



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24781/2019

ACJC/1747/2019

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU JEUDI 28 NOVEMBRE 2019**

Entre

A \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_[GE], recourante contre unrecourante contre une ordonnance rendue par la 24ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 novembre 2019, comparant par Me Cristobal Orjales, avocat, rue Du-Roveray 16, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_[GE], intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.11.2019.

---

## **EN FAIT**

**A. a.** A\_\_\_\_\_ SA (ci-après : A\_\_\_\_\_ SA) est inscrite au Registre du commerce de Genève, avec comme but le commerce, l'importation, l'exportation, la représentation et la distribution de produits et de tous services en particulier liés au traitement et au nettoyage de surfaces et de bâtiments.

B\_\_\_\_\_ SA (ci-après : B\_\_\_\_\_), inscrite au Registre du commerce de Genève, est propriétaire des immeubles 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_, 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ sis 8\_\_\_\_\_, sur la commune de D\_\_\_\_\_ à Genève.

C\_\_\_\_\_, également inscrite au Registre du commerce de Genève, a pour but toutes activités dans le domaine de l'immobilier. Elle est l'entreprise générale chargée de la réalisation et de la direction des travaux sur les propriétés de B\_\_\_\_\_.

**b.** Le 26 septembre 2017, C\_\_\_\_\_ a confié à A\_\_\_\_\_ SA la réalisation de travaux de lavage des façades et des balcons (POS 2), de traitement hydro-oléofuge de toutes les surfaces lavées des façades (POS 3), de traitement des joints de dilatation sur éléments de façade (POS 4 et 5), de traitement impacts et fissures (POS 6) et de travaux de carbonatation (POS 7) pour un prix de 818'802 fr. 80 HT, soit 884'307 fr. 02 TTC, selon soumission TO-12155 du 14 septembre 2017.

**c.** Figurent au dossier des bons de travail mentionnant les heures effectuées par des ouvriers de A\_\_\_\_\_ SA en 2017 et 2018. Deux de ces bons font état des heures effectuées le 22 mars, en juin et juillet sans précision d'année, pour le "débarassage balcons" et le "décapage balcons".

**d.** A\_\_\_\_\_ SA a produit plusieurs procès-verbaux de chantier, le dernier datant du 24 septembre 2018 et mentionnant des travaux de retouche et de nettoyage à la charge de celle-ci, ainsi que la réalisation des joints de sol des balcons une fois les résines finies, avec un délai de réalisation au 15 septembre 2018.

**e.** Le 5 octobre 2018, A\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont signé un décompte final, relatif au chantier "surélévation 8\_\_\_\_\_", dont ressortait un solde net de 126'867 fr. 35 à payer.

**f.** Le 25 octobre 2018, A\_\_\_\_\_ SA a adressé à C\_\_\_\_\_ deux factures finales n° 9\_\_\_\_\_, l'une pour le montant précité et l'autre pour un solde restant dû de 10'000 fr., après déduction de la somme versée de 116'867 fr. 40. Il y était indiqué que le contrat pour 818'000 fr. HT adjudgé était "100% réalisé".

**g.** Le 16 mai 2019, A\_\_\_\_\_ SA a envoyé à C\_\_\_\_\_ une facture n° 10\_\_\_\_\_ de 51'808 fr. 55 TTC pour des travaux supplémentaires demandés par le maître de

---

l'ouvrage et contrôlés par son chef de chantier, pour des interventions du 19 mars au 25 mai 2018, du 28 mai au 18 juillet 2018 et du 10 au 17 août 2018.

**h.** Le même jour, A\_\_\_\_\_ SA a transmis à C\_\_\_\_\_ trois factures, dont l'une, n° 11\_\_\_\_\_ de 53'773 fr. 75, concernait le chantier "8\_\_\_\_\_" et des travaux supplémentaires demandés par le responsable du chantier, déduction faite des travaux non effectués au devis initial.

**i.** Par courriel du 8 août 2019, A\_\_\_\_\_ SA a confirmé à C\_\_\_\_\_ que la carbonatation du bac à fleurs était terminée.

**j.** Le 15 octobre 2019, A\_\_\_\_\_ SA a adressé à C\_\_\_\_\_ une nouvelle facture n° 12\_\_\_\_\_ de 22'296 fr. 59 TTC pour une intervention en septembre 2018, relative à des joints des balcons et plafonds.

**k.** Par pli recommandé de son conseil du 8 octobre 2019, A\_\_\_\_\_ SA a mis C\_\_\_\_\_ SA en demeure de lui régler, notamment, la facture n° 11\_\_\_\_\_ de 61'801 fr. 55 relative au chantier 8\_\_\_\_\_, montant porté à 64'543 fr. 70 TTC selon correctif du lendemain. La facture n° 11\_\_\_\_\_ ne figure pas au dossier.

**l.** Le 25 octobre 2019, C\_\_\_\_\_ SA a contesté devoir le montant réclamé et relevé des prétendues nombreuses défaillances de A\_\_\_\_\_ SA sur le chantier précité.

**B. a.** Par requête de mesures superprovisionnelles déposée le 4 novembre 2019 au Tribunal de première instance, A\_\_\_\_\_ SA a sollicité l'inscription provisoire d'hypothèques légales à hauteur de 84'098 fr. 14 plus intérêts à 5% dès le 8 août 2019, sur sept bien-fonds du cadastre de Genève-D\_\_\_\_\_, propriété de B\_\_\_\_\_ SA, sous suite de frais et dépens.

**b.** Par ordonnance OTPI/708/2019 du 12 novembre 2019, le Tribunal a rejeté la requête, transmis à B\_\_\_\_\_ ladite requête, imparti à B\_\_\_\_\_ un délai au 12 décembre 2019 pour se déterminer par écrit et dit qu'à défaut la cause serait gardée à juger, et réservé le sort des frais.

Le Tribunal a considéré, en substance, que A\_\_\_\_\_ SA n'avait pas rendu vraisemblable le respect du délai de 4 mois dès l'achèvement des travaux pour l'inscription de l'hypothèque légale. Cette absence de vraisemblance était corroborée par l'unique pièce produite à l'appui de l'allégation selon laquelle les travaux se seraient achevés le 8 août 2019, soit le courriel du même jour. En effet, le courriel en question avait trait à la carbonatation du bac à fleurs et cette tâche ne faisait pas partie des travaux décrits par A\_\_\_\_\_ SA dans sa requête.

**C.** Par acte du 25 novembre 2019, A\_\_\_\_\_ SA forme recours contre cette ordonnance, reçue le 14 novembre 2019, et conclut, sous suite de frais et dépens, à ce que soit ordonnée l'inscription d'hypothèques légales à hauteur de 84'098 fr. 14

---

sur les bien-fonds 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_, 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ sis 8\_\_\_\_\_, sur la commune de D\_\_\_\_\_ à Genève, propriétés de B\_\_\_\_\_.

### **EN DROIT**

1. **1.1.1** Le CPC ne prévoit aucune voie de droit contre les jugements cantonaux de première instance portant sur des mesures superprovisionnelles (ATF 137 III 417).

Selon la jurisprudence, la décision de mesures superprovisionnelles n'est en principe pas une décision de dernière instance cantonale au sens de l'art. 75 al. 1 LTF dès lors que les parties peuvent requérir une décision de mesures provisionnelles ou que le juge doit rendre une ordonnance confirmant, modifiant ou supprimant les mesures superprovisionnelles; la possibilité d'obtenir une décision de mesures provisionnelles qui se substitue au prononcé d'extrême urgence est, en effet, un moyen de droit cantonal avant l'épuisement duquel le recours au Tribunal fédéral est irrecevable. La décision de mesures superprovisionnelles en matière de suspension de la poursuite constitue toutefois une exception à cette règle, car si le juge rejette la requête d'extrême urgence et que la faillite du poursuivi est prononcée, aucune décision de mesures provisionnelles ne pourra se substituer à celle refusant la suspension à titre préprovisoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_473/2012 du 17 août 2012, consid. 1.2.1).

Les mêmes considérations s'appliquent pour les recours contre le refus, à titre superprovisoire, de l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, d'autant qu'à défaut, la prétention est menacée de péremption (ATF 140 III 289; SJ 2013 I 33; STUCKI/PAHUD, Le régime des décisions superprovisionnelles et provisionnelles du Code de procédure civile, in SJ 2015 II 1 ss).

**1.1.2** L'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit être non seulement requise mais obtenue - savoir opérée au Registre foncier - au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC).

Cette disposition institue un délai de péremption qui ne peut être prolongé ou restitué, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire selon l'art. 76 al. 3 ORF (ATF 119 II 429).

**1.2** En l'espèce, il faut admettre l'existence d'un recours contre la décision refusant l'inscription d'hypothèques légales provisoires, car, à défaut, la recourante court le risque de la péremption de son droit, avant que ne soit rendue une décision sur mesures provisoires.

En effet, la recourante faisant valoir que sa dernière intervention sur les immeubles sur lesquels elle sollicite l'inscription d'une hypothèque légale date du 8 août 2019, le délai pour que l'inscription soit opérée conformément à l'art. 839 al. 2 CC échoit le 8 décembre 2019. Or, le Tribunal a fixé à la partie intimée un délai au 12 décembre 2019 pour se déterminer sur mesures provisionnelles, date à laquelle le droit de la recourante sera périmé.

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 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, pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC).

Interjeté dans la forme et le délai prescrits, le recours est recevable.

S'agissant d'un cas d'urgence particulière et l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer devant le Tribunal (art. 265 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu d'inviter la partie intimée à présenter ses observations, quand bien même elle s'est vu notifier l'ordonnance querellée, ce qui ne constitue pas une violation de son droit d'être entendu (ATF 107 III 29 consid. 2 et 3 et arrêt du Tribunal fédéral 5P.334/2006 du 4 septembre 2006 consid. 3 en matière de séquestre).

2. La recourante reproche au Tribunal une constatation manifestement inexacte des faits, pour avoir retenu que la carbonatation des bacs fleurs, achevée le 8 août 2019, ne faisait pas partie des travaux convenus sur les immeubles de l'intimée.

**2.1.1** Conformément à l'article 961 al. 3 CC, le juge autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister; vu la brièveté et l'effet péremptoire du délai de l'article 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable. En d'autres termes, à moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe clairement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1.2).

**2.1.2** La constatation manifestement inexacte des faits équivaut à l'arbitraire, soit lorsque la constatation des faits ou l'appréciation des preuves est manifestement insoutenable ou en contradiction évidente avec la situation de fait, ou encore repose sur une inadvertance manifeste ou heurte de façon choquante le sentiment de la justice (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd. 2010, n. 2509 et 2938 p. 452 et 519 et réf. citées).

**2.2** En l'espèce, le grief de la recourante est infondé.

En effet, avec le Tribunal, la Cour retient que la créance que la partie recourante voudrait voir garantie par l'inscription d'hypothèques légales repose sur les factures des 25 octobre 2018 (en 10'000 fr.), 16 mai 2019 (de 51'808 fr. 55) et 15 octobre 2019 (22'296 fr. 59).

Or, la facture du 25 octobre 2018 mentionne qu'elle se rapporte à des travaux "100% réalisés". Celle du 16 mai 2019, concerne des interventions faites entre mai et août 2018. Enfin, celle datée du 15 octobre 2019 fait référence à une intervention de septembre 2018.

Pour le surplus, les heures effectuées par les employés de la recourante telles qu'elles ressortent des bons de travail produits ne portent que sur les années 2017 et 2018, à l'exception de deux feuilles dont les dates, comprises entre mars et juillet, n'incluent pas l'année. Il est cependant hautement vraisemblable qu'il s'agit également de l'année 2018.

Le dernier procès-verbal de chantier produit est daté du 14 septembre 2018 et mentionne des travaux de retouche et de nettoyage devant être réalisés au 15 septembre 2018.

Il résulte des éléments qui précèdent qu'il est hautement invraisemblable que la recourante ait achevé les travaux convenus avec C\_\_\_\_\_ le 8 août 2019 seulement comme elle tente de le soutenir. Le bref courriel rédigé par elle, adressé à cette dernière qui ne mentionne aucune date à cet égard, ne suffit pas à considérer qu'il en serait autrement. Enfin, la facture n° 11\_\_\_\_\_, envoyée à C\_\_\_\_\_ le 16 mai 2019 ne figure pas au dossier, de sorte qu'on ignore ce qu'elle concerne. En tout état, la créance litigieuse correspond aux trois factures mentionnées ci-dessus, à l'exclusion de celle n° 11\_\_\_\_\_, de sorte qu'elle ne saurait être prise en compte pour déterminer la date de fin des travaux.

Le recours sera donc rejeté.

3. La recourante, qui succombe, sera condamnée aux frais du recours, arrêtés à 1'200 fr. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 25 novembre 2019 par A\_\_\_\_\_ SA contre l'ordonnance OTPI/708/2019 rendue le 12 novembre 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24781/2019-24 SP.

**Au fond :**

Le rejette.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires du recours à 1'200 fr. et les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA.

Condamne en conséquence A\_\_\_\_\_ SA à verser la somme de 1'200 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

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.*