



POUVOIR JUDICIAIRE

C/29192/2025

ACJC/1323/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 3 AOÛT 2026

Entre

ETAT DE GENEVE, sis Conseil d'état de la République, et Canton de Genève, rue de l'Hôtel-de-Ville 2, 1211 Genève 3, appelant d'une ordonnance rendue par la 13ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 19 février 2026, représenté par le Département du Territoire, office cantonal des bâtiments (OCBA), route des Jeunes 1a, case postale 32, 1211 Genève 8,

et

A_____ SA, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Laurent BAERISWYL, avocat, Harari Avocats, rue Ferdinand-Hodler 23, case postale, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'au Registre du commerce et au Registre foncier, par plis recommandés du 7 août 2026.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTPI/130/2026 du 19 février 2026, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné, aux frais, risques et périls de A_____ SA, au Conservateur du Registre Foncier de Genève de procéder à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 34'487 fr. 10, avec intérêts à 5 % dès le 19 septembre 2025, sur la parcelle n° 1_____, de la commune de B_____, sise avenue 2_____ no. _____, [code postal] Genève, propriété de l'ETAT DE GENEVE (ch. 1 du dispositif), a imparti à A_____ SA un délai de 3 mois à compter de la notification de l'ordonnance pour faire valoir son droit en justice (ch. 2), et a dit que l'ordonnance déploierait ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties (ch. 3).

Le Tribunal a arrêté les frais judiciaires à l'000 fr., les a mis à la charge de l'ETAT DE GENEVE, condamné à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, un montant de l'000 fr., ordonné la restitution à A_____ SA d'un montant de 500 fr. (ch. 4) et condamné l'ETAT DE GENEVE à payer à A_____ SA un montant de 500 fr. à titre de dépens (ch. 5). Les parties ont été déboutées de toute autre conclusion (ch. 6).

En substance, le Tribunal a retenu qu'il résultait des titres produits que l'ETAT DE GENEVE est propriétaire de la parcelle n° 1_____ sur laquelle s'étaient vraisemblablement déroulés les travaux effectués par A_____ SA. En tant que la requête était dirigée contre le précité, elle devait être admise. Par ailleurs, les pièces produites par A_____ SA rendaient suffisamment vraisemblable sa qualité d'artisan, la fourniture de travaux sur la parcelle en cause, de même que l'existence et la quotité de la créance.

- B. a.** Par acte expédié le 5 mars 2026 à la Cour de justice, l'ETAT DE GENEVE a formé appel de cette ordonnance, sollicitant son annulation. Il a conclu, sous suite de frais et dépens des deux instances, à ce que la Cour déboute A_____ SA de ses conclusions en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs, et ordonne au Conservateur du Registre foncier la radiation de l'inscription opérée à titre superprovisionnel.

Il a produit les pièces déjà versées en première instance.

b. Dans sa réponse du 7 avril 2026, A_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, respectivement à son rejet, sous suite de frais et dépens.

c. Par réplique et duplique des 20 avril et 1^{er} mai 2026, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

d. Elles ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 21 mai 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier:

a. A_____ SA, société anonyme inscrite au Registre du commerce genevois, a pour but tous travaux de peinture à l'ancienne, peinture en bâtiment et pose de papier peint, peinture décorative, peinture intumescente, tous travaux de gypserie, d'isolation de façades, pose de faux plafonds, de cloisons légères et mobiles, de staff, et tous travaux de revêtement décoratif et de concepts.

C_____ en est l'administrateur unique.

b. D_____ SA, sise à Genève, a pour but l'exploitation de cafés, restaurants ainsi que l'importation et la vente de produits alimentaires, vin et alcool, la fabrication et le commerce de pâtisseries et de glaces ainsi que le commerce de café. La société peut accorder des prêts et constituer des garanties en faveur de toute personne, notamment de ses actionnaires et administrateurs. Elle peut faire, pour son compte ou le compte de tiers, toute opération commerciale ou financière en relation directe ou indirecte avec son but.

c. L'ETAT DE GENEVE est propriétaire de la parcelle n° 1_____, de la commune de B_____, sise avenue 2_____ no. _____, [code postal] Genève.

d. Par contrat des 16 et 27 juillet et 17 août 2020, l'ETAT DE GENEVE a constitué en faveur de la E_____, SOCIETE COOPERATIVE un droit de superficie DDP 3_____ sur la parcelle précitée, d'une surface totale de 2637 m2. Ce droit de superficie, droit distinct et permanent, a été inscrit au Registre foncier.

Par un second contrat des 16 et 27 juillet 2020, la E_____, SOCIETE COOPERATIVE a constitué en faveur de la Coopérative F_____, de la Coopérative G_____ et de la Coopérative H_____ un droit de superficie DDP 4_____ grevant une partie de la parcelle n° 1_____. Ce droit de superficie, droit distinct et permanent, a été inscrit au Registre foncier.

Cette servitude confère aux précitées un droit de construire et d'exploiter un immeuble mixte d'activités et de logements.

e. L'immeuble érigé sur la parcelle a été mis en location par la Coopérative G_____ entre le 1^{er} juin et le 1^{er} août 2024.

f. Le 17 janvier 2025, A_____ SA a adressé à D_____ SA un devis pour un montant total de 155'743 fr. 04, portant sur différents travaux, notamment de plâtrerie, de peinture et de revêtement de sol, au no. _____ avenue 2_____.

g. Le 28 janvier 2025, I_____ a envoyé, pour le compte de D_____ SA, une lettre d'adjudication des travaux à A_____ SA.

Les travaux ont débuté courant février 2025 et ont pris fin le 31 juillet 2025 avec la remise de l'ouvrage à D_____ SA.

h. Le procès-verbal de vérification de l'ouvrage du 31 juillet 2025 mentionne l'absence de défaut et la réception dudit ouvrage.

i. Le 25 novembre 2025, A_____ SA a formé par devant le Tribunal une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre de l'ETAT DE GENEVE, tendant à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 34'487 fr. 10, avec intérêts à 5 % dès le 19 septembre 2025, sur la parcelle n° 1_____, de la commune de B_____, sise avenue 2_____ no. _____, [code postal] Genève, propriété de l'ETAT DE GENEVE.

Elle a allégué que D_____ SA ne s'était pas acquittée de l'intégralité du montant lui étant dû, 34'487 fr. 10 demeurant impayés. En tout état, l'ETAT DE GENEVE avait donné son accord auxdits travaux effectués par A_____ SA en les tolérant. Il n'avait pas été fourni de sûretés.

j. Par ordonnance du 25 novembre 2025, le Tribunal a fait droit à la requête à titre superprovisionnel et a imparti un délai au 29 décembre 2025 à A_____ SA pour produire l'attestation d'inscription provisoire des hypothèques légales ainsi qu'à l'ETAT DE GENEVE pour se déterminer par écrit.

k. L'inscription provisoire de l'hypothèque légale a été opérée au Registre foncier le _____ novembre 2025 et validée le _____ décembre 2025.

l. Par courrier du 16 décembre 2025, A_____ SA a, notamment, produit dans le délai imparti l'attestation d'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

m. Dans ses déterminations du 17 décembre 2025, l'ETAT DE GENEVE a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la requête ainsi qu'à la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale inscrite sur la parcelle n° 1_____, de la commune de B_____, sise avenue 2_____ no. _____, [code postal] Genève, lui appartenant.

Il a, en substance, allégué que les travaux réalisés avaient porté uniquement sur le bâtiment qui avait été construit par COOPERATIVE G_____ sur l'assiette de servitudes de superficie grevant sa parcelle et objets des droits distincts et permanents n° 3_____ et n° 4_____, lesquels constituent des immeubles et des propriétés distinctes de l'immeuble n° 1_____, de la commune de B_____, de

sorte que, n'étant pas propriétaire de l'immeuble concerné, il ne disposait pas de la légitimation passive. De ce fait, la requête avait été dirigée à l'encontre du mauvais propriétaire et du mauvais immeuble. Il ignorait tout de la relation contractuelle entre A_____ SA et D_____ SA et n'avait pas consenti aux travaux, dont il n'avait pas connaissance.

n. Le Tribunal a gardé la cause à juger le 3 janvier 2026.

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).

En l'espèce, vu le montant de l'hypothèque légale requise, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a été interjeté dans le délai utile de dix jours (art. 145 al. 2 let. b., 248 let. d et 314 al. 1 CPC) et est donc recevable à cet égard.

1.2 L'intimée soutient que l'appel serait irrecevable faute de motivation suffisante.

1.2.1 Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, la Cour entre en matière uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante et, partant, recevable. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

Pour satisfaire à cette obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5).

Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir

que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable (ATF 141 III 69 consid. 2.3.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1; 5A_577/2020 précité consid. 5).

1.2.2 En l'espèce, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir ignoré l'existence des droits de superficie distincts et permanents grevant l'entier de la parcelle et d'avoir à tort ordonné l'inscription d'une hypothèque légale provisoire, en violation des art. 837 et 839 CC. Par conséquent, l'appel est recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

1.4 Le procès est soumis à la maxime des débats (art. 55 *cum* 255 CPC *a contrario*) et au principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC).

- 2.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir ordonné l'inscription d'une hypothèque légale provisoire des artisans et des entrepreneurs, en omettant de retenir que l'entier de la parcelle en cause est grevé de droits de superficie distincts et permanents immatriculés au Registre foncier. Les travaux avaient été exécutés par l'intimée dans les bâtiments construits par la coopérative titulaire de droits de superficie.

2.1.1 La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale est une mesure provisionnelle (art. 261 ss CPC) à laquelle la procédure sommaire s'applique (art. 248 ss, 249 let. d ch. 5 et 11 CPC). Le juge peut dès lors s'en tenir à la vraisemblance des faits allégués et à un examen sommaire du droit (ATF 139 III 86 consid. 4.2; 131 III 473 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_203/2023 du 30 août 2023 consid. 3.2).

2.1.2 En vertu de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale, 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, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

L'inscription peut être requise dès le moment de la conclusion du contrat (art. 839 al. 1 CC) et doit être obtenue, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Il s'agit d'un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 137 III 563

consid. 3.3; 126 III 462 consid. 2c/aa; arrêts du Tribunal fédéral 5A_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.4; 5A_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1).

Le moment déterminant est l'achèvement des travaux, et non pas l'établissement de la facture (ATF 102 II 206 consid. 1b/aa). Le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (ATF 101 II 253; arrêt du Tribunal fédéral 5A_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 et les références citées).

2.1.3 Celui qui requiert des mesures provisionnelles doit rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte – ou risque de l'être – et qu'il s'expose de ce fait à un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). Un fait est rendu vraisemblable si le juge, en se basant sur des éléments objectifs, a l'impression que le fait invoqué s'est produit, sans pour autant devoir exclure la possibilité qu'il ait pu se dérouler autrement (ATF 144 II 65 consid. 4.2.2; 142 II 49 consid. 6.2; 140 III 610 consid. 4.1; 132 III 715 consid. 3.1; 130 III 321 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_906/2020 du 9 juillet 2021 consid. 5.2); le juge peut en outre se limiter à un examen sommaire des questions de droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; 108 II 69 consid. 2a).

Conformément à l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. Il statue sur la base de la simple vraisemblance, sans qu'il faille se montrer trop exigeant quant à l'existence du droit allégué. Selon la jurisprudence, 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. En présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée méritant un examen plus ample que celui auquel il peut être procédé dans le cadre d'une instruction sommaire, il convient bien plutôt de laisser au juge de l'action au fond le soin de décider si le droit à l'hypothèque doit en définitive être admis (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb; 86 I 265 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_822/2022 du 14 mars 2023 consid. 4.2; 5A_280/2021 du 17 juin 2022 consid. 3.1, publié *in* RSPC 2023 p. 97; 5A_1047/2020 du 4 août 2021 consid. 3.1). Il en résulte qu'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 (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A_658/2023 du 17 janvier 2024 consid. 4.1).

Un fait est rendu vraisemblable si le juge, en se basant sur des éléments objectifs, a l'impression que le fait invoqué s'est produit, sans pour autant devoir exclure la possibilité qu'il ait pu se dérouler autrement (ATF 140 III 610 consid. 4.1; 132 III 715 consid. 3.1).

2.1.4 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).

2.1.5 La qualité pour agir (légitimation active) et la qualité pour défendre (légitimation passive) sont des questions de droit matériel, de sorte qu'elles ressortissent au droit privé fédéral s'agissant des actions soumises à ce droit (ATF 139 III 504 consid. 1.2; 133 III 180 consid. 3.4, in JT 2010 I 239 et SJ 2007 I 387; arrêt du Tribunal fédéral 4A_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.3). Elles se déterminent selon le droit au fond et leur défaut conduit au rejet de l'action qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse (ATF 126 III 59 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.353/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.1).

La légitimation active doit être examinée d'office par le juge (ATF 126 III 59 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2017 du 4 août 2017 consid. 3.4.1). Lorsque la maxime des débats s'applique (art. 55 CPC), cet examen ne peut se faire que sur la base des faits allégués et prouvés (ATF 130 III 550 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2017 précité, *ibidem*).

2.1.6 Les constructions et autres ouvrages établis au-dessus ou au-dessous d'un fonds, ou unis avec lui de quelque autre manière durable, peuvent avoir un propriétaire distinct, à la condition d'être inscrits comme servitudes au registre foncier (art. 675 al. 1 CC).

S'il est constitué en droit distinct et permanent, le droit de superficie devient lui-même un immeuble qui doit être immatriculé au registre foncier (CC 655), qui peut être grevé de tous les droits réels limités immobiliers (MARCHAND, Commentaire romand, Code civil I, n. 5 ad art. 675 CC).

Le superficiaire bénéficie de toutes les prérogatives d'un propriétaire en ce qui concerne, en particulier, les moyens de droit découlant de la propriété (art. 641 al. 2 CC) ou de la possession (art. 937 al. 2 CC) et il assume les responsabilités d'un propriétaire (art. 679 CC) et du propriétaire d'ouvrage (art. 58 CO) (MARCHAND, op. cit., n. 8 ad art. 675 CC).

2.2 En l'espèce, c'est à bon droit que le premier juge a retenu que l'intimée avait rendu vraisemblable sa qualité d'artisan, la fourniture de travaux sur la parcelle en cause, de même que l'existence et la quotité de la créance, ce qui n'est pas remis en cause par les parties.

L'appelant est propriétaire de la parcelle, sur laquelle existe un droit de superficie grevant l'entier de celle-ci, immatriculé au Registre foncier. Au bénéfice d'un

droit de superficie, la Coopérative G_____ a construit un immeuble. Les travaux exécutés par l'intimée l'ont été dans l'immeuble précité, objet du droit de superficie, lequel n'a pas de lien direct avec l'appelant. Celui-ci ne dispose pas de la légitimation passive en l'espèce. C'est dès lors à tort que le Tribunal a ordonné l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à l'encontre de l'appelant.

2.3 L'ordonnance entreprise sera en conséquence annulée et il sera statué à nouveau en ce sens que l'intimée sera déboutée de ses conclusions à l'encontre de l'appelant.

- 3.** **3.1** Les frais judiciaires des deux instances seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront arrêtés à respectivement 1'000 fr. et 800 fr. (art. 26 et 40 RTFMC) et compensés à due concurrence avec l'avance de frais fournie par l'intimée en première instance, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera condamnée à verser 800 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire, lesquels seront invités à restituer à l'appelant son avance de frais de 800 fr.

3.2 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 5 mars 2026 par l'ETAT DE GENEVE contre l'ordonnance OTPI/130/2026 rendue le 19 février 2026 par le Tribunal de première instance dans la cause C/29192/2025–13 SP.

Au fond :

Annule cette ordonnance.

Déboute A_____ SA de ses conclusions.

Sur les frais des deux instances :

Arrête les frais judiciaires à 1'800 fr., compensés à due concurrence avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat de Genève, et les met à la charge de A_____ SA.

Condamne A_____ SA à verser 800 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 800 fr. à l'ETAT DE GENEVE.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY, juges; Madame Barbara NEVEUX, greffière.

La présidente :

La greffière :

Pauline ERARD

Barbara NEVEUX

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.