

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26881/2013

ACJC/1070/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 12 SEPTEMBRE 2014

Entre

A_____, sise _____ (VD), appelante d'une ordonnance rendue par la 19^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 19 mai 2014, comparant par Me Alain Vuithier, avocat, rue du Simplon 25, case postale 551, 1001 Lausanne, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, sise _____ (GE), intimée, comparant par Me Mathieu Simona, avocat, rue Jacques-Balmat 5, case postale 5839, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés, ainsi qu'au Registre foncier le 15.09.2014.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTPI/729/2014 du 19 mai 2014, communiquée aux parties pour notification le même jour, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a rejeté la requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs formée le 20 décembre 2013 par A_____ à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif), a révoqué l'ordonnance provisoire rendue le 20 décembre 2013 dans la même cause (ch. 2), a mis les frais à la charge de A_____ (ch. 3), a arrêté à 1'000 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance fournie par A_____ (ch. 4), a condamné A_____ à verser à B_____ 2'000 fr. à titre de dépens (ch. 5) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

Le Tribunal a considéré que le délai de 4 mois de l'article 839 al. 2 CC n'avait pas été respecté, dans la mesure où l'ouvrage avait été achevé le 8 juillet 2013, date de l'envoi de la dernière facture.

Dans sa motivation, il indique par ailleurs que les déterminations écrites de A_____ reçues le 11 avril 2014 sont irrecevables.

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 28 mai 2014, A_____ forme appel contre cette ordonnance. Elle conclut, principalement, à la "modification" du jugement querellé, à la confirmation de l'ordonnance provisoire du 20 décembre 2013 et à la condamnation de sa partie adverse aux frais judiciaires ainsi qu'à 2'000 fr. de dépens et, subsidiairement, à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b. L'effet suspensif requis par A_____ a été accordé par le Président ad interim de la Cour le 13 juin 2014, de sorte que l'inscription opérée à titre provisoire par ordonnance du Tribunal du 20 décembre 2013 demeure en vigueur jusqu'à droit jugé sur l'appel.

c. Par réponse 16 juin 2014, B_____ conclut principalement au rejet de l'appel et à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de radier l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs inscrite en faveur de l'appelante sur sa parcelle, avec suite de frais et dépens. Subsidiairement, elle demande à la Cour d'astreindre A_____ à fournir des sûretés à hauteur de 64'780 fr. 75 au moins.

d. Dans sa réplique expédiée le 27 juin 2014, A_____ conclut au rejet des conclusions prises par l'intimée le 16 juin 2014, avec suite de frais et dépens.

e. Par sa duplique du 9 juillet 2014, B_____ persiste dans ses conclusions.

f. Les parties ont été avisées le 10 juillet 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ est bénéficiaire d'un droit de superficie distinct et permanent immatriculé sous feuillet n° 1_____ de la commune de _____ (GE) grevant la parcelle n° 2_____ de la même commune appartenant à la Fondation pour les terrains industriels de Genève, sur laquelle sont érigés des bâtiments dont elle est propriétaire.

b. C_____, sise _____ à _____ (GE), loue des locaux dans lesdits bâtiments.

c. D_____ est une société inscrite au Registre du commerce genevois dont le but est la vente et le dépannage de matériels et d'équipements frigorifiques ainsi que l'installation, le conseil, la maintenance et la vente dans le domaine des systèmes de climatisation et de pompes à chaleur.

d. A_____ est une société inscrite au Registre du commerce vaudois dont le but est notamment l'installation et l'entretien de climatisation et de ventilation, de groupe frigorifique, de pompe à chaleur ainsi que de tout système permettant une économie d'énergie.

e. En date du 14 mars 2013, A_____ a fait une offre à D_____, intitulée "Production d'eau glacée, Pose d'un réseau de distribution pour le refroidissement d'étuves de test, B_____ à _____ (GE)", pour la mise en place d'un échangeur en centrale technique, la fourniture et pose d'un réseau de distribution d'eau glacée et la mise en service des productions d'eau glacée dans les locaux de C_____.

Cette offre faisait état d'un prix de 120'745 fr. HT, dont 107'095 fr. HT pour le matériel et la main d'œuvre et 13'650 fr. HT pour des travaux de plus-value, avec un paiement en trois tranches, 1/3 à la commande, 1/3 au début des travaux et 1/3 à la fin des travaux.

Elle prévoyait un délai d'exécution de 5 semaines pour obtenir l'échangeur et précisait que n'étaient pas compris les raccordements et liaisons électriques, les retouches de peinture et maçonnerie, la fermeture des passages coupe-feu murs et dalles et l'alimentation sanitaire.

En date du 3 mai 2013, D_____ a accepté l'offre de A_____ pour un montant arrêté à 114'780 fr. HT rabais inclus (123'962 fr. 60 TTC).

f. A_____ a adressé trois factures à D_____ en date du 6 mai 2013 pour 40'000 fr. HT, soit 43'200 fr. TTC (1^{er} acompte 1/3), en date du 10 juin 2013 pour 40'000 fr. HT, soit 43'200 fr. TTC (2^{ème} acompte 1/3) et en date du 8 juillet 2013 pour

23'302 fr. 20 HT, soit 25'166 fr. 35 TTC (3^{ème} acompte, calculé sur le 90% du montant total).

Cette dernière facture contenait la note suivante : "la mise en service de l'installation aura lieu dès réception des 90% de la somme totale du projet".

A_____ a mandaté E_____ le 12 juillet 2013 pour le recouvrement des créances résultant des trois factures d'acomptes précitées.

En date du 17 juillet 2013, la société de recouvrement a informé A_____ que les démarches amiables avec D_____ n'avaient pas abouti.

Une convention de paiement a finalement été signée le 18 juillet 2013 par laquelle D_____ reconnaissait devoir à A_____ 123'962 fr. 35 avec intérêts à 5% dès le 6 mai 2013 et s'engageait à payer 43'200 fr. le 22 juillet 2013, 12'583 fr. le 30 juillet 2013, 43'200 fr. le 5 août 2013, 12'583 fr. le 15 août 2013, 12'396 fr. le 30 août 2013 et le solde, à savoir les intérêts, le 15 septembre 2013.

g. A_____ a encore adressé à D_____ le 29 juillet 2013 une facture de 14'018 fr. 40 relative aux travaux de plus-value et le 10 septembre 2013 une facture de 12'396 fr. 20.

h. Selon un décompte de A_____ du 19 décembre 2013, D_____ n'aurait payé que 73'200 fr. TTC sur les 123'962 fr. 55 TTC facturés par A_____, à savoir la totalité du 1^{er} acompte de 43'200 fr., 4'833 fr.65 sur le 2^{ème} acompte en 43'200 fr. et la totalité du 3^{ème} acompte de 25'166 fr. 35 (90 % de la somme totale). D_____ n'aurait pas payé le solde de 12'396 fr. 20 ni la facture de 14'018 fr. 40 relative aux travaux de plus-value, ce qui porterait le montant de sa dette à 64'780 fr. 95 (50'762 fr. 55 + 14'018 fr. 40).

i. En date du 20 décembre 2013, A_____ a déposé devant le Tribunal, à l'encontre de B_____, une requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour un montant de 64'780 fr. 75, plus accessoires légaux, sur l'immeuble n° 1_____ de la commune de _____, dont B_____ est propriétaire.

A l'appui de sa requête, A_____ a exposé que D_____ ne s'était pas acquittée du montant de 50'762 fr. 55 ni de la facture relative aux travaux de plus-value en 14'018 fr. 40 et que la fin des travaux était intervenue entre le 28 août et le 4 septembre 2013, avec réception définitive de l'installation le 11 septembre 2013.

Elle a produit au Tribunal avec sa requête un document daté du 11 septembre 2013, à l'entête de A_____, à l'attention de D_____, non signé et intitulé "Procès-verbal de réception d'installation", lequel indique qu'il avait été procédé,

le 11 septembre 2013, de 09h30 à 11h00, à la réception de l'installation intitulée "Pose d'un réseau de distribution d'eau glacée primaire et secondaire pour le refroidissement d'étuves de test" au sein de C_____, sis à _____ (GE). Il était demandé, dans ce document, à D_____ d'informer A_____ de la date du versement pour le solde des travaux ainsi que de la date du versement relatif à la plus-value.

j. Par ordonnance provisoire du 20 décembre 2013, le Tribunal a ordonné l'inscription de l'hypothèque légale requise jusqu'à l'exécution de sa prochaine décision.

k. Par mémoire réponse du 17 mars 2014, B_____ a, préalablement, conclu à ce que A_____ soit astreinte à fournir des sûretés à hauteur de 64'780 fr. 75 au moins, et à ce qu'il soit ordonné à A_____ de produire une copie signée du document intitulé "Procès-verbal de réception de l'installation" ainsi qu'une copie de la garantie bancaire ou d'assurance remise à D_____ pour couvrir d'éventuels défauts de l'ouvrage. Au fond, elle a conclu au déboutement de A_____ et à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de radier l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs inscrite sur sa parcelle, avec suite de frais et dépens.

Elle a allégué que C_____ ne l'avait pas informée de l'exécution des travaux, "au motif visiblement que ceux-ci n'affectaient pas les locaux loués mais concernaient plutôt des aménagements mobiliers internes liés à son activité" (réponse, p. 2, ad 6).

A l'appui de ses conclusions, B_____ a indiqué que les travaux effectués par A_____ concernaient la pose, dans les locaux occupés par C_____, d'étuves de test et d'un réseau de distribution d'eau glacée pour le refroidissement de celles-ci, qui ne faisaient pas partie de l'immeuble de B_____ et que les travaux avaient pris fin début juillet 2013 au plus tard, si bien que l'inscription était tardive.

B_____ a soutenu en outre, s'agissant du montant de la créance, que A_____ n'était pas fondée à inclure dans sa requête le solde de 10% retenu sur le prix des travaux, soit la somme de 12'396 fr. TTC, dès lors que cette créance ne devait naître vraisemblablement que contre la remise d'une garantie bancaire ou d'assurance du même montant destinée à couvrir d'éventuels défauts de l'ouvrage durant le délai de garantie, conformément à la norme SIA 118-2013 et que A_____ n'avait pas rendu vraisemblable avoir remis une telle garantie à D_____. Le montant de 14'018 fr. 40 TTC relatif aux travaux de plus-value ne devait pas non plus être pris en compte dans le montant de la créance.

l. A_____ a expédié au greffe du Tribunal, en date du 10 avril 2014, des déterminations écrites, accompagnées de deux pièces, à savoir des photographies et une facture.

Le jeu de photographies montre une installation que A_____ désigne comme le système de refroidissement en question, avec un tableau électrique, un échangeur thermique et une pompe. La facture, datée du 9 septembre 2013, émane d'une société Hydro-tech, est adressée à A_____ et concerne une intervention des 28 et 29 août 2013 chez "C_____/_____ (GE)". Elle vise la fourniture et la pose d'un coude laiton 90°, de 15 capes sur évacuations, de 20 m d'armaflex de diamètre 28 mm et de 20 m d'armaflex de diamètre 76 mm, ainsi que la finition de l'isolation de la distribution d'eau glacée. Elle totalise 2'424 fr. 78 HT, comprenant 1'860 fr. HT de main-d'œuvre (une équipe de deux ouvriers sur deux jours) et 564 fr. 78 HT de matériel.

m. A l'audience du Tribunal du 14 avril 2014, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives; la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience

Il résulte des notes figurant au dossier que le conseil de l'intimée a confirmé que la propriétaire n'était pas au courant des travaux, pour lesquels elle n'avait ainsi pas donné son consentement. Le conseil de l'appelante n'a pas abordé cette question.

- D.** Les arguments des parties seront discutés, dans la mesure utile, dans la partie "EN DROIT".

EN DROIT

- 1.** **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre l'ordonnance querellée, celle-ci ayant été rendue sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_475/2010 du 15 septembre 2010, consid. 1.2), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté dans le délai de dix jours (art. 142 al. 1 et 3, 248 let. d et 314 al. 1 CPC) et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 252 et 311 CPC), l'appel est 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).

1.3 En règle générale, dans les causes soumises comme en l'espèce à la procédure sommaire au sens propre (simple vraisemblance des faits, examen sommaire du droit et décision provisoire), la preuve doit être apportée par titres (art. 254 al. 1 CPC). D'autres moyens de preuve sont toutefois admissibles si leur

administration ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 al. 2 let. a CPC). Leur administration doit pouvoir intervenir immédiatement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1; ATF 138 III 636 consid. 4.3.2).

En conséquence, la Cour n'entrera pas en matière sur les mesures probatoires sollicitées par l'appelante, à savoir l'audition d'un témoin et une inspection, dès lors que leur administration retarderait sensiblement la procédure.

2. L'appelante fait en premier lieu grief au Tribunal d'avoir écarté ses déterminations écrites spontanées du 10 avril 2014.

2.1 Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) garantit notamment à chaque partie le droit de s'expliquer sur toute allégation de fait, toute offre de preuve et toute argumentation de droit de l'adversaire avant qu'une décision ne soit rendue à son détriment, et celui de fournir des moyens de preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (arrêt du Tribunal fédéral du 21 février 2012 5A_562/2011 consid. 7.5).

Le droit d'une partie de répliquer dans le cadre d'une procédure judiciaire constitue un élément du droit d'être entendu; l'écriture concernée doit intervenir dans un délai raisonnable après la notification du mémoire de réponse (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I p. 345; 133 I 98 consid. 2.1).

2.2 La question de la recevabilité des déterminations écrites de l'appelante du 10 avril 2014 peut demeurer ouverte, dans la mesure où cette dernière a pu se déterminer oralement lors de l'audience du Tribunal du 14 avril 2014 et où la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen. Le droit d'être entendue de l'appelante a ainsi été respecté. Il est à noter en revanche que la recevabilité des deux pièces produites par l'appelante au Tribunal avec lesdites déterminations n'est à juste titre pas remise en question.

3. L'intimée fait valoir qu'elle n'a pas donné son accord à l'exécution des travaux, de sorte que, indépendamment de la réalisation des autres conditions légales, la requête devait être rejetée pour ce seul motif. L'appelante fait quant à elle valoir que cet argument n'a pas été soulevé en première instance. Au demeurant, l'accord du propriétaire n'était pas nécessaire, s'agissant d'une hypothèque légale requise par un sous-traitant.

3.1 Peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale les artisans et les entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que le 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).

3.1.1 Le sous-traitant a un droit propre et distinct à la constitution de l'hypothèque légale (SJ 1980 I 129; STEINAUER, Les droits réels, tome III, 4^e éd. 2012, n. 2866 à 2869). Il peut exercer son droit même si le propriétaire de l'immeuble visé ignorait l'existence d'un rapport de sous-traitance et si le contrat passé entre le propriétaire et l'entrepreneur excluait expressément le recours à un sous-traitant (ATF 105 II 264).

3.1.2 Si le débiteur de la créance est un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble, les artisans et entrepreneurs n'ont le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale que si le propriétaire foncier a donné son accord à l'exécution des travaux (art. 837 al. 2 CC).

Cette disposition, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012, consacre la jurisprudence du Tribunal fédéral (par exemple ATF 126 III 505 consid. 4 - JdT 2001 I 166). Elle semble à première vue restreindre la possibilité d'un accord du propriétaire foncier aux cas où le débiteur de la créance est un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble, à l'exclusion d'un entrepreneur. Une telle interprétation restrictive ne peut refléter la volonté du législateur. En recourant à une interprétation téléologique de l'article 837 al. 2 CC, on peut donc appliquer par analogie le cercle des débiteurs décrits à l'article 837 al. 1 ch. 3 CC, qui comprend aussi l'entrepreneur général. Par conséquent, l'accord du propriétaire est généralement nécessaire et valable lorsque des travaux sont commandés par un locataire à un entrepreneur qui sous-traite ensuite les travaux. La créance du sous-traitant peut alors être garantie par une hypothèque légale, même si le débiteur n'est pas le locataire ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble, mais l'entrepreneur général (CARRON/FELLEY, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs : ce qui change et ce qui reste, in BOHNET éd., Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, 2012, n. 34; EIGENMANN, Les modifications des dispositions générales sur les gages immobiliers, in FOËX éd., La réforme des droits réels immobiliers, 2012, p. 92-93; STEINAUER, op. cit., n. 2883a; Message concernant la révision du code civil suisse (Cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels) du 27 juin 2007, in FF 2007 5015 ss, p.5052).

L'accord du propriétaire ne concerne que le principe des travaux. Il n'est soumis à aucune exigence de forme. Il peut découler d'actes concluants, voire être tacite si le propriétaire tolère les travaux. Le régime applicable jusqu'au 31 décembre 2011 protégeait la bonne foi de l'artisan-entrepreneur qui ne savait pas et ne devait pas savoir que les travaux n'étaient pas commandés avec l'autorisation du propriétaire de l'immeuble. La nouvelle réglementation ne prévoit rien à ce sujet, de sorte qu'il faut considérer qu'il s'agit d'un silence qualifié : sans consentement du propriétaire

foncier, la créance en question ne peut pas être garantie par une hypothèque légale, même si l'artisan-entrepreneur tente de faire valoir sa bonne foi (CARRON/FELLEY, op. cit., n. 35 et 37). Le fardeau de la preuve du consentement du propriétaire incombe à l'artisan-entrepreneur (CARRON/FELLEY, op. cit., n. 36). Ainsi, dans leur propre intérêt, les artisans et les entrepreneurs prendront soin de s'assurer la présence de ce consentement sous une forme qui leur permet de le prouver (Message précité, loc. cit.).

3.2 Des inscriptions provisoires peuvent être prises par celui qui allègue un droit réel (art. 961 al. 1 ch. 1 CC). Le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister (al. 3).

Pour obtenir une inscription provisoire d'une hypothèque légale, il suffit que l'artisan ou l'entrepreneur rende vraisemblable le droit allégué en donnant au juge des éléments suffisants quant à sa qualité d'entrepreneur ou d'artisan, au travail, respectivement aux matériaux fournis, à l'immeuble objet des travaux, au montant du gage, au respect du délai de quatre mois (STEINAUER, op. cit., n° 2897 p. 322), ainsi que, cas échéant, au consentement du propriétaire de l'immeuble (cf. ci-dessus, ch. 3.1.2).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A_475/2010 précité consid. 3.1.2). 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 (ibidem).

3.3 En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'accord de la propriétaire à l'exécution de travaux était nécessaire, même si les travaux ont été commandés par C_____ à D_____ qui les a ensuite sous-traités à A_____.

A aucun moment, l'appelante n'a allégué l'existence d'un accord de la propriétaire aux travaux, alors que l'intimée a indiqué, dès le début de la procédure, qu'elle n'avait pas eu connaissance des travaux et qu'elle n'avait a fortiori pas donné son consentement. L'appelante n'a fourni au premier juge aucun document rendant vraisemblable soit un accord formel de l'intimée, soit l'existence d'un accord donné par actes concluants de celle-ci. Aucune pièce ne permet de déterminer, ne serait-ce qu'au stade de la vraisemblance, ce que savait, ignorait ou devait savoir la propriétaire, comme par exemple une attestation de la locataire qui a commandé les travaux, de l'entrepreneur général, ou encore de l'un de ses employés intervenu

sur place. Il est rappelé que les circonstances d'une manifestation de volonté relèvent du fait et qu'ainsi il appartenait à l'appelante de présenter ses allégations et ses moyens de preuve à ce sujet au premier juge, cas échéant en appel aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC.

L'appelante a abordé la question du consentement de la propriétaire pour la première fois dans sa réplique du 27 juin 2014 à la Cour, pour en nier, à tort, la nécessité. Par ailleurs, ce n'est qu'à titre subsidiaire qu'elle soutient, pour la première fois dans cette même écriture, uniquement dans son argumentation et sans formuler d'allégations, que l'intimée ne pouvait ignorer l'existence des travaux entrepris, compte tenu de leur durée et de leur nature (réplique, p. 4). Même si ces arguments devaient être considérés comme des allégations nouvelles, celles-ci ne seraient pas recevables, dans la mesure où l'appelante n'explique pas pour quelle raison elle n'a pas pu les invoquer devant l'autorité précédente (cf. art. 317 al. 1 CPC).

De plus, même si l'on devait admettre que l'appelante a allégué en appel des faits nouveaux recevables, dont elle déduit l'existence d'un accord tacite de la propriétaire aux travaux, celui-ci ne pourrait pas être retenu, même au stade de la vraisemblance, sur la seule base du devis qui décrit les travaux et/ou des photographies produites par l'appelante. En effet, une manifestation tacite de volonté au sens de l'art. 1 al. 2 CC implique une attitude dépourvue d'ambiguïté et un comportement dont l'interprétation ne suscite raisonnablement aucun doute (ATF 113 II 522 consid. 5 c) - JT 1988 I 354), lesquels ne sont pas rendus vraisemblables.

Par ailleurs, l'appelante ne prétend pas qu'elle ignorait de bonne foi que les travaux avaient été commandés sans l'autorisation de la propriétaire. En tout état, cette circonstance ne serait pas pertinente. Il appartenait à l'appelante de s'assurer de l'existence du consentement de la propriétaire sous une forme lui permettant de la prouver dans le cadre d'une procédure sommaire qui se caractérise par sa rapidité, grâce à l'admission limitée des moyens de preuve ainsi qu'à la cognition du tribunal limitée aux faits patents ou à une grande vraisemblance (Message du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile suisse du 28 juin 2006, FF 2006 6841, p. 6956 s.).

En définitive, l'appelante n'a pas rendu vraisemblable l'existence du consentement de la propriétaire aux travaux commandés par la locataire, de sorte que l'une des conditions à l'obtention de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale n'est pas réalisée. Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner si les travaux effectués par l'appelante jouissent de la garantie hypothécaire, ni si le délai de quatre mois suivant l'achèvement de ceux-ci a été respecté.

L'ordonnance attaquée sera confirmée par substitution de motifs.

3.4 Les inscriptions provisoires de l'art. 961 al. 1 CC ont lieu du consentement des intéressés ou en vertu d'une décision judiciaire (art. 961 al. 2 CC). Les règles relatives à la réquisition d'une écriture au Registre foncier sont également applicables à la réquisition de modification ou de radiation de celle-ci (art. 131 al. 1 ORF). Il faut en outre le consentement écrit des personnes auxquelles l'inscription confère des droits, l'autorisation du tribunal ou d'une autre autorité compétente (art. 131 al. 2 ORF).

En l'espèce, dans la mesure où le Conservateur du Registre foncier a procédé à l'inscription provisoire de l'hypothèque légale requise sur la base de l'injonction figurant dans l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles du Tribunal du 20 décembre 2013 et où l'autorisation du juge est nécessaire pour la radiation, il se justifie, conformément aux conclusions prise par l'intimée en première instance et en appel, d'inviter le Conservateur du Registre foncier à procéder à la radiation.

- 4.** 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'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de 800 fr., opérée par cette dernière, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera condamnée à verser 400 fr. à l'Etat de Genève.

L'appelante sera par ailleurs condamnée à s'acquitter des dépens d'appel de l'intimée, lesquels seront arrêtés à 1'300 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre l'ordonnance OTPI/729/2014 rendue le 19 mai 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26881/2013-19 SP.

Au fond :

Confirme l'ordonnance entreprise.

Invite le Conservateur du Registre foncier à radier l'inscription provisoire de l'hypothèque légale inscrite au profit de A_____ sur l'immeuble n° 1_____ de la commune de _____ (GE), dont B_____ est propriétaire.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de l'appel à 1'200 fr. et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais de 800 fr. fournie par A_____, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Met ces frais à la charge de A_____.

Condamne A_____ à verser la somme de 400 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Condamne A_____ à payer à B_____, la somme de 1'300 fr. à titre de dépens.

Siégeant :

Madame Paola CAMPOMAGNANI, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Paola CAMPOMAGNANI

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.