d'un seul et même artisan ou entrepreneur, qui donnent droit en partie à l'hypothèque légale et en partie n'y donnent pas droit, sont protégées dans toute leur étendue par l'hypothèque, lorsque rien d'autre n'a été convenu ou qu'on a omis de séparer ses prestations et ces livraisons (ATF 136 III 6 consid. 5.3, JdT 2010 I 303; 131 III 300 consid. 3).

**7.2.1** En l'espèce, les travaux réalisés par l'intimé F\_\_\_\_\_ consistaient en la réalisation et la pose de meubles de réception, d'une table de conférence, de différentes armoires, de parois et de portes, ainsi que de surfaces en verre pour certains de ces éléments. Il est constant que ces éléments ont été réalisés certes selon les souhaits de la locataire, mais également et surtout sur mesure pour les locaux litigieux. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, il faut dès lors admettre que ces éléments peuvent fonder le droit à l'inscription d'une hypothèque légale, dans la mesure où ils pouvaient difficilement être réutilisés ailleurs. Au cours de sa déposition, le représentant de la gérante d'immeuble a notamment déclaré que lors de son départ, la locataire avait emporté les corps de bureaux, les luminaires, les chaises et les équipements informatiques, mais qu'elle avait laissé en place des éléments tels que des armoires et des portes vitrées. L'architecte chargé de la direction des travaux effectués par le repreneur des locaux a déclaré qu'une partie des aménagements réalisés par les entreprises intimées avaient été détruits. Ceci démontre que les éléments de menuiserie fournis par l'intimé F\_\_\_\_\_ n'étaient pas suffisamment génériques pour être réutilisés dans d'autres locaux et qu'ils étaient suffisamment intégrés à l'immeuble pour ne pas être évacués comme du simple mobilier. Il est d'ailleurs constant que les travaux commandés à l'intimé F\_\_\_\_\_ ne comprenaient pas seulement la fabrication des éléments sur mesure en question, mais également la pose et la mise en place desdits éléments. L'existence d'un lien physique entre ces éléments et l'immeuble doit ainsi également être admise. A supposer que tel ne soit pas le cas de certains éléments particuliers, tels que la table de conférence, ceux-ci formaient en tous les cas un tout avec les autres éléments livrés par l'intimé. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, l'intimé F\_\_\_\_\_ est dès lors fondé à requérir l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour l'ensemble des éléments qu'il a réalisés.

**7.2.2** Le raisonnement qui précède s'applique *mutatis mutandis* aux travaux réalisés par l'intimée D\_\_\_\_\_. A teneur de la procédure, celle-ci a installé des

cloisons vitrées, des portes, des stores sur mesure et posé des miroirs collés dans les locaux litigieux. Le détail des travaux, notamment celui figurant dans le compte rendu de chantier du 3 novembre 2009, ainsi que le nombre d'heures consacrées par l'intimée D\_\_\_\_\_ à l'installation des aménagements susvisés, montre que ceux-ci n'étaient pas génériques, mais spécifiquement adaptés aux locaux litigieux. Les observations effectuées par les témoins lors du départ de la locataire confirment que ces aménagements ne pouvaient pas être facilement réutilisés dans d'autres locaux et/ou pouvaient difficilement être retirés des locaux litigieux sans être détruits ou endommagés.

Le Tribunal a dès lors retenu à bon droit que la nature des travaux réalisés par l'intimée D\_\_\_\_\_ ne s'opposait pas à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. C'est au surplus en vain que l'appelante soutient que certains panneaux de verre fournis par l'intimée en question n'auraient pas été posés par celle-ci, mais par l'intimé F\_\_\_\_\_, à qui elle aurait confié cette tâche afin de pouvoir respecter les délais prévus. A supposer que tel soit le cas, ces panneaux formaient néanmoins une unité avec les autres aménagements fournis par l'intimée D\_\_\_\_\_, lesquels donnaient lieu à l'inscription d'une hypothèque légale. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, l'intimée D\_\_\_\_\_ est dès lors également en droit d'obtenir l'inscription d'un tel gage en relation avec la fourniture des éléments concernés.

Les griefs soulevés par l'appelante sur ce point sont dès lors infondés.

8. L'appelante conteste enfin que les intimés aient suffisamment démontré le montant des créances en garantie desquelles elles requièrent l'inscription définitive d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs.

**8.1** Aux termes de l'art. 794 al. 1 CC, un gage immobilier ne peut être constitué que pour une créance déterminée, dont le montant doit être indiqué en monnaie suisse (hypothèque en capital). Il garantit alors le paiement du capital (art. 818 al. 1 ch. 1 CC), des frais de poursuite et des intérêts moratoires (art. 818 al. 1 ch. 2 CC).

L'objet de l'action en inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'est pas de fixer la créance en tant que telle, mais le montant du gage ou, en d'autres termes, l'étendue de la garantie hypothécaire. A cet égard, lorsque l'entrepreneur est un sous-traitant, est décisive la rémunération prévue contractuellement entre l'entrepreneur général et le sous-traitant et non la valeur objective des travaux. Comme le dispose l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, le droit à l'inscription découle en effet de la fourniture de travail et de matériaux. Autrement dit, si l'entrepreneur, en l'occurrence le sous-traitant, démontre avoir exécuté ses obligations, il peut prétendre à ce que la rémunération convenue soit garantie par gage, indépendamment du sort définitif de sa créance contre l'entrepreneur

---

général. Même si celle-là n'est, en tant que telle, pas définitivement établie, elle l'est, en tant que montant de la garantie ("*Pfandsomme*"), à l'égard du propriétaire (ATF 126 III 467 consid. 4d).

**8.2** En l'espèce, les parties intimées intervenaient comme sous-traitants de l'entrepreneur général I\_\_\_\_\_. Elles ont exécuté les travaux qui leur étaient confiés, allant pour certaines jusqu'à effectuer des travaux de retouches et de finitions. Dans son arrêt du 11 juillet 2004, rendu dans la cause opposant l'entrepreneur au maître d'ouvrage, la Cour a retenu que l'ouvrage global devait être tenu pour livré et que le coût effectif des travaux était adéquatement reflété dans les factures émises par les entreprises sous-traitantes. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, ces dernières peuvent donc prétendre à ce que la rémunération convenue soit garantie par l'inscription d'une hypothèque légale. Entendu comme témoin, l'architecte ayant dirigé les travaux a confirmé que l'entrepreneur général, maître d'œuvre des parties intimées, reconnaissait devoir le montant des factures établies par celles-ci. Il faut dès lors admettre que les montants facturés par les intimées correspondent à la rémunération convenue et qu'ils permettent de déterminer l'étendue du gage.

Au surplus, il n'y a pas lieu de constater à ce stade que les créances des parties intimées seraient prescrites, comme le soutient l'appelante. La reconnaissance de sa dette par l'entrepreneur général, telle que rapportée ci-dessus, a dû avoir pour effet d'interrompre la prescription (cf. art. 135 ch. 1 CO). En tout état de cause, l'examen du bien-fondé ou de l'exigibilité des créances des sous-traitants contre ledit entrepreneur général excède le cadre du présent procès.

Les griefs de l'appelante relatifs aux créances invoquées par les intimées sont dès lors infondés.

**8.3** Au vu des motifs qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il a ordonné l'inscription définitive des hypothèques légales requises en faveur des intimées D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_. Il sera également confirmé en tant qu'il a débouté les intimées B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions.

Ce jugement sera seulement annulé en tant qu'il a ordonné l'inscription d'une telle hypothèque en faveur de "Entreprise F\_\_\_\_\_" et réformé en ce sens que l'inscription définitive de cette hypothèque est ordonnée en faveur de F\_\_\_\_\_.

- 9. 9.1** Les frais judiciaires de l'appel formé par A\_\_\_\_\_ seront arrêtés à 16'800 fr. (art. 95, 104 al. 1 et 105 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC - RS/Ge E 1 05.10) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par celle-ci, qui demeure acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

---

L'appelante sera condamnée à payer aux parties intimées D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, prises conjointement et solidairement, la somme de 18'000 fr. à titre de dépens d'appel (art. 105 al. 2 CPC; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC).

**9.2** Les frais judiciaires de l'appel interjeté par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ seront arrêtés à 9'600 fr. (art. 95, 104 al. 1 et 105 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC - RS/Ge E 1 05.10) et mis à la charge de celles-ci, prises conjointement et solidairement, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie, qui demeure acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

Les intimées B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ seront condamnées, conjointement et solidairement, à payer à l'appelante la somme de 9'000 fr. à titre de dépens d'appel (art. 105 al. 2 CPC; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC).

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 19 août 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/7943/2016 rendu le 20 juin 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6266/2010-12.

Déclare recevable l'appel interjeté le 22 août 2016 par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre ce même jugement.

**Préalablement :**

Ordonne la rectification de la qualité de Entreprise F\_\_\_\_\_ en F\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau :

Ordonne à Monsieur le Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'inscription définitive, au profit de F\_\_\_\_\_, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 334'578 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 décembre 2009 sur la part PPE n. 1\_\_\_\_\_, propriété de A\_\_\_\_\_.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 26'400 fr, les met à la charge de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 16'800 fr. et à la charge de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, prises conjointement et solidairement, à hauteur de 9'600 fr. et les compense avec les avances de frais fournies par les parties précitées, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à payer à D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, la somme de 18'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Condamne B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, prises conjointement et solidairement, à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 9'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Camille LESTEVEN

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

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

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