

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25449/2014

ACJC/1028/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 11 SEPTEMBRE 2015**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'un jugement rendu par la 4<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 11 mai 2015, comparant par Me Daniel Udry, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B**\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Yvan Jeanneret, avocat, rue Ferdinand-Hodler 15, case postale 360, 1211 Genève 17, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés, ainsi qu'au Registre foncier le 15.09.2015.

---

**EN FAIT**

- A.** Par ordonnance OTPI/273/2015 du 11 mai 2015, notifiée à A\_\_\_\_\_ le lendemain, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a, statuant par voie de procédure sommaire, ordonné au Conservateur du Registre Foncier de Genève de procéder à l'inscription provisoire, au profit et aux risques et périls de B\_\_\_\_\_, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 89'000 fr., avec intérêts à 5% sur la parcelle n. 1\_\_\_\_\_, plan n. 2\_\_\_\_\_, de la commune de \_\_\_\_\_ (GE), propriété de A\_\_\_\_\_ (ch. 1), imparti à B\_\_\_\_\_ un délai de 30 jours dès la notification de ladite ordonnance pour faire valoir son droit en justice (ch. 2), dit que l'ordonnance déploiera ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties (ch. 3), mis les frais à la charge de A\_\_\_\_\_ (ch. 4), arrêté les frais judiciaires à 1'440 fr., compensé ceux-ci avec l'avance fournie par B\_\_\_\_\_ et condamné A\_\_\_\_\_ à payer ce montant à cette dernière (ch. 5), condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ la somme de 199 fr. 90 à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).
- B.**
- a.** Par acte adressé au greffe de la Cour de Justice le 21 mai 2015, A\_\_\_\_\_ a formé appel contre ladite ordonnance, concluant principalement à son annulation, à ce qu'il soit ordonné à Monsieur le Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle n. 1\_\_\_\_\_ de la commune de \_\_\_\_\_ (GE), au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à la condamnation de celle-ci en tous les frais et dépens. Subsidiairement, il a conclu au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- A l'appui de ses conclusions, A\_\_\_\_\_ a produit un commandement de payer du 4 février 2015, un courrier de B\_\_\_\_\_ du 4 mars 2015, une réquisition de poursuite du 11 mars 2015, deux commandements de payer du 13 mai 2015, un courrier d'avocat du 17 mars 2015, une facture de B\_\_\_\_\_ du 20 avril 2015 et un courrier d'avocat du 6 mai 2015.
- b.** Par réponse du 18 juin 2015, B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, à la confirmation de l'ordonnance entreprise et à la condamnation de A\_\_\_\_\_ en tous les frais et dépens de la procédure.
- c.** Par réplique du 1<sup>er</sup> juillet 2015 et duplique du 13 juillet 2015, les parties ont persisté dans leurs précédentes conclusions.
- d.** Par courrier du 14 juillet 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
-

**a.** B\_\_\_\_\_ est une société inscrite au Registre du commerce de Genève dont le but est l'activité commerciale dans le domaine de la construction métallique et artistique.

A\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n. 1\_\_\_\_\_, plan n. 2\_\_\_\_\_, de la commune de \_\_\_\_\_ (GE), sur lequel se trouve sa villa.

**b.** En mars 2014, B\_\_\_\_\_ a remplacé un verre de fenêtre dans cette propriété à la suite d'une effraction.

**c.** Par contrat du 20 mai 2014, A\_\_\_\_\_ a mandaté C\_\_\_\_\_ en qualité d'architecte pour la réfection des vitrages de la villa.

**d.** Le 21 mai 2014, C\_\_\_\_\_ a informé B\_\_\_\_\_ qu'elle serait mandatée pour la pose desdits vitrages, selon un devis du 30 avril 2014 et des échanges de courriels des 2 et 15 mai 2014, pour un montant de 290'000 fr. Cette "lettre de pré-adjudication" devait être suivie d'un contrat en bonne et due forme.

**e.** Par courrier électronique du 15 août 2014, C\_\_\_\_\_ a fait part à B\_\_\_\_\_ de ses inquiétudes quant à la bonne continuation du chantier. Il rappelait les exigences relatives aux vitrages antieffraction, aux cadres isolants et à la ressemblance esthétique avec la situation avant les travaux. C\_\_\_\_\_ s'inquiétait en particulier de l'absence de plan et fixait un délai au 18 août 2014 pour lui soumettre les plans définitifs, sous menace de renoncer au chantier.

**f.** Le 20 août 2014, C\_\_\_\_\_ a adressé à B\_\_\_\_\_ une lettre de commande, lui adjugeant la fourniture et la pose de vitrages pour un prix forfaitaire de 229'000 fr.

L'adjudication prévoyait notamment : "*l'entreprise participera au compte prorata à concurrence de 1% du montant total de ses travaux, régies comprises*".

Les parties ont convenu des conditions de paiements suivantes :

*"- 90'000 fr. à la commande sur base de demande d'acompte 01 adressé [sic] avant le 15 du mois correspondant. Paiement fin juillet 2014 contre garantie première réquisition;*

*- 50'000 fr. en cours de travaux sur base de demande d'acompte 02 adressé [sic] avant le 15 du mois correspondant. Paiement fin septembre 2014;*

*- 60'000 fr. en cours de travaux sur base de demande d'acompte 03 adressé [sic] avant le 15 du mois correspondant. Paiement fin octobre 2014;*

*- 29'000 fr. suite à la réception des travaux par la Direction des travaux et sur base de demande d'acompte 04 adressé [sic] avant le 15 du mois correspondant. Paiement fin novembre 2014 contre garantie première réquisition;*

---

*- facture finale dès lors que le [maître d'ouvrage] aura décidé ou non d'exécuter les travaux ci-dessus soustraits au devis final".*

Les travaux intérieurs devaient être achevés le 10 octobre 2014 et les travaux de finitions le 22 octobre 2014.

Le document mentionne : *"l'adjudication s'entend pour des travaux entièrement achevés à notre satisfaction, exécutés dans les règles de l'art selon description de votre offre y compris tout ce qui est nécessaire mais non mentionné et pour un travail dont la qualité répond bien aux dispositions des normes en vigueur en la matière".*

**g.** Avant la fin des travaux, C\_\_\_\_\_ a fait appel à D\_\_\_\_\_ (ci-après : D\_\_\_\_\_) afin d'établir un rapport sur la qualité de l'ouvrage réalisé par B\_\_\_\_\_.

A la suite d'une visite sur place du 14 octobre 2014, D\_\_\_\_\_ a dressé le rapport du 16 octobre 2014. Il indiquait que B\_\_\_\_\_ était *"l'entreprise en charge des travaux de rénovation qui concernent la véranda"* et constatait plusieurs défauts dans les plans.

S'agissant des observations sur place, il constatait que la composition des verres et des profils métalliques était bien respectée et que les remontées d'étanchéité avaient été correctement réalisées à l'extérieur. Il notait cependant que les raccords des profils métalliques entre les verres verticaux et horizontaux étaient insuffisants pour limiter la déperdition de chaleur et que le soubassement en béton sur lequel reposait la véranda n'était pas isolé. Il conseillait un contrôle régulier (tous les 5 à 10 ans), afin notamment de remplacer les colles/étanchéités.

Dans les conclusions, D\_\_\_\_\_ conseillait à B\_\_\_\_\_ ou au ferblantier de combler l'isolation des espaces vides avant de recouvrir les raccords extérieurs entre les verres inclinés et horizontaux. Le choix des vitrages était qualifié d'optimal mais il était conseillé d'ajouter un système de protection solaire pour éviter les surchauffes estivales. D\_\_\_\_\_ notait enfin un risque d'électrolyse ou de corrosion par contact entre les matériaux, qu'elle préconisait de couper avec des cales isolantes. Elle préconisait également de contrôler les mises à terre de la structure métallique pour éviter les surtensions induites par la foudre.

**h.** Les travaux, hors finitions, se sont achevés le 17 octobre 2014.

**i.** A teneur des écritures de A\_\_\_\_\_, les parties se seraient rencontrées sur place le 21 octobre 2014. Lors de cette réunion, B\_\_\_\_\_ a contesté l'existence des défauts allégués par C\_\_\_\_\_.

**j.** D\_\_\_\_\_ a établi un nouveau rapport le 24 octobre 2014, sur la base d'une visite *"sur site"* du 22 octobre 2014.

Elle indiquait ne pas pouvoir comparer les ouvertures coulissantes avec le cahier des charges mais considérait qu'il existait des cadres plus rigides et que, le paramètre de la qualité du système étant subjectif, le produit installé ne répondait pas aux niveaux les plus élevés et aux attentes du client.

S'agissant des différences notables du réglage des éléments fixes par rapport à la structure d'acier, les plans avaient été validés et l'exécution était conforme à ces plans lesquels n'étaient cependant pas conformes aux attentes de l'architecte.

Concernant des différences entre le verre décalé incliné et la structure métallique, une installation différente aurait été possible.

S'agissant de la possibilité de changer le verre supérieur, une autre solution aurait pu être envisagée dans les plans et la comptabilité de deux matériaux devrait être démontrée.

Concernant des infiltrations d'eau dans les portes coulissantes, il était conseillé de demander les procès-verbaux d'essais d'étanchéité à B\_\_\_\_\_.

Le prix de l'ouvrage réalisé était évalué à 122'000 fr.

**k.** Par pli du 29 octobre 2014, C\_\_\_\_\_ a indiqué à B\_\_\_\_\_ qu'il refusait catégoriquement de procéder à la réception de l'ouvrage compte tenu notamment des conclusions de D\_\_\_\_\_ et qu'il retenait les paiements dus en vue de garantir la réfection de l'ouvrage. Un délai au 10 décembre 2014 était imparti à B\_\_\_\_\_ pour remédier aux défauts allégués.

Par courriers subséquents, les parties se sont opposées sur l'existence de défauts et sur la qualité de l'ouvrage réalisé.

**l.** Par courrier du 10 novembre 2014, B\_\_\_\_\_ a adressé à C\_\_\_\_\_ sa facture d'un montant de 60'000 fr. correspondant à l'acompte n. 03.

Le 3 décembre 2014, B\_\_\_\_\_ a adressé à C\_\_\_\_\_ sa facture d'un montant de 29'000 fr. correspondant à l'acompte n. 04.

**m.** Par courrier du 17 décembre 2014, C\_\_\_\_\_ a informé B\_\_\_\_\_ qu'en l'absence de réparation des défauts, les travaux seraient confiés à ses frais à une entreprise tierce. S'agissant des factures des 10 novembre et 3 décembre 2014, la première faisait l'objet d'une retenue fondée sur l'article 82 CO, tandis que la seconde n'était exigible qu'à la suite de la réception des travaux, laquelle avait été différée.

**D. a.** Par acte déposé le 10 décembre 2014 et complété le 17 décembre 2014, B\_\_\_\_\_ a requis du Tribunal l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des

---

artisans et entrepreneurs à concurrence de 89'000 fr. avec intérêts à 5% sur la parcelle n. 1 \_\_\_\_\_, de la commune de \_\_\_\_\_ (GE), propriété de A\_\_\_\_\_.

**b.** Par ordonnance provisoire du 22 décembre 2014, le Tribunal a ordonné l'inscription de l'hypothèque légale requise jusqu'à l'exécution de sa prochaine décision et a imparti un délai à A\_\_\_\_\_ pour se déterminer par écrit.

**c.** L'inscription provisoire a été opérée au Registre foncier le 23 décembre 2014. L'émolument d'inscription, y compris le droit de timbre, s'est élevé à 199 fr. 90.

**d.** Le 20 février 2015, A\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal dise que les sûretés offertes étaient suffisantes et ordonne la radiation de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs inscrite sur sa parcelle.

Il a produit une garantie bancaire à première demande d'un montant de 105'000 fr., valable jusqu'au 31 janvier 2018, de la BANQUE E\_\_\_\_\_ en faveur de B\_\_\_\_\_. Cette garantie serait versée en cas de demande accompagnée d'un jugement définitif et exécutoire ou d'un accord amiable ou d'une transaction judiciaire.

**e.** Par pli du 12 mars 2015, B\_\_\_\_\_ a répliqué. Elle a fait valoir que les sûretés offertes étaient insuffisantes.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à cette date.

**E. a.** Le 29 avril 2015, B\_\_\_\_\_ s'est vu notifier deux commandements de poursuite pour des montants de 413'244 fr., plus intérêts à 5% dès le 11 juin 2014 s'agissant de C\_\_\_\_\_ et de 89'000 fr., plus intérêt à 5% à compter du 4 février 2015 de A\_\_\_\_\_.

**b.** Le 24 avril 2015, B\_\_\_\_\_ a envoyé à A\_\_\_\_\_ une facture d'un montant de 53'537 fr. 45.

### **EN DROIT**

**1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10 000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La Cour est amenée en l'espèce à statuer sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse est, compte tenu du montant de l'hypothèque légale requise, supérieure à 10'000 fr.

---

L'appel interjeté a été au surplus formé dans le délai utile de 10 jours (art. 248 let. d et 314 al. 1 CPC) et respecte les exigences de forme prescrites par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC).

L'appel est partant recevable.

**1.2** L'autorité d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale étant soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. d et 249 let. d ch. 5 CPC), elle peut toutefois 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).

- 2. 2.1** Les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) 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).

La Cour examine, d'office la recevabilité des faits et les moyens de preuve nouveaux en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivil-prozessordnung [ZPO], 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, l'appelant a produit devant la Cour diverses pièces postérieures à la clôture des débats du 12 mars 2015 par le Tribunal, lesquelles sont recevables.

En revanche, le commandement de payer du 4 février 2015, le courrier de l'intimée du 4 mars 2015 et la réquisition de poursuite du 11 mars 2015, antérieurs à cette date, auraient pu et dû être produits devant le Tribunal et sont dès lors irrecevables.

- 3. 3.1.1** 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 (art. 837 al. 1 ch. 3 CC).

L'hypothèque des artisans et des entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis (art. 839 al. 1 CC). L'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC).

**3.1.2** Le juge statue sur la requête d'inscription provisoire au registre foncier et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister; il détermine

---

exactement la durée et les effets de l'inscription et fixe, le cas échéant, un délai dans lequel le requérant fera valoir son droit en justice (art. 961 al. 3 CC).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, vu la brièveté et l'effet péremptoire du délai de l'art. 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. A moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe manifestement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire. Ainsi, le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il refuse l'inscription provisoire de l'hypothèque légale 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, le juge doit donc ordonner l'inscription provisoire (ATF 137 III 589 consid. 1.2.3; 102 Ia 81 consid. 2b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1.2; 5A\_932/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.3.2; 5D\_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3; 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2 = SJ 2011 I 173, et les références citées).

En matière d'inscription provisoire d'une hypothèque légale, le juge jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour dire si le droit à l'inscription lui paraît exister et il ne doit pas se montrer rigoureux dans l'examen du caractère vraisemblable du droit allégué (ACJC/1386/2010 du 25 novembre 2010 consid. 2.1; SJ 1981 p. 97).

**3.1.3** Selon le Tribunal fédéral, si l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs trouve sa justification dans le fait que les travaux de construction ajoutent, en principe, de la valeur à la construction, la somme de l'hypothèque est déterminée à la lumière de la relation contractuelle avec le client de l'artisan ou de l'entrepreneur et non à la lumière de l'augmentation de valeur de la construction (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_152/2009 du 29 juin 2009 consid. 2.5).

Ainsi, le sous-traitant n'a pas d'obligation d'agir en paiement contre l'entrepreneur général pour être légitimé à obtenir l'inscription définitive de l'hypothèque légale, l'objet de l'action en inscription de l'hypothèque légale n'étant pas de fixer la créance en tant que telle. Si 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, à l'égard du propriétaire (ATF 138 III 471 consid. 2; 126 III 467 consid. 3 dd et 4 d; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_271/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.1.2).

**3.2.1** En l'espèce, il n'est pas contesté par les parties que les conditions propres à l'inscription de l'hypothèque légale sont remplies en ce qui concerne le créancier, le débiteur, l'objet du gage ainsi que le délai dans lequel l'inscription a été requise.

Seules demeurent litigieuses les questions de l'exigibilité et du montant de la créance de l'intimée.

Les créances en rémunération que l'intimée invoque sont expressément prévues par le contrat entre les parties et l'intimée a rendu vraisemblable qu'elle a exécuté les travaux donnant droit à cette rémunération.

L'appelant allègue que les travaux étaient entachés de défauts importants et devraient ainsi être considérés comme non achevés, ce que l'intimée conteste.

Il apparaît d'emblée que les questions de l'existence et de l'importance des défauts entachant éventuellement l'ouvrage et de leur impact sur l'existence de la créance de l'intimée, exigent une interprétation de l'accord contractuel et vraisemblablement une expertise judiciaire de l'ouvrage livré. Ces démarches dépassent largement, à la lumière des principes rappelés sous les considérants 3.1.2 et 3.1.3 ci-dessus, le pouvoir d'examen du Tribunal ou de la Cour dans le cadre de la procédure sommaire.

La Cour se limitera ainsi à constater la vraisemblance de la créance de l'intimée, sans qu'il y ait lieu, dans la présente procédure, d'établir définitivement l'existence ou non de celle-ci.

**3.2.2** A titre superfétatoire, la Cour retient que l'appelant n'a pas rendu vraisemblable l'existence d'un défaut important de l'ouvrage.

En effet, les seules pièces présentées par l'appelant relatives aux défauts sont les rapports de D\_\_\_\_\_, soit une expertise privée valant simple allégation de partie.

Au demeurant, selon le premier rapport de D\_\_\_\_\_ du 16 octobre 2014, la plupart des travaux ont été correctement réalisées. Un défaut (insuffisance des raccords des profils métalliques entre les verres verticaux et horizontaux) pouvait et a vraisemblablement été corrigé avant la fin des travaux. Le manque d'isolation du soubassement en béton n'est pas clairement de la responsabilité de l'intimée. Enfin, s'agissant de l'ajout d'une protection solaire, l'appelant n'a pas rendu vraisemblable que cet ajout ait été prévu dans le mandat initial.

S'agissant du deuxième rapport du 24 octobre 2014, D\_\_\_\_\_ ne constate pas expressément de défauts relativement au plan et au contrat de mandat, mais ce limite en substance à conclure que d'autres options auraient été possibles, options qu'il considère plus en accord avec les attentes de l'architecte. L'appelant ne démontre cependant pas que ces attentes de l'architecte avaient fait partie intégrante du contrat de mandat initial.

**3.3** Ainsi, la Cour retient que la créance de l'intimée de 89'000 fr. a été rendue vraisemblable et que les allégations de l'appelant ne font pas paraître l'existence de cette créance exclue ou hautement invraisemblable.

- 
4. **4.1** L'inscription de l'hypothèque légale ne peut être requise si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes au créancier (art. 839 al. 3 CC).

Les sûretés tenant lieu d'inscription d'une hypothèque des artisans et des entrepreneurs au sens de l'article 839 al. 3 CC doivent offrir la même couverture que l'hypothèque des artisans et entrepreneurs (ATF 121 III 445 consid. 5a = JdT 1997 I 154; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_109/2011 du 24 juin 2011 consid. 4.2.1).

Les sûretés ne peuvent pas être limitées dans le temps (Obergericht Zurich, 28 mars 1985, in ZR 1986 p. 49 et les références citées; Obergericht Zurich, 11 mars 1982, in ZR 1983 p. 21; STEINAUER, Droits réels III, 4<sup>ème</sup> éd., 2012, n. 2885a; HOFSTETTER/THURNHERR, in Basler Kommentar Zivigesetzbuch II, 4<sup>ème</sup> éd. 2011, n. 11 ad art. 839/840 CC). Une limitation absolue dans le temps - par exemple en mois ou jusqu'à une date déterminée - prive en effet les sûretés de leur caractère suffisant, dès lors que la garantie s'éteint faute d'avoir été prolongée avant l'expiration du terme prévu. Certains auteurs admettent cependant que les sûretés garantissent le paiement de la créance au terme de l'ensemble des procédures, ce qui permet par exemple de limiter leur validité à un délai de quelques mois courant dès l'entrée en force du jugement à rendre sur le fond de la cause (RAPLAN, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: Mise en œuvre judiciaire, JdT 2010 II p. 57; ACJC/1046/2004).

Les sûretés doivent garantir la créance pour les travaux exécutés ainsi que les intérêts. Les sûretés tenant lieu d'inscription de l'hypothèque doivent ainsi offrir pour les intérêts moratoires une garantie qui ne soit limitée ni dans le temps ni dans l'étendue (ATF 121 III 445 consid. 5a = JdT 1997 I 154; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_109/2011 du 24 juin 2011 consid. 4.2.1). En pratique, la garantie des intérêts est toutefois presque toujours limitée dans le temps, par exemple à trois, cinq, voire sept ans, en fonction de la durée probable de la procédure (RAPLAN, op. cit., p. 57; ACJC/1046/2004).

- 4.2** En l'espèce, l'appelant requiert la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale au motif qu'il a, dans l'intervalle, fourni des sûretés suffisantes au sens de l'article 839 al. 3 CC.

La garantie bancaire produite par l'appelant n'est cependant valable que jusqu'au 30 janvier 2018 et la durée des sûretés est ainsi limitée, de façon absolue, sans égard à la date de l'entrée en force d'un jugement au fond ou à la conclusion d'un accord entre les parties. Ainsi limitées, les sûretés proposées sont insuffisantes, conformément aux principes rappelés ci-dessus.

La Cour constate dès lors que les sûretés offertes ne sont pas suffisantes.

- 4.3** Dès lors, c'est à bon droit que le Tribunal a ordonné l'inscription de l'hypothèque légale.

L'appel sera ainsi rejeté.

5. Les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 26 et 37 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile - RTFMC) et mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant opérée par ce dernier, laquelle avance reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant sera par ailleurs condamné à s'acquitter des dépens d'appel de l'intimée, lesquels seront arrêtés à 4'000 fr., débours et TVA inclus, l'intimée étant représentée par un avocat en appel, ce qui n'était pas le cas en première instance (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 21 mai 2015 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance OTPI/273/2015 rendue le 11 mai 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25449/2014-4 SP.

**Au fond :**

Confirme cette ordonnance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais d'appel à 1'200 fr.

Met ces frais à la charge de A\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de même montant versée par ce dernier, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser le montant de 4'000 fr. à B\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Pauline ERARD, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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.*

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