

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14065/2016

ACJC/1180/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 9 SEPTEMBRE 2016

Entre

A_____ **SA**, sise _____, _____ (GE), recourante contre une ordonnance rendue par la 4ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 3 août 2016, comparant par Me Jacques Roulet, avocat, boulevard des Philosophes 9, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ **SARL, en liquidation**, p.a. Office des faillites route de Chêne 54, 1208 Genève, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'au Registre foncier par plis recommandés du 12.09.2016.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance ORTPI/605/2016 du 3 août 2016, reçue par les parties le 5 août 2016, le Tribunal de première instance a ordonné la suspension de la procédure (ch. 1 du dispositif) et invité la partie la plus diligente à solliciter la reprise de celle-ci (ch. 2).

Le Tribunal a retenu qu'il y avait lieu de suspendre la procédure visant à l'inscription d'hypothèques légales sur les unités de propriété par étages appartenant à B_____ SARL, en liquidation (ci-après : B_____) en raison de la faillite de celle-ci survenue le 18 avril 2016.

- B. a.** Le 11 août 2016, A_____ SA a formé recours contre cette décision, dont elle a sollicité l'annulation. Elle a conclu à ce que la Cour de justice ordonne à son profit l'inscription provisoire des hypothèques légales suivantes sur les unités de propriété par étage suivantes du bien-fonds de base n° 1_____ à C_____ (GE), propriété de B_____ :

- sur l'unité n° 101 : 16'370 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 40'925 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 770 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 11'384 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.
- sur l'unité n° 102 : 15'770 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 39'425 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 742 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 10'967 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.
- sur l'unité n° 103 : 11'090 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 27'725 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 521 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 7'712 fr. 35 avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.
- sur l'unité n° 104 : 11'700 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 29'250 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 550 fr. 65 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 8'136 fr. 60 avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.
- sur l'unité n° 105 : 13'140 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 32'850 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 618 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 9'138 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.
- sur l'unité n° 106 : 9'210 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 23'025 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 433 fr. 45 avec

intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 6'404 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.

- sur l'unité n° 108 : 12'550 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 31'375 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 590 fr. 65 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 8'727 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.

Elle a conclu en outre à ce que le Conservateur du Registre foncier soit chargé de procéder sans délai à ces inscriptions, sans fournitures de sûretés, à ce qu'un délai de trois mois lui soit imparti pour introduire une action au fond, à ce que les inscriptions provisoires des hypothèques légales précitées soient maintenues jusqu'à échéance du délai de trois mois ou, en cas d'action au fond, pendant 60 jours après l'entrée en force de la décision au fond, le tout avec suite de frais et dépens.

b. Le 2 septembre 2016, l'intimée, représentée par l'Office des faillites, a répondu au recours, indiquant qu'elle acquiesçait à l'annulation de l'ordonnance litigieuse, dans la mesure où la requête en inscriptions provisoires d'hypothèques légales avait été déposée postérieurement au prononcé de la faillite. Elle a ajouté que la question de savoir si les inscriptions précitées pouvaient être requises après la faillite du maître de l'ouvrage devrait être tranchée par le Tribunal.

c. Le 6 septembre 2016, A_____ SA a indiqué qu'elle renonçait à dupliquer, relevant qu'il y avait urgence à statuer car le délai de péremption pour l'inscription des hypothèques légales arrivait à échéance le 20 septembre 2016.

d. Le 9 septembre 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. B_____ est propriétaire de sept des huit unités de la propriété par étages (PPE) constituée sur l'immeuble sis sur le bien fonds 1_____ à C_____ (GE), à savoir :

- lot n° 1_____ -101, représentant une quote-part de 163.7/1000
- lot n° 1_____ -102, représentant une quote-part de 157.7/1000
- lot n° 1_____ -103, représentant une quote-part de 110.9/1000
- lot n° 1_____ -104, représentant une quote-part de 117/1000
- lot n° 1_____ -105, représentant une quote-part de 131.4/1000
- lot n° 1_____ -106, représentant une quote-part de 92.1/1000
- lot n° 1_____ -108, représentant une quote-part de 125.5/1000

b. Le 26 mars 2015, B_____ a confié à A_____ SA les travaux de ferblanterie, couverture et étanchéité relatifs à la constructions de 8 appartements sis sur la

parcelle précitée, à l'adresse _____, _____ C_____ (GE). Le prix convenu était de 670'000 fr.

c. Entre le 27 mars 2015 et le 21 juin 2016, A_____ SA a adressé à B_____ trois factures ("situations") portant sur un montant total de 474'250 fr. 30.

d. A_____ SA allègue qu'en dépit de plusieurs rappels B_____ ne s'est acquittée que d'un montant de 50'000 fr.

e. La faillite de B_____ a été prononcée le 18 avril 2016.

f. A_____ SA allègue qu'à la demande des architectes, elle a accepté, en dépit du fait que ses factures étaient impayées, d'achever et de protéger ses réalisations en cours afin d'éviter qu'elles ne se détériorent; sa dernière intervention sur le chantier avait ainsi été effectuée le 20 mai 2016.

Il ressort à cet égard des pièces produites que A_____ SA est effectivement intervenue sur le chantier le 20 mai 2016 pour des travaux de pose de ferblanterie, de recouvrement et de soudure.

g. Le 14 juillet 2016, A_____ SA a déposé par devant le Tribunal une requête de mesures provisionnelles tendant à l'inscription provisoire d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs, prenant les mêmes conclusions que celles figurant dans son recours.

Elle a précisé dans sa requête qu'elle renonçait en l'état à demander l'inscription provisoire d'une hypothèque légale sur le lot n° 1_____ -107 propriété d'un tiers domicilié à _____.

h. Par courrier adressé au Tribunal le 2 août 2016, l'Office de faillites a requis la suspension de la procédure en application de l'art. 207 LP.

D. Les arguments des parties seront traités ci-après en tant que de besoin.

EN DROIT

1. 1.1 La décision ordonnant la suspension de la cause est une mesure d'instruction qui peut, conformément à l'art. 126 al. 2 CPC, faire l'objet du recours de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC.

Le recours doit être écrit et motivé et déposé auprès de l'instance de recours dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision, dès lors que le prononcé de la suspension constitue une ordonnance d'instruction (art. 321 al. 1 et 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_878/2014 du 17 juin 2015 consid. 3.3).

Interjeté en temps utile et dans la forme prescrite par la loi, le recours est recevable en l'espèce.

1.2 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.3 Les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

- 2.** La recourante fait valoir que la suspension ne se justifie pas en l'espèce, dans la mesure où le procès en inscription provisoire d'hypothèque légale est une cause urgente, réservée par l'art. 207 LP. L'intimée conclut également à l'annulation de l'ordonnance querellée.

2.1 Selon l'art. 207 al. 1 LP, 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. Ils ne peuvent être continués, en cas de liquidation ordinaire, qu'après les dix jours qui suivent la seconde assemblée des créanciers et, en cas de liquidation sommaire, qu'après les 20 jours qui suivent le dépôt de l'état de collocation.

La suspension selon l'art. 207 al. 1 LP intervient de par la loi dès l'ouverture de la faillite. Seuls les procès pendants lors de la déclaration de faillite sont concernés. La suspension ne s'applique pas aux cas d'urgence, à savoir les litiges soumis à la procédure sommaire, notamment les mesures provisionnelles (ROMY, Commentaire romand, 2005, n. 7 et 25, ad art. 207 LP).

Les délais de prescription et de péremption ne courent pas pendant les suspensions d'instance (art. 207 al. 3 LP). Cette règle ne vise cependant que les réclamations qui font l'objet de procès pendants au moment de l'ouverture de la faillite et non pas les autres réclamations qui peuvent exister contre le failli, lesquelles restent soumises aux règles ordinaires (ROMY, op. cit., n. 15, ad art. 207 LP).

2.2.1 Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble. L'inscription peut être requise dès le moment de la conclusion du contrat (art. 839 al. 1 CC) et doit être obtenue, à savoir opérée au Registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC); il s'agit d'un délai de péremption, qui peut être sauvegardé par

l'annotation d'une inscription provisoire (art. 48 al. 2 let. b et 76 al. 3 ORF) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_420/2014 du 27 novembre 2014, consid. 3.1).

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 des travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, et non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat; des travaux de peu d'importance ou accessoires, différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, ou encore des retouches (remplacement de parties livrées, mais défectueuses; correction de quelques autres défauts) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a).

Lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut être tenu pour 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 appréciés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 consid. 2b).

Le délai légal commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture, même si cet élément peut constituer un indice de la fin des travaux (ATF 101 II 253 p. 256); il s'ensuit que, lorsque des travaux déterminants sont encore effectués après la facturation et ne constituent pas des travaux de réparation ou de réfection consécutifs à un défaut de l'ouvrage, ils doivent être pris en compte pour le *dies a quo* du délai (arrêt du Tribunal fédéral 5A_420/2014 du 27 novembre 2014, consid. 3.1).

2.2.2 L'entrepreneur qui observe le délai de l'art. 839 CC peut encore faire inscrire une hypothèque légale provisoire ou définitive après le prononcé de la faillite du propriétaire de l'immeuble et maître de l'ouvrage (ATF 95 II 31 consid. 4, JdT 1970 I 153).

2.2.3 En cas de copropriété par étages, si les travaux ont été effectués sur les parties communes de l'immeuble, l'hypothèque légale doit grever toutes les parts de copropriété au prorata de leur valeur, suivant les millièmes. Si les travaux ont été exécutés sur une part privative, l'inscription doit être effectuée au feuillet de celle-ci (BOHNET, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en procédure civile suisse, 2012, n. 20).

2.3 L'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est soumise à la procédure sommaire (art. 249 let. c. ch. 5 CPC). L'autorité peut s'en tenir à la vraisemblance des faits allégués et à un examen sommaire du droit (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb = JdT 2002 I 352; arrêt du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 2.2).

Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. Vu la brièveté et la nature péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du droit de gage paraît exclue ou hautement invraisemblable. Le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il rejette la requête en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, qui mérite un examen plus ample que celui auquel il peut procéder dans le cadre d'une instruction sommaire; en cas de doute, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, il doit ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3 et la jurisprudence citée).

2.4 En l'espèce, c'est à juste titre que les parties relèvent que la cause de suspension prévue par l'art. 207 LP n'est pas réalisée.

En effet, le procès litigieux est un cas d'urgence, puisque l'inscription provisoire de l'hypothèque légale constitue une mesure provisionnelle, soumise à la procédure sommaire.

En outre, l'art. 207 LP ne concerne que les procès pendants au moment de l'ouverture de la faillite. Or la requête de la recourante a été déposée le 14 juillet 2016, soit postérieurement au prononcé de la faillite, intervenu le 18 avril 2016.

L'ordonnance querellée doit par conséquent être annulée.

Dans la mesure où le délai de déchéance prévu par l'article 839 al. 2 CC n'a pas été suspendu, l'art. 207 al. 3 LP n'étant pas applicable in casu, la Cour statuera sur les mesures provisionnelles requises sans renvoi au Tribunal, en application de l'art. 327 al. 3 let. b CPC, conformément à la conclusion de la recourante, afin d'éviter une éventuelle péremption des droits de celle-ci.

A cet égard, il résulte des pièces produites que la recourante a rendu vraisemblable sa qualité d'artisan, la fourniture des travaux, le respect du délai de quatre mois, ainsi que sa créance à l'encontre de l'intimée. Cette dernière ne l'a d'ailleurs pas contesté.

Il ne ressort par ailleurs pas des pièces produites que les travaux auraient concerné une part privative de PPE en particulier; vu le type de travaux mentionnés dans la commande, il paraît au contraire vraisemblable que les travaux de la recourante ont été effectués soit sur les parties communes, soit sur les parties privatives, dans une mesure proportionnelle pour chacune de celle-ci.

Les hypothèques légales peuvent par conséquent être inscrites sur chacune des parts d'étages, pour une fraction proportionnelle à leur valeur, comme le requiert la recourante.

Un délai de 30 jours dès notification de la présente décision sera en outre imparti à la recourante pour faire valoir son droit en justice.

- 3.** Selon l'article 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à charge de la partie succombante.

En l'espèce, l'intimée, qui avait requis la suspension de la procédure devant le Tribunal, succombe, étant précisé que même si elle a acquiescé à l'annulation de l'ordonnance querellée devant la Cour, elle n'a pas fait de même en ce qui concerne les inscriptions des hypothèques légales. Les frais judiciaires seront par conséquent mis à sa charge.

Les frais judiciaires de première instance et de recours seront arrêtés à 1'500 fr. (art. 26 et 38 RTFMC) et compensés avec les avances du même montant versées par la recourante, qui restent acquises à l'Etat de Genève, l'intimée étant condamné à payer 1'500 fr. à la recourante (art. 111 CPC).

Elle sera également condamnée à lui verser 4'000 fr. TVA et débours inclus à titre de dépens de première instance et de recours.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ SA contre l'ordonnance ORTPI/605/2016 rendue le 3 août 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14065/2016-4 SP.

Au fond :

Annule l'ordonnance querellée et, cela fait, statuant à nouveau :

Ordonne, aux frais, risques et périls de A_____ SA, au Conservateur du Registre foncier de Genève, de procéder à l'encontre de B_____ SARL, en liquidation à l'inscription provisoire au profit de A_____ SA d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs sur les lots suivants de propriété par étage de la commune de C_____ (GE) appartenant à B_____ SARL, en liquidation pour les montants suivants :

- sur le lot 1_____ -101 : 16'370 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 40'925 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 770 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 11'384 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.
- sur le lot n° 1_____ -102 : 15'770 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 39'425 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 742 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 10'967 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.
- sur le lot n° 1_____ -103 : 11'090 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 27'725 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 521 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 7'712 fr. 35 avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.
- sur le lot n° 1_____ -104 : 11'700 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 29'250 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 550 fr. 65 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 8'136 fr. 60 avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.
- sur le lot n° 1_____ -105 : 13'140 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 32'850 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 618 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 9'138 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.

-
- sur le lot n° 1 _____-106 : 9'210 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 23'025 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 433 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 6'404 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.
 - sur le lot n° 1 _____-108 : 12'550 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2015, 31'375 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015, 590 fr. 65 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 décembre 2015 et 8'727 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an dès le 21 juin 2016.

Impartit à A _____ SA un délai de 30 jours dès la notification du présent arrêt pour faire valoir son droit en justice.

Dit que le présent arrêt déploiera ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais de première instance et de recours :

Arrête à 1'500 fr. les frais judiciaires et les compense avec les avances effectuées par A _____ SA qui restent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne B _____ SARL, en liquidation à verser à A _____ SA 1'500 fr. au titre des frais judiciaires.

La condamne à lui verser en outre 4'000 fr. à titre de dépens.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Pauline ERARD, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Céline FERREIRA

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.