



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3727/2024

ACJC/283/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 1^{ER} MARS 2024

Entre

A _____ **SARL**, sise _____, appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal de première instance de ce canton le 19 février 2024, représentée par Me Mevlon ALIU, avocat, ALIU WANNIER, Avocats, rue des Bains 33, 1205 Genève,

et

B _____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par Me Diane SCHASCA-BRUNONI, d.avocats SA, rue Pedro-Meylan 1, 1208 Genève.

Le présent arrêt est remis en main propre à la partie recourante, communiqué à la partie intimée et au Registre foncier, par plis recommandés ainsi qu'au Tribunal de première instance le 1^{er} mars 2024.

Attendu, **EN FAIT**, qu'en octobre 2022, C_____ SA, maître de l'ouvrage, et A_____ SARL, entrepreneur, ont conclu un contrat d'entreprise portant sur des travaux d'électricité en lien avec un projet de construction de douze logements groupés avec parking souterrain, sur la parcelle n° 1_____ sise chemin 2_____ no. _____, [code postal] D_____ [GE], propriété de B_____ SA, pour une somme totale forfaitaire de 204'000 fr. (189'415 fr. HT); que le début des travaux était fixé au 10 octobre 2022 pour une durée de 14 mois;

Que l'article 7 de ce contrat (Conditions de paiement) stipulait: "acompte à l'avancement des travaux selon les normes SIA à 30 jours après réception de la demande d'acompte sur visa pour approbation du Maître d'ouvrage et la direction des travaux; Décompte final à 30 jours après réception des travaux";

Qu'après s'être chargée elle-même des travaux pendant plusieurs mois, A_____ SARL a conclu, le 6 juin 2023, un contrat de sous-traitance avec l'entreprise E_____ SARL;

Que le même jour, A_____ SARL et E_____ SARL, ont signé un avenant au contrat, décrivant les travaux confiés à cette dernière, soit "installations électriques complètes selon offre 220944 sauf le gros œuvre qui a déjà été fait", pour un total de 129'240 fr. TTC; qu'il est prévu que la facturation doit se faire selon l'avancement du chantier;

Que les 20 janvier, 13 mars, 17 avril, 30 juin, 28 août et 12 septembre 2023, A_____ SARL a adressé à C_____ SA des factures ayant pour objet des demandes d'acompte, correspondant à 10%, 20%, 30%, 40%, 50% et finalement 65% du prix forfaitaire HT convenu; que le montant dû au terme de la dernière facture n°23-025 du 12 septembre 2023 était de 24'994 fr., soit 123'119 fr. (65% du prix forfaitaire HT), sous déduction de 97'333 fr. correspondant aux cinq acomptes déjà demandés, moins 10% de retenue de garantie plus 7,7% de TVA;

Que A_____ SARL allègue que C_____ SA lui a payé 79'353 fr. sur les montants réclamés, le dernier versement datant du 3 octobre 2023;

Que selon le procès-verbal de chantier du 31 octobre 2023, des travaux restaient à effectuer par A_____ SARL;

Que par courrier électronique du 2 novembre 2023, C_____ SA a résilié avec effet immédiat le contrat la liant à A_____ SARL, motif pris du non-respect par cette dernière de ses engagements et du planning du chantier; qu'elle précisait qu'elle lui ferait parvenir un décompte "une fois fait le point sur l'état du chantier ainsi que les problèmes et retards";

Que A_____ SARL a contesté la résiliation par courrier du lendemain; qu'elle allègue, notamment, qu'en réalité C_____ SA souhaitait traiter en direct avec E_____ SA, après avoir communiqué à celle-ci le montant du contrat conclu en octobre 2022, et qu'elle prétendait de mauvaise foi que la sous-traitance était interdite;

Que A_____ SARL n'est plus retournée sur le chantier après le 2 novembre 2023, les travaux ayant été confiés à une autre entreprise;

Qu'elle soutient que C_____ SA lui doit encore 124'646 fr., soit 204'000 fr. dont à déduire le montant de 79'353 fr. déjà versé;

Que des travaux supplémentaires ont été effectués par E_____ SA, pour un montant total de 25'524 fr., que celle-ci lui a facturés à une date qui ne ressort pas du document produit;

Que le 19 février 2024, A_____ SARL a déposé au Tribunal de première instance une requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, avec mesures superprovisionnelles, à l'encontre de B_____ SA, aux termes de laquelle elle a conclu, sur mesures superprovisionnelles et provisionnelles, à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de procéder à son profit à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 151'786 fr. 65 avec intérêts à 5% dès le 2 novembre 2023, grevant le bien-fonds n°1_____ sis chemin 2_____ no. _____, [code postal] D_____, dont B_____ SA est propriétaire;

Que, par décision OTPI/128/2024 du même jour, le Tribunal, statuant sur mesures superprovisionnelles, a rejeté la requête, dit que l'ordonnance déploiera ses effets jusqu'à l'exécution de la nouvelle décision qui sera rendue après réception des déterminations de B_____ SA, transmis à celle-ci la requête formée à son encontre le 19 février 2024 par A_____ SARL et lui a imparté un délai au 18 mars 2024 pour se déterminer par écrit, a dit que la réponse devait être fournie en deux exemplaires, et qu'à défaut la cause serait gardée à juger en l'état, a réservé le sort des frais et la suite de la procédure;

Que dans l'ordonnance entreprise le Tribunal a retenu que A_____ SARL avait rendu vraisemblable sa qualité d'artisan; qu'elle avait néanmoins exposé n'avoir réalisé qu'une partie des travaux commandés et avoir sous-traité à E_____ SARL, à compter du 6 juin 2023, le reste des travaux à exécuter; que le solde des travaux de 124'646 fr. 25 et 27'140 fr. 40, objet de la requête, correspondait par conséquent à des travaux encore à effectuer, soit une créance future, de sorte que le délai de quatre mois pour procéder à l'inscription provisoire requise n'avait pas commencé à courir les concernant; qu'en conséquence l'urgence à statuer sur mesures superprovisionnelles n'avait pas été rendue vraisemblable;

Que par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 1^{er} mars 2024, A_____ SARL a formé appel contre l'ordonnance précitée, et conclu à ce que la Cour, statuant sur mesures superprovisionnelles, ordonne au Conservateur du Registre foncier de procéder à son profit à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 151'786 fr. 65 avec intérêts à 5% dès le 2 novembre 2023, grevant le bien-fonds n° 1_____ sis chemin 2_____ no. _____, [code postal] D_____, dont B_____ SA est propriétaire, charge le Conservateur du Registre foncier

de procéder sans délai à ladite inscription et la dispense de fournir des sûretés, sous suite de frais et dépens;

Considérant, **EN DROIT**, qu'à teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, par exception à l'absence de voie de droit contre les mesures superprovisionnelles, un recours est ouvert contre le refus à titre superprovisoire, de l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, dès lors qu'à défaut, la prétention est menacée de péremption (ATF 140 III 289 consid. 1.1, in JdT 2015 II 151);

Que l'appel a été déposé dans le délai et selon la forme prévue par la loi de sorte qu'il est recevable (art. 314 al. 1 CPC);

Qu'à teneur de l'art. 265 al. 1 CPC, en cas d'urgence particulière, notamment s'il y a risque d'entrave à leur exécution, le tribunal peut ordonner des mesures provisionnelles immédiatement sans entendre la partie adverse;

Que dans le cadre de l'appel contre l'ordonnance refusant les mesures superprovisionnelles, il n'y a pas lieu d'interpeller la partie visée par la mesure, ce qui ne constitue pas une violation de son droit d'être entendue (ATF 107 III 29 consid. 2 et 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_344/2010 du 8 juin 2010 consid. 5, in RSPC 2010 p. 400, et 5A_279/2010 du 24 juin 2010 consid. 4 en matière de refus de séquestre);

Que l'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond, ainsi que la vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant, enfin la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable - qui peut être patrimonial ou immatériel -, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; arrêts du Tribunal fédéral 5A_931/2014 du 1er mai 2015 consid. 4; 5A_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 3.1; BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2ème éd., 2019, n. 3 ss ad art. 261 CPC);

Que dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 139 III 86 consid. 4.2; 131 III 473 consid. 2.3); que la preuve est (simplement) vraisemblable lorsque le juge, en se fondant sur des éléments objectifs, a l'impression que les faits pertinents se sont produits, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 139 III 86 consid. 4.2; 130 III 321 consid. 3.3 = JdT 2005 I 618);

Que le requérant doit rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès, la mesure provisionnelle ne pouvant être accordée que dans la perspective de l'action au fond, qui doit la valider (art. 263 et 268 al. 2 CPC);

Que concernant la vraisemblance qu'un danger imminent menace le droit du requérant, ainsi que la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1); qu'en d'autres termes, la condition de l'urgence doit être considérée comme remplie lorsque sans mesures provisionnelles, le requérant risquerait de subir un dommage difficile à réparer au point que l'efficacité du jugement rendu à l'issue de la procédure ordinaire au fond en serait compromise (arrêt du Tribunal fédéral 5A_629/2009 du 25 février 2010 consid. 4.2); qu'il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1);

Qu'aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC - dans sa teneur en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2012 (RO 2011 4637) -, les artisans et entrepreneurs (ou les sous-traitants; FF 2007 5052) 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; que 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); qu'il s'agit d'un délai de péremption (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa, avec les références), qui peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (art. 48 al. 2 let. b et 76 al. 3 ORF; arrêt du Tribunal fédéral 5A_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.1);

Qu'il y a achèvement des travaux, au sens de l'art. 839 al. 2 CC, quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable; que ne sont considérés comme travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat; que des travaux de peu d'importance ou accessoires, différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, ou bien encore des retouches (remplacement de parties livrées mais défectueuses, correction de quelque autre défaut) ne constituent pas des travaux d'achèvement; que les travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie prévue à l'art. 368 al. 2 CO n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la computation du délai (ATF 106 II 22 consid. 2b; 102 II 206 consid. 1a);

Qu'en revanche, lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut pas être considéré comme achevé; que des

travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent donc des travaux d'achèvement; que les travaux sont ainsi jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif;

Que le délai de l'art. 839 al. 2 CC commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture; qu'il s'ensuit que, lorsque des travaux déterminants sont encore effectués après la facturation et ne constituent pas des travaux de réparation ou de réfection consécutifs à un défaut de l'ouvrage, ils doivent être pris en compte pour le dies a quo du délai (arrêt du Tribunal fédéral 5A_282/2016 consid. 4.1);

Que lorsque, avant l'achèvement des travaux, ceux-ci sont retirés à l'entrepreneur, c'est la date de ce retrait qui constitue le point de départ du délai (arrêts du Tribunal fédéral, 5D_116/2014 du 13 octobre 2014, consid.5.2.2; 5A_682/2010, du 24 octobre 2011, consid. 4.1; ATF 120 II 389; 102 II 206; ATF 39 II 205, JdT 1914 I 77; ATF 102 II 206);

Que selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue - en procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC) - sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister; que vu la brièveté et la nature péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du droit de gage paraît exclue ou hautement invraisemblable (arrêts du Tribunal fédéral 5A_420/2014 précité consid. 3.2; 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3 et la jurisprudence citée);

Qu'en l'espèce, la partie appelante a rendu vraisemblable avoir conclu avec C_____ SA un contrat d'entreprise portant sur des travaux d'électricité à réaliser sur la parcelle propriété de l'intimée, dans le cadre du projet de construction de douze logements groupés, pour une somme totale de 204'000 fr.; qu'il est également vraisemblable qu'elle a sous-traité une partie des travaux qui lui avaient été confiés à E_____ SARL dès le mois de juin 2023, laquelle lui a adressé une facture de 25'524 fr. 90 pour le travail effectué;

Qu'il est vraisemblable que l'appelante a réalisé, jusqu'au moment du retrait du chantier le 2 novembre 2023, une partie des travaux confiés, pour un montant HT de 123'119 fr., correspondant à sa dernière demande d'acompte du 12 septembre 2023, auquel il convient d'ajouter la somme de 25'524 fr. 90 dont elle est redevable à l'égard de la société sous-traitante; que sur ce dernier point, il ne peut être exclu que les travaux ainsi facturés ont été commandés par le Maître de l'ouvrage, en sus de ceux prévus dans le contrat d'octobre 2022;

Que dans la mesure où l'appelante allègue que le Maître de l'ouvrage lui a déjà payé 79'353 fr. 75 au total, le dernier versement datant du 3 octobre 2023, il ne peut à ce stade, sur mesures superprovisionnelles, être exclu ou tenu pour hautement invraisemblable qu'elle dispose encore d'une créance de 65'510 fr. 39 (119'339 fr. 24

[123'119 fr. dont à déduire 10% de retenue garantie, plus 7,7% de TVA] + 25'524 fr. 90
= 144'864 fr. 14 - 79'353 fr. 75);

Qu'il n'est pas rendu vraisemblable que l'appelante a effectué des travaux pour un montant supérieur; que la somme qu'elle réclame en sus correspond selon toute vraisemblance à la différence entre le prix forfaitaire total convenu et ce qu'elle a facturé et réalisé;

Qu'à défaut de prononcer les mesures superprovisionnelles requises dans la mesure susmentionnée, la partie appelante risque de subir un préjudice irréparable, compte tenu du délai de péremption de 4 mois pour procéder à l'inscription provisoire de l'hypothèque légale;

Que la condition de l'urgence est ainsi également réalisée;

Que ces mesures seront dès lors ordonnées à concurrence de 65'510 fr. 39, plus intérêts à 5% dès le 2 novembre 2023 et l'appel admis dans cette mesure;

Que la cause sera retournée au Tribunal pour qu'il statue sur mesures provisionnelles, après audition des parties;

Que la répartition des frais de la présente décision, arrêtés à 500 fr., sera déléguée au Tribunal pour qu'il statue avec la décision à rendre sur mesures provisionnelles (art. 104 al. 4 CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SARL contre l'ordonnance OTPI/128/2024 rendue le 19 février 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/3727/2024 SP.

Statuant sur mesures superprovisionnelles :

Ordonne au Conservateur du Registre foncier de procéder à son profit à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 65'510 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 2 novembre 2023, grevant le bien-fonds n° 1_____ sis chemin 2_____ no. _____, [code postal] D_____, dont B_____ SA est propriétaire.

Renvoie la cause au Tribunal de première instance pour instruction et décision sur mesures provisionnelles.

Sur les frais :

Arrête les frais de la présente décision à 500 fr. et délègue leur répartition au Tribunal pour qu'il statue avec la décision à rendre sur mesures provisionnelles.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Jean REYMOND; Madame Laura SESSA, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Laura SESSA

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.