REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17596/2021 **ACJC/175/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 3 JANVIER 2022

Entre

A_____ SÀRL, sise _____ [VD], appelante contre une ordonnance rendue par la 24ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 septembre 2021, comparant par Me Alexis LAFRANCHI, avocat, Helvetica Avocats, rue de Rive 14, 1260 Nyon, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ [GE], intimé, comparant par Me Alain LEVY, avocat, rue de la Fontaine 7, case postale 3372, 1211 Genève 3, en l'Étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'au Registre foncier, par plis recommandés du 10 février 2022.

EN FAIT

A. Par ordonnance du 28 septembre 2021, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures superprovisionnelles, a ordonné, aux frais, risques et périls de A_____ SÀRL, au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'inscription provisoire au profit de A_____ SÀRL d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 71'563 fr. 40, plus intérêts à 5% dès le 15 septembre 2021, sur la parcelle 1_____ de la commune de C_____ [GE], dont B_____ est propriétaire (ch. 1 du dispositif), rejeté la requête pour le surplus (ch. 2), dit que cette ordonnance déploierait ses effets jusqu'à l'exécution de la nouvelle décision qui serait rendue après réception des déterminations de B_____ (ch. 3), auquel un délai a été fixé au 29 octobre 2021 pour se déterminer par écrit (ch. 5) et réservé le sort des frais (ch. 9).

B. **a.** Par acte expédié à la Cour le 11 octobre 2021, A_____ SÀRL a formé un "appel avec requête de mesures superprovisionnelles" contre cette ordonnance, concluant, en substance, avec suite de frais, à ce que l'ordonnance du 28 septembre 2021 soit modifiée en ce sens que le montant de l'hypothèque légale était porté à 116'004 fr. 55.

Statuant sur les mesures superprovisionnelles requises, la Cour, par arrêt du 21 octobre 2021, a ordonnée l'inscription requise à concurrence de 116'004 fr. 55 plus intérêts à 5% dès le 15 septembre 2021.

b. Invité à se déterminer sur l'appel, B_____ a conclu, principalement, à son irrecevabilité et à l'annulation de l'arrêt de la Cour du 21 octobre 2021, subsidiairement à la réduction de l'hypothèque légale ordonnée à 43'886 fr. 22, le tout avec suite de frais.

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

d. Elles ont été informées le 5 janvier 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents résultent de la procédure.

a. Par requête reçue le 15 septembre 2021 par le Tribunal, A_____ SÀRL a requis l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle dont B_____ est propriétaire dans la commune de C_____ [GE], pour un montant de 139'976 fr. 63.

Il ressort de cette requête qu'elle a conclu un contrat avec B_____ le 5 novembre 2018 tendant à la fourniture d'échafaudages pour la construction d'une maison individuelle, que les travaux se sont achevés le 29 juin 2021 par le démontage total des échafaudages et que B_____ ne s'est pas acquitté de la totalité des factures.

Selon le "bilan financier établi le 15.09.2021" produit, le montant total des travaux était de 329'115 fr. 95, des acomptes avaient été versés pour 189'139 fr. 32, de sorte que le solde impayé était de 139'976 fr. 55. Une facture 2_____ du 28 juin 2021 fait état d'un total à payer de 289'692 fr. 95 fr., y compris 2'210 fr. pour du matériel détérioré, 2'691 fr. 90 de frais de rappels et intérêts sur factures et 20'000 fr. de "frais d'avocat suite à l'inscription hypothèque légale", d'une part, et d'acomptes versés de 93'675 fr. 60, d'autre part, de sorte que le solde restant dû était de 96'465 fr. 30, y compris 2'789 fr. 71 de TVA. Le montant des acomptes figurant sur cette facture inclut des "acomptes non reçus" d'un montant total de 50'839 fr. 45, A_____ SÀRL précisant toutefois devant la Cour que la facture 3_____ du 12 avril 2021 de 10'439 fr. a été réglée. Elle a également produit avec sa requête des rappels et sommations concernant les factures 4_____, 5_____, 6_____, 7_____ et 8_____, qui sont intégralement payées selon la facture 2_____.

b. Dans son ordonnance du 28 septembre 2021, le Tribunal a considéré que A_____ SÀRL avait rendu vraisemblable avoir monté et démonté des échafaudages sur la parcelle de B_____ et avoir respecté le délai de quatre mois. Le solde restant dû s'élevait à 96'465 fr. 30 selon la facture du 28 juin 2021. Le montant de 139'976 fr. 55 ne pouvait quant à lui pas être pris en compte dans la mesure où il ressortait du bilan financier, qui était un document interne. Il convenait par ailleurs de déduire de la facture les montants de 2'210 fr. à titre de matériel détérioré, de 2'691 fr. 90 à titre de frais de rappels et de 20'000 fr. à titre de frais juridiques. L'hypothèque légale requise devait ainsi être admise à hauteur de 71'563 fr. 40, plus intérêts à 5% dès le 15 septembre 2021.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre une ordonnance de refus d'inscription d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs prononcée sur mesures superprovisionnelles (arrêt du Tribunal fédéral 5A_508/2012 du 28 août 2012, consid. 3.1; ATF 140 III 289, consid. 1.1).

1.2 L'appel a été déposé dans le délai et selon la forme prévue par la loi de sorte qu'il est recevable (art. 314 al. 1 CPC). Contrairement à ce que soutient l'intimé, les conclusions de l'appel ne s'ajoutent pas à celles prises devant le Tribunal en l'absence de conclusions en annulation de l'ordonnance attaquée puisque les conclusions prises devant la Cour tendent à ce que cette dernière soit modifiée en ce sens que le montant fixé par le Tribunal soit augmenté.

1.3 Les parties ont déposé des pièces nouvelles.

1.3.1 Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte 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 la diligence requise (let. b). S'agissant des vrais nova, soit les faits et moyens de preuve postérieurs à la fin des débats principaux de première instance (cf. art. 229 CPC), ils sont en principe toujours admissibles en appel, pourvu qu'ils soient invoqués sans retard dès leur découverte. Quant aux pseudo nova, soit les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité est largement limitée en appel: ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêt 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1).

Le plaideur qui fait valoir des pseudo nova devant l'instance d'appel doit exposer précisément les raisons pour lesquelles il ne les a pas invoqués en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 p. 351).

1.3.2 En l'espèce, l'appelante a déposé plusieurs pièces nouvelles devant la Cour, pourtant établies avant le dépôt de sa requête. Lesdites pièces sont dès lors irrecevables.

L'intimé a également déposé des pièces qui sont nouvelles, sur la recevabilité desquelles il n'est point besoin de statuer dans la mesure où elles ne sont pas déterminantes pour l'issue du litige.

2. L'appelante soutient que l'hypothèque légale ordonnée devrait porter sur un montant supérieur à celui fixé par le Tribunal dans la mesure où la facture sur laquelle s'est basée le Tribunal comportait des "acomptes non reçus" pour un montant total de 44'441 fr. 15, qui devaient être ajoutés; le montant de la facture 3_____ mentionné comme "non reçu" avait quant à lui été payé.

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).

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).

2.2 En l'espèce, il a été rendu suffisamment vraisemblable à ce stade que les parties ont conclu un contrat tendant à la fourniture d'échafaudages par l'appelante dans le cadre de la construction de la villa de l'intimé, que ces échafaudages ont été installés, puis démontés à la fin du chantier. Au vu de la facture récapitulative du 28 juin 2021, l'appelante a par ailleurs rendu vraisemblable en l'état que des factures n'avaient pas été acquittées. La situation nécessite des éclaircissements, de sorte que l'inscription requise doit être ordonnée.

Quant au montant de l'hypothèque légale, il doit être relevé ce qui suit. L'appelante relève à juste titre que le Tribunal n'a pas tenu compte du fait que la facture sur lequel il s'est fondé pour ordonner l'hypothèque légale mentionne que certains acomptes n'ont pas été versés, de sorte que le montant mentionné de 96'465 fr. 30 doit en être d'autant augmenté.

Les sommes alléguées par l'appelante concernant ces montants, qui reposent sur des pièces qui n'avaient pas été produites avec la requête, diffèrent cependant des montants figurant sur la facture du 28 juin 2021. Il sera dès lors tenu compte, uniquement de ceux figurant sur ladite facture.

L'appelant ne conteste en revanche pas les déductions opérées par le Tribunal.

Dès lors, à s'en tenir aux chiffres figurant sur la facture du 28 juin 2021, et sans procéder à ce stade à davantage de calculs concernant d'éventuels rabais à opérer, le montant de l'hypothèque légale doit être fixé à 111'963 fr. 85 (96'465 fr. 30 + [50'839 fr. 45 – 10'439 fr.] –2'210 fr. – 2'691 fr. 90 – 20'000 fr.).

Enfin, les réserves émises par l'intimé quant au fait que l'inscription ordonnée par l'arrêt de la Cour sur mesures superprovisionnelles du 21 octobre 2021

s'additionnerait à l'inscription ordonnée par le Tribunal, deviennent sans objet puisque le présent arrêt remplace l'arrêt précité.

3. Les frais judiciaires du présent arrêt seront fixés à 1'000 fr. et leur répartition sera déléguée au Tribunal, devant lequel la procédure sur mesures provisionnelles se poursuit (art. 104 al. 3 CPC).

Il en va de même des dépens d'appel, arrêtés à 1'000 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 octobre 2021 par A_____ SÀRL contre l'ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 28 septembre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17596/2021–24 SP.

Au fond :

Modifie le chiffre 1 du dispositif de cette ordonnance en ce sens qu'il est ordonné, aux frais, risques et périls de A_____ SÀRL, au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'inscription provisoire au profit de A_____ SÀRL d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 111'963 fr. 85, plus intérêts à 5% dès le _____ 2021, sur la parcelle 1_____ de la commune de C_____ [GE], dont B_____ est propriétaire.

Dit que la présente décision remplace l'arrêt ACJC/1361/2021 du 21 octobre 2021.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'000 fr. et les dépens d'appel à 1'000 fr.

Délègue leur répartition au Tribunal de première instance.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laura SESSA, greffière.

Le président :	La greffière :
Laurent RIEBEN	Laura SESSA

<u>Indication des voies de recours</u> :

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.