REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21829/2022 **ACJC/764/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 12 JUIN 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par la 12ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 14 mars 2023, comparant par Me Pierre OCHSNER, avocat, OA Legal SA, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, France, intimée, comparant par Me Malek ADJADJ, avocat, AAA Avocats SA, rue du Rhône 118, 1204 Genève, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties ainsi qu'à l'Office des poursuites par plis recommandés du 14 juin 2023.

EN FAIT

A. Par jugement OSQ/9/2023 du 14 mars 2023, reçu par les parties le 23 mars 2023, le Tribunal de première instance a notamment révoqué l'ordonnance de séquestre rendue le 3 novembre 2022 à l'encontre de B_____ dans la cause n° C/21829/2022 (ch. 3 du dispositif), fait masse des frais judiciaires et dépens (ch. 4), mis à charge de A_____ les frais judiciaires arrêtés à 1'000 fr. (ch. 5 à 7), l'a condamné à verser à B_____ 500 fr., au titre des frais judiciaires (ch. 8) ainsi que 1'500 fr. de dépens (ch. 9) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 10).

B. **a**. Le 3 avril 2023, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule et rejette l'opposition formée par B_____ contre l'ordonnance de séquestre, avec suite de frais et dépens.

Il a produit une pièce nouvelle.

b. B_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé, avec suite de frais judiciaires et dépens et a produit une pièce nouvelle.

c. Les parties ont été informées le 17 mai 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. A_____ et son épouse, C_____, sont associés gérants, avec signature individuelle, de la société D_____ SARL, sise rue 1_____ no. _____ à Genève, qui a pour but social des activités en lien avec la restauration, l'hôtellerie et les opérations immobilières.

A_____ allègue exploiter en raison individuelle une société appelée E_____, ayant son siège c/o D_____ SARL, dont le but social ne ressort pas du dossier. Cette société n'est pas inscrite au Registre du commerce.

b. Au printemps 2021, B_____ a eu des contacts avec F_____, gérant de la société G_____, agence immobilière à H_____ (France), afin d'obtenir des informations sur une villa en vente sise no. _____ route 2_____ à I_____ (France), dont A_____ et C_____ étaient propriétaires.

c. Le 15 octobre 2021, B_____, en tant qu'acquéreur, et A_____ et C_____, en tant que vendeurs, ont signé, sur papier en-tête de G_____, un engagement d'achat de la villa précitée "en cours de finition, hors d'eau / hors d'air", pour un prix de 560'000 euros.

Cet engagement mentionne que des travaux supplémentaires d'un montant de 200'000 euros seront pris en charge par B_____, une fois qu'elle serait propriétaire du bien.

d. Le 18 décembre 2021, B_____ a transmis à F_____ les plans pour la future cuisine, demandant à ce qu'ils soient remis aux ouvriers.

e. Le 29 janvier 2022, les précités ont signé un compromis de vente portant sur la villa pour le prix de 540'000 euros.

Ce compromis précise que l'acquéreur s'engage à effectuer des travaux complémentaires pour aboutir à la fin de la construction de la maison pour le prix de 200'000 euros, montant inclus dans le financement de l'acquisition lequel devait s'effectuer notamment par un prêt bancaire (p. 5 et 6). La vente était soumise à la condition suspensive que B_____ obtienne un prêt bancaire de 698'700 euros.

Les parties ont également ajouté, à la main (en page 10), que l'acquéreur devra avoir obtenu au plus tard le 10 février 2022 l'ensemble des devis quant aux travaux devant être réalisés.

f. Par courriel du 1er février 2022, B_____ a demandé à A_____ et C_____, comme convenu dans le compromis de vente, de lui transférer l'ensemble des devis nécessaires à la fin de la construction de la maison, pour un montant ne devant pas excéder 200'000 euros.

g. Par courriel du 7 février 2022, A_____ a transmis à B_____ un devis N. 4_____, d'un montant de 200'173 euros pour des travaux d'isolation intérieure, plâtrerie, doublage cloison, électricité, plomberie, chauffage au sol, revêtement de sol, peinture et menuiserie. Le devis a ensuite été corrigé et son montant porté à 200'000 euros.

Ce devis, daté du 7 février 2022, est établi sur papier en-tête de la société E_____, avec pour adresse "D_____ Sarl", rue 1_____ no. _____ et est signé par C_____. Il prévoit le versement d'un acompte de 50% à la commande.

h. Le 8 février 2022, B_____ a transmis ce devis à sa banque ainsi qu'à Me J_____, notaire.

Tant la banque que le notaire ont confirmé par écrit que les exemplaires du devis qu'ils avaient reçus n'étaient ni paraphés, ni signés par B_____.

i. A_____ allègue que le devis du 7 février 2022 en 200'000 euros a été paraphé avec les initiales de B_____. Ces initiales figurent sur l'exemplaire qu'il a produit

devant le Tribunal sous forme de copie. Requis par sa partie adverse de produire l'original de ce document, il a allégué qu'il ne l'avait pas.

B_____ allègue pour sa part ne jamais avoir accepté ce devis, faisant valoir que ce n'est pas elle qui y a apposé ses initiales. Elle a déposé plainte pénale contre A_____ pour faux dans les titres suite à ces faits.

Elle explique que ce devis avait été établi dans l'unique but de justifier auprès de sa banque le montant du prêt sollicité et qu'il ne constituait pas un engagement de mandater la société de A_____ pour ces travaux.

j. Le 3 août 2022, ce dernier a adressé à B_____ un message audio par Whatsapp lui indiquant qu'il souhaitait discuter de l'exécution des travaux et de la façon dont ils seraient réalisés une fois le contrat de vente signé, ajoutant qu'ils étaient censés signer un autre contrat concernant l'exécution des travaux.

k. Par courriel du 4 août 2022 adressé à A_____, F_____ ainsi qu'à la banque et au notaire, B_____ a indiqué qu'elle s'engageait à mandater la société E_____ de A_____ pour la fin des travaux si elle devenait propriétaire ce jour de la maison. Ces travaux comprenaient les finitions intérieures et extérieures, le choix des matériaux et des prestataires, pour un montant ne devant pas excéder 200'000 euros. Les raccordements électriques et de plomberie devaient être établis selon les plans de la cuisine envoyés en mars 2022. Les délais devaient encore être déterminés et une modification du permis de construire était nécessaire.

l. Le 4 août 2022, l'acte de vente du bien immobilier susmentionné a été signé devant notaire, à N_____ [France] pour le prix de 540'000 euros.

Cet acte (p. 4) stipule que le bien est inachevé au sens que les conditions d'habitabilité et/ou d'utilisation qui en permettent l'occupation ne sont pas réunies. La vente portait donc sur une construction inachevée, envisagée dans son état actuel.

m. Le 7 août 2022, B_____ a envoyé à K_____ par courriel le plan technique de la cuisine.

n. Par courriel du 10 août 2022 adressé à A_____ et F_____, B_____ a demandé qu'une facture d'acompte de 100'000 euros, soit 50%, lui soit adressée pour faire le transfert bancaire pour financer les travaux. Elle a également dressé la liste des travaux à effectuer et a joint les plans de la cuisine. Cette liste comprenait notamment les éclairages extérieurs, l'installation d'une pompe à chaleur, du chauffage au sol et de la chaudière, les revêtements de sols intérieurs et extérieurs, les portes pour toutes les pièces et les placards, l'aménagement des salles de bains et toilettes, y compris les carrelages, la pose de plusieurs prises électriques intérieures et extérieures, de robinets extérieurs, la peinture dans toutes

les pièces et le garage, la pose de volets électriques, l'aménagement et la végétalisation du balcon, du toit et du jardin.

Elle ajoutait que toutes les factures devaient être établies à son nom si possible sur 2022 et 2023. La fin des travaux était prévue à mi-octobre 2022. Le choix des matériaux se ferait sur rendez-vous. Elle attendait un retour des intéressés pour la réception des clés.

o. Le 13 août 2022, une facture N. 3_____ d'un montant de 101'710 euros a été adressée à B_____. Elle comprend 4 postes, à savoir 1) Isolation intérieure, plâtrerie et doublage cloison, 2) Electricité ("fourniture selon les normes en vigueur + consuel"), 3) Plomberie et chauffage au sol ("tuyauterie + raccord, tirage et pose plancher chauffant avec pompe à chaleur (76%)" et 4) "Joints calicot 2 couches, appliquer une couche d'impression".

Le montant de la facture a ensuite été modifié et porté à 100'000 euros.

Cette facture est établie sur papier en-tête de E_____, A_____, rue 1_____ no. _____ à Genève.

Cette facture reprend certains postes d'une autre facture n° 3_____, datée du 15 août 2022, établie par K_____ et adressée à A_____. A teneur de celle-ci, les postes isolation extérieure, intérieure, plâtrerie et doublage cloison avaient été entièrement effectués. Le poste électricité était fait à 65% et celui plomberie, chauffage au sol, à l'exclusion de la pompe à chaleur, à 60%. Les autres postes, revêtements de sol, peinture, à savoir "joint calicot deux couches", menuiserie intérieure, divers et aménagement extérieurs n'avaient pas été faits.

Les prix figurant dans la facture d'acompte de E_____ sont nettement plus élevés que ceux figurant dans la facture K_____ pour les mêmes rubriques.

p. Le 19 août 2022, B_____ a requis de la part de A_____ la remise des clés, relevant que celles-ci auraient dû lui être fournies le 9 août 2022 et qu'elle attendait toujours.

L'intéressé a répondu le 22 août 2022 que les clés étaient en mains de l'entreprise de construction et qu'il les lui remettrait le lendemain. Il relevait qu'il avait besoin des fonds pour terminer les travaux restants; deux semaines au moins étaient nécessaires pour acheter des matériaux avant le début des travaux.

q. Par courrier du 23 août 2022, B_____ a imparti à A_____, E_____, un délai de dix jours pour lui fournir un devis et une mise en relation avec les intervenants pour lui permettre de se rendre compte de la prestation de E_____. Elle ne pouvait pas s'engager en l'état, car elle ne connaissait ni les matériaux, ni les prestations à réaliser. Elle n'entendait pas transférer de l'argent dans ces conditions

et relevait qu'elle ferait son choix de prendre ou non E_____ sur la base du nouveau devis et de la mise en relation avec les ouvriers.

r. Le même jour, B_____ a changé les serrures de la maison.

s. Par courriel du 24 août 2022, B_____ a indiqué à A_____ qu'elle était dans l'attente d'un devis exhaustif des travaux à réaliser, qu'elle accepterait le contrat à réception d'un devis mentionnant les prestations, les matériaux et la main d'œuvre mais qu'en l'état, elle n'avait accepté et signé aucun contrat.

t. Entre le 24 et le 29 août 2022, B_____ a échangé des courriels avec l'épouse de A_____ concernant les travaux et les devis à faire.

Par courriel du 25 août 2022, B_____ a relevé notamment qu'elle n'avait signé aucun contrat.

C_____ a répondu le jour même qu'il lui semblait cohérent qu'elle et son époux soient chargés de terminer les travaux, puisqu'ils avaient déjà payé des montants aux entrepreneurs et qu'il restait beaucoup de matériel dans la maison inachevée. Elle l'assurait que des documents contractuels corrects et détaillés lui seraient soumis. Elle espérait que B_____ déciderait finalement de leur confier la fin des travaux, étant précisé que tel était l'accord initial, même s'il avait été interprété différemment par les parties.

Le 28 août 2022, C_____ a fait savoir à B_____ que les entrepreneurs seraient de retour le 6 septembre suivant, et qu'un rendez-vous pourrait être fixé à ce moment-là. Le projet de contrat était en suspens et lui serait soumis dès qu'il serait terminé.

u. Le 29 août 2022, A_____ a confirmé à B_____ qu'un devis détaillé et un planning des travaux lui seraient remis.

v. Par courriel du 30 août 2022, F_____ a fait savoir à B_____ que l'ancien propriétaire avait engagé des travaux supplémentaires et prépayé certains matériaux. Il s'était engagé avec un entrepreneur sur un marché global et ne voulait pas laisser cette affaire en l'état actuel. Elle avait accepté la liste des travaux et le devis global et il fallait reprendre les choses en mains.

w. Le 30 août 2022, B_____ a déposé une main courante contre A_____ au motif qu'il essayait de lui faire payer des factures déjà réglées dans le compromis de vente.

x. Par courrier du 19 septembre 2022, A_____ a mis B_____ en demeure de lui verser 200'000 euros dans un délai de dix jours.

y. Le 21 septembre 2022, à la demande de A_____, F_____ a relancé B_____, suite à son courriel du 30 août 2022, "resté sans réponse". Il avait eu avec elle plusieurs réunions sur place avec l'entrepreneur avec lequel elle avait avancé le chantier et engagé des travaux modificatifs entre le compromis et l'acte authentique grâce à l'ancien propriétaire. Celui-ci l'avait accepté car elle ne pouvait pas débloquer les fonds pour les travaux de finition avant la signature de l'acte authentique. L'entrepreneur avait également avancé des matériaux et de la main d'œuvre.

D. **a.** Par requête adressée le 3 novembre 2022 au greffe du Tribunal de première instance, A_____ a requis le séquestre en mains de L_____ SA et de M_____ SA, du salaire et de toutes autres rétributions versées à B_____, à concurrence de 98'717 fr. 10, plus intérêts à 5 % l'an dès le 4 octobre 2022.

Il a fait valoir que B_____ s'était engagée à mandater sa société de construction pour réaliser des travaux à hauteur de 200'000 euros. Après la réalisation de la moitié des travaux, B_____ avait demandé une facture pour 100'000 euros, laquelle lui avait été fournie.

A l'appui de cette requête, il a notamment produit la copie d'un courriel que K_____ lui avait adressé le 27 octobre 2022, intitulé situation des travaux au 31 août 2022. Selon ce courriel, le 8 janvier 2022, suite à la signature du compromis, B_____, future acquéreur, était passée pour voir si elle pouvait faire des modifications. K_____ précisait que B_____ avait "modifié l'agencement des cloisons dont salle de bain, cuisine etc." ce qui avait eu pour conséquence de modifier les lots électricité et plomberie et d'engendrer des coûts supplémentaires. K_____ relevait ce qui suit : "Actuellement, je n'ai toujours pas reçu le solde des travaux exécutés (car la partie restante est à la charge de la future acquéreur). Merci de faire le nécessaire".

b. Par ordonnance du 3 novembre 2022, le Tribunal a prononcé le séquestre requis.

c. Le procès-verbal de séquestre a été notifié à B_____ le 9 janvier 2023.

d. Le 11 janvier 2023, B_____ a formé opposition à l'ordonnance de séquestre et conclu à son annulation ainsi qu'à la levée du séquestre.

Elle a allégué avoir rédigé le courriel du 4 août 2022 sous la pression exercée par F_____ et par A_____, qui refusait de signer l'acte de vente sans déclaration écrite de sa part indiquant qu'elle mandaterait sa société. Il s'agissait tout au plus d'une déclaration d'intention de travailler avec la société précitée mais aucun contrat n'avait été conclu. Suite à l'envoi de ce courriel, elle avait entamé des

négociations avec A_____. Celles-ci n'avaient pas abouti à la conclusion d'un contrat.

Ce dernier tentait de lui facturer des travaux déjà pris en considération dans le prix de la maison, tels que l'isolation. Les derniers travaux avaient été effectués à fin 2021, soit avant la vente et étaient compris dans le prix de vente. Depuis lors, les travaux n'avaient pas avancé.

e. A_____ a conclu au rejet de l'opposition à séquestre.

f. Lors de l'audience du Tribunal du 13 février 2023, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement entrepris étant une décision statuant sur opposition à séquestre, seule la voie du recours est ouverte (art. 278 al. 3 LP; art. 309 let. b ch. 6 et 319 let. a CPC).

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 278 al. 1 LP et 321 al. 2 CPC).

Déposé dans le délai et selon les formes requis par la loi, le recours est recevable.

1.2 La cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC et 278 al. 3 LP).

2. Les deux parties ont déposé des pièces nouvelles.

2.1 Les « faits nouveaux », qui selon l'art. 278 al. 3 2e phr. LP, peuvent être invoqués devant l'instance de recours, comprennent autant les pseudo nova que les vrais nova, les pseudo nova désignant les faits et moyens de preuves qui existaient déjà avant la décision sur opposition. Pour ce qui est des conditions auxquelles les pseudo nova peuvent être introduits en procédure de recours, il faut appliquer par analogie les règles contenues à l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_626/2018 du 3 avril 2019 consid. 6.6 et 6.2).

Selon l'article 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 et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

2.2 L'expertise graphologique datée du 31 mars 2023 nouvellement déposée par le recourant est irrecevable car celui-ci n'établit pas qu'il ne pouvait pas l'obtenir avant. Il en va de même du constat d'huissier produit par l'intimée, daté du 21 février 2023.

3. Le Tribunal a retenu que l'intimée s'était engagée par courriels à mandater le recourant pour réaliser les travaux de finition de la villa pour 200'000 euros, qu'elle lui avait adressé une liste des travaux à réaliser et une demande d'acompte, de sorte qu'il était vraisemblable que les parties avaient conclu un contrat d'entreprise puisqu'elles s'étaient mises d'accord, "dans les grandes lignes", sur les travaux à réaliser et sur leur caractère onéreux. Le recourant n'avait cependant pas rendu vraisemblable qu'il avait fait réaliser des travaux postérieurement à la signature de l'acte de vente. La facture de K_____ n'indiquait pas la date de réalisation des travaux de sorte qu'il n'était pas possible de savoir si ceux-ci étaient ou non inclus dans le prix de vente. Il n'était pas rendu vraisemblable que la modification des cloisons de la salle de bains et de la cuisine avait été réalisée après la signature de l'acte de vente, ni que l'intimée avait accepté de prendre ces travaux à sa charge. Il était vraisemblable que le devis du 7 février 2022 n'avait pas été paraphé par l'intimée et que le but de ce document était uniquement d'obtenir un financement bancaire. Les autres documents ne contenaient aucun engagement de l'intimée de verser un montant au recourant, de sorte que l'existence de la créance de celui-ci n'était pas vraisemblable.

Le recourant fait valoir qu'il dispose d'une reconnaissance de dette résultant d'un ensemble de pièces. Le Tribunal avait arbitrairement retenu que le paraphe figurant sur le devis du 7 février 2022 était vraisemblablement faux. Le compromis de vente et ce devis confirmaient l'engagement de l'intimée de le mandater pour des travaux à hauteur de 200'000 euros. L'intimée avait demandé une facture pour effectuer un transfert bancaire en 100'000 euros le 10 août 2022. Les travaux avaient été réalisés par son sous-traitant dès la signature du compromis de vente sur demande de l'intimée et s'étaient poursuivis jusqu'à ce que celle-ci fasse changer les serrures de la maison. Cela était attesté par le fait que l'intimée avait adressé les plans de la cuisine à l'agent immobilier le 18 décembre 2021, qu'elle avait demandé à K_____ de faire des modifications suite à la signature du compromis de vente, ainsi que par les courriers de l'agent immobilier des 30 août et 21 septembre 2022. L'intimée avait en outre écrit directement au sous-traitant le 7 août 2022 pour lui envoyer les plans de la cuisine.

3.1.1 Selon l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP, le créancier d'une dette échue et non garantie par gage peut requérir le séquestre des biens du débiteur qui se trouvent en Suisse lorsque le débiteur n'habite pas en Suisse et qu'il n'y a pas d'autre cas de séquestre, pour autant que la créance ait un lien suffisant avec la Suisse ou qu'elle se fonde sur une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP.

Selon l'art. 272 al. 1 LP, le séquestre est autorisé par le juge du for de la poursuite ou par le juge du lieu où se trouvent les biens, à condition que le créancier rende vraisemblable que sa créance existe (ch. 1), qu'on est en présence d'un cas de séquestre (ch. 2) et qu'il existe des biens appartenant au débiteur (ch. 3).

La procédure d'opposition au séquestre (art. 278 LP) est une procédure sommaire au sens propre; elle présente les trois caractéristiques de simple vraisemblance des faits, examen sommaire du droit et décision provisoire. Elle a en outre un objet et un but particulier : le séquestre, auquel le débiteur s'oppose, est une mesure conservatoire, soit la mise sous mains de justice de biens du débiteur, qui permet de garantir une créance pendant la durée de la procédure de validation du séquestre (art. 279 LP). En tant que procédure spécifique de la LP, la procédure d'opposition au séquestre est aussi une procédure sur pièces (Aktenprozess; procedura in base agli atti; art. 256 al. 1 CPC). C'est au cours de l'action civile en reconnaissance de dette (en validation du séquestre) qui suivra, soumise à une procédure avec un examen complet en fait et en droit, que les parties pourront faire valoir tous leurs moyens de preuve (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2 et les références citées).

Le critère de la vraisemblance s'applique non seulement à l'existence de la créance en fait, mais aussi à son existence juridique. Ainsi, les faits à l'origine du séquestre doivent être rendus simplement vraisemblables. Tel est le cas lorsque, se fondant sur des éléments objectifs, le juge acquiert l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement. A cet effet, le créancier séquestrant doit alléguer les faits et produire un titre qui permette au juge du séquestre d'acquérir, au degré de la simple vraisemblance, la conviction que la prétention existe pour le montant énoncé et qu'elle est exigible. S'agissant de l'application du droit, le juge procède à un examen sommaire du bien-fondé juridique, c'est-à-dire un examen qui n'est ni définitif, ni complet, au terme duquel il rend une décision provisoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_560/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3).

Compte tenu des effets rigoureux du séquestre, il n'est pas arbitraire d'user d'une appréciation sévère pour l'examen de la vraisemblance (CHAIX, Jurisprudences genevoises en matière de séquestre, in SJ 2005 II 363; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2003, n. 27 ad art. 278 LP).

L'opposant doit tenter de démontrer que son point de vue est plus vraisemblable que celui du créancier séquestrant (arrêts du Tribunal fédéral 5A_328/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.3.2; 5A_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 9.3).

3.1.2 Selon l'art. 82 CO, celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat.

3.2 En l'espèce, le Tribunal a considéré à juste titre que le recourant n'avait pas rendu vraisemblable avoir effectué pour 100'000 euros de travaux dans la villa de l'intimée.

Les allégations du recourant concernant l'exécution des prétendus travaux dont il poursuit le paiement sont particulièrement vagues. Il n'indique pas précisément quels travaux ont été effectués, ni à quelle date, ce qui rend ses affirmations peu crédibles.

La facture du 13 août 2022 est une facture d'acompte et ne suffit pas à retenir que les travaux qui y figurent ont vraisemblablement été réalisés.

Les allégations du recourant selon lesquelles les travaux mentionnés sur cette facture ont été effectués sont contredites par la chronologie des faits.

En effet, l'intimée a adressé au recourant le 10 août 2022 une liste de travaux à effectuer; l'on voit mal comment ceux-ci auraient pu être réalisés et facturés en trois jours. A cela s'ajoute que les travaux figurant sur la facture du recourant du 13 août 2022 ne correspondent pas à ceux inclus dans la liste de l'intimée du 10 août 2022.

Il ressort en outre du courriel du recourant du 22 août 2022, par lequel celui-ci informait l'intimée qu'il avait besoin de fonds pour terminer les travaux restants de la maison et soulignait que deux semaines au moins étaient nécessaires pour acheter des matériaux avant le début des travaux, que les travaux en question n'avaient pas encore commencé le 22 août 2022.

Or, l'intimée a fait changer les serrures de la maison le 23 août 2022, et il n'est pas contesté que, après cette date, aucune entreprise mandatée par le recourant n'est intervenue.

La facture adressée par K_____ le 15 août 2022 ne rend pas non plus vraisemblable que les travaux figurant dans la liste adressée au recourant le 10 août 2022 par l'intimée, ont été exécutés. Les deux documents ne mentionnent pas les mêmes travaux. La facture de K_____ ne comprend en particulier pas les éclairages extérieurs, la pompe à chaleur, la chaudière, les revêtements de sols intérieurs et extérieurs, les portes et placards, l'aménagement des sanitaires, les prises électriques intérieures et extérieures, les robinets extérieurs, la peinture et les aménagements extérieurs végétalisation du balcon, du toit et du jardin.

Le courriel adressé au recourant par K_____ le 27 octobre 2022 n'est quant à lui pas déterminant. La force probante de ce document, confectionné après les faits, est faible. Son contenu n'est en tout état de cause pas décisif, car il ne permet pas de déterminer si les travaux impayés sont ceux commandés par le recourant et inclus dans le prix de vente ou les travaux de finitions postérieurs prévus par la liste du 10 août 2022.

Aucune pièce du dossier n'atteste de ce que les travaux ont commencé avant la signature du contrat de vente comme l'allègue le recourant. Cette affirmation est contredite par la teneur du message audio qu'il a envoyé à l'intimée le 3 août 2022. Dans ce message, le recourant indiquait en effet que les travaux seraient réalisés après la conclusion du contrat de vente et après la signature d'un autre contrat concernant leur exécution.

De plus, si les travaux de finition avaient déjà commencé avant la vente, comme le prétend le recourant, l'intimée n'aurait pas indiqué à celui-ci, ainsi qu'aux tiers impliqués dans l'opération, par courriel du 4 août 2022, qu'elle s'engageait à mandater la société du recourant pour finir les travaux si elle devenait propriétaire de la maison. L'engagement signé par les parties le 15 octobre 2021 stipule d'ailleurs que les travaux seront pris en charge par l'intimée une fois que celle-ci serait devenue propriétaire du bien.

Le fait que l'intimée ait adressé les plans de la cuisine le 18 décembre 2021 à l'agent immobilier et le 7 août 2022 à K_____ n'atteste pas de l'exécution des travaux facturés par le recourant le 13 août 2022. Ladite facture ne comprend d'ailleurs pas de travaux en lien avec la cuisine.

Les courriers adressés par l'agent immobilier à l'intimée les 30 août et 21 septembre 2022 ne sont pas non plus décisifs. Aucun de ces documents ne confirme que les travaux figurant dans la facture du recourant du 15 août 2022 ont effectivement été réalisés. Rien ne permet de retenir que les travaux mentionnés par l'agent immobilier ne sont pas ceux qui étaient compris dans le prix de vente. Le second courrier dudit agent a en outre été rédigé à la demande du recourant, ce qui affaiblit sa force probante. Le seul fait que l'intimée ait eu des discussions et réunions sur place avec l'entrepreneur n'implique quant à lui pas que des travaux non compris dans le prix de vente ont bien été effectués.

Il résulte de ce qui précède qu'il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si les parties ont ou non conclu un contrat d'entreprise suffisamment précis pour être valable.

En effet, même à supposer que cela soit le cas, le recourant n'a pas rendu vraisemblable qu'il avait effectué les travaux convenus. L'intimée est dès lors en en droit de refuser de s'acquitter du prix desdits travaux, conformément à l'art 82

CO. Le recourant n'a dès lors vraisemblablement pas de créance à l'encontre de l'intimée à ce titre.

Le jugement querellé sera dès lors confirmé.

4. Les frais de recours seront mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 750 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 CPC).

Les dépens dus à l'intimée seront fixés à 2'500 fr., débours inclus (art. 84, 85, 88, 89 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 3 avril 2023 par A_____ contre le jugement OSQ/9/2023 rendu le 14 mars 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21829/2022-12 SQP.

Au fond :

Rejette ce recours.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Met à la charge de A_____ les frais judiciaires de recours arrêtés à 750 fr. et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à B_____ 2'500 fr. à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

Le président :	La greffière :
Laurent RIEBEN	Mélanie DE RESENDE PEREIRA

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.