REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6973/2022 **ACJC/1434/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 2 NOVEMBRE 2022

Entre

A_____ SA, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par la 4ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 octobre 2022, comparant par Me Laure HERITIER et Me Vivian KUHNLEIN, avocats, SJA AVOCATS SA, place des Philosophes 8, 1205 Genève, en l'étude desquels elle fait élection de domicile,

et

1) Madame B_____, domiciliée _____ [GE],

2) Madame C_____, domiciliée _____ [GE],

3) Monsieur D_____ et **Madame E_____**, domiciliés _____ [GE],

4) F_____ AG, sise _____[ZG],

5) Monsieur G_____ et **Madame H_____**, domiciliés _____ [GE],

intimés, comparant tous par Me Paul HANNA et Me Giulia PIERMARTIRI, avocats, Borel & Barbey, rue de Jargonnant 2, 1211 Genève 6, en l'étude desquels ils font élection de domicile,

6) Monsieur I_____, domicilié _____ [BE],

7) Madame J_____, domiciliée _____ [GE],

8) Monsieur K_____, domicilié _____ [GE],

9) Monsieur L_____ et **Madame M_____**, domiciliés _____ [GE],

10) Monsieur N_____ et **Madame O_____**, domiciliés _____ [GE],

11) Monsieur P_____ et **Madame Q_____**, domiciliés _____ [GE],

12) Monsieur R_____ et **Madame S_____**, domiciliés _____ [GE],

intimés, comparant tous par Me Delphine ZARB, avocate, ZARB Avocats, route du Conseil-Général 11, 1205 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

13) Madame T_____, domiciliée _____ [GE], intimée, comparant par Me Michel D'ALESSANDRI, avocat, Budin & Associés, rue De-Candolle 17, case postale 166, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

14) Madame U_____, domiciliée _____ [GE], intimée, comparant par Me Vincent TATTINI, avocat, Watt Law Sàrl, route de Malagnou 6, case postale 41, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

15) V_____ SA, sise _____ [GE], intimée, comparant par Me Julie VAISY, avocate, Harari Avocats, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, par plis recommandés du 3 novembre 2022.

Attendu, **EN FAIT**, que le 11 avril 2022, A_____ SA a saisi le Tribunal de première instance d'une requête, assortie de conclusions superprovisionnelles et provisionnelles, tendant à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à son profit d'un montant total de 4'537'569 fr. plus intérêts à 5% dès le 1er avril 2022 et accessoires légaux à répartir sur les différentes parts composant la PPE sise sur la parcelle n°1_____ de la commune de W_____;

Qu'à l'appui de sa requête, elle a notamment allégué avoir réalisé d'importants travaux jusqu'au 20 décembre 2021, soit des travaux portant sur certaines caves (sanitaire, plâtrerie et électricité), des travaux concernant les lumières sur le cheminement extérieur, ayant nécessité l'intervention d'un électricien pendant environ 1 semaine, différents travaux dans certains appartements (rainurage pour électricité, pose de tubes électriques, plâtrerie, lissage, pose d'appareils électriques, peinture), des travaux concernant le revêtement des sols de certains appartements, la pose d'appareils électriques dans certains appartements, la mise en service du portail et du portillon, des travaux dans la rampe du parking (plâtrerie, peinture et électricité), des travaux de sciage de murs porteurs, renforcement de la dalle, démolition de la chape, arrachage du parquet, etc. dans certains appartements, des travaux de peinture et pose d'une verrière;

Que par ordonnance du 12 avril 2022, le Tribunal a fait droit à la requête;

Que par ordonnance OTPI/658/2022 du 12 octobre 2022, le Tribunal a rejeté la requête et révoqué l'ordonnance rendue le 12 avril 2022 sur mesures superprovisionnelles;

Que le 24 octobre 2022, A_____ SA a formé appel contre cette ordonnance, concluant principalement à sa modification en ce sens que l'inscription provisoire sollicitée soit ordonnée;

Qu'elle a requis, à titre préalable, la restitution, respectivement l'octroi de l'effet suspensif à l'appel, et le maintien de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 12 avril 2022;

Qu'elle fait valoir sur effet suspensif qu'elle risque de subir un dommage irréparable, à savoir l'impossibilité subséquente d'inscrire l'hypothèque légale requise, si l'effet suspensif n'est pas accordé; qu'elle soutient pour le surplus que son appel n'est pas dénué de chances de succès;

Que par courrier du 31 octobre 2022, U_____ a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif, et s'en est rapportée à justice pour le surplus;

Que par courrier du même jour, K_____, J_____, P_____ et Q_____, R_____, S_____, I_____, L_____ et M_____, N_____ et O_____, ont conclu à ce que la requête soit déclarée sans objet, respectivement à ce que l'effet suspensif soit refusé; qu'ils font valoir qu'une décision négative n'a pas d'effets susceptibles d'être suspendus; qu'en tout état l'appelante n'a ni allégué ni prouvé qu'elle se retrouverait exposée à des

difficultés financières pour obtenir le paiement des montants réclamés à B_____; qu'elle ne risque dès lors pas de subir un préjudicie difficilement réparable; qu'en revanche, l'inscription d'une hypothèque légale sur le lot de PPE les empêche de jouir pleinement de leur bien (difficultés pour obtenir des prêts hypothécaires ou pour vendre cas échéant, impossibilité de montrer que leur lot n'est pas gagé); qu'enfin le recours n'a pas de chances de succès, l'appelante n'étant pas en mesure de démontrer la vraisemblance de sa créance sans les mesures d'instructions qu'elle sollicite, lesquelles n'ont pas leur place dans le cadre d'une procédure sommaire;

Que T_____ a conclu, le 31 octobre 2022, à ce que les conclusions préalables de l'appelante, tendant d'une part à la restitution de l'effet suspensif, respectivement à l'octroi de l'effet suspensif, et d'autre part au maintien de l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles, soient déclarées irrecevables, sous suite de frais et dépens; qu'elle soutient que l'appelante aurait dû requérir le prononcé de mesures conservatoires, et qu'en conséquence sa requête d'effet suspensif est sans objet; que, sur le fond, l'inscription d'une hypothèque légale prétérite toute transaction immobilière sur ses parts de propriété par étage, et que l'appelante n'a pas démontré un intérêt supérieur au sien justifiant du maintien de ladite inscription; que l'appel ne paraît pas *prima facie* bien fondé;

Que V_____ SA a également conclu au rejet de la requête d'effet suspensif, au motif que la requête en inscription d'une hypothèque légale était tardive, les travaux importants qui restaient à effectuer sur les parties communes étant achevés en novembre 2021, seuls restants des travaux mineurs et secondaires qui ne repoussent pas la date d'achèvement; qu'à tout le moins en ce qui la concerne, les travaux étaient achevés au plus tard le 19 novembre 2021, de sorte que la requête est tardive;

Que B_____, F_____ AG, H_____ et G_____, E_____ et D_____, et C_____ ne se sont pas opposés à la restitution de l'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, qu'à teneur de l'art. 315 al. 4 let. b et 5 CPC, applicable au cas d'espèce compte tenu de la nature de la décision entreprise, l'appel ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision entreprise, mais que l'instance d'appel (soit la Cour de céans) peut exceptionnellement suspendre l'exécution des mesures provisionnelles si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable;

Que 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;

Que, selon les principes généraux applicables en matière d'effet suspensif, le juge procèdera à une pesée des intérêts en présence et se demandera en particulier si sa décision est de nature à provoquer une situation irréversible;

Qu'il prendra également en considération les chances de succès du recours (ATF 115 Ib 157 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4D_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

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 de la brièveté et de 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 matière d'hypothèque légale, le Tribunal fédéral a jugé que le refus de restituer l'effet suspensif dans le cadre d'un appel contre une ordonnance révoquant l'inscription à titre superprovisionnel rendrait l'appel sans objet, privant l'appelant de toutes les garanties de procédure au fond (arrêt du Tribunal fédéral 5A_51/2022 du 6 mai 2022);

Que tel serait le cas en l'espèce, l'appelante risquant de perdre le bénéfice de l'inscription provisoire ordonnée à titre superprovisionnel par le Tribunal si la requête d'effet suspensif était rejetée, même si, par hypothèse, elle obtenait gain de cause devant la Cour, puisqu'elle ne pourrait requérir la réinscription provisoire de son hypothèque qu'à la condition que le délai de l'art. 839 al. 2 CC ne soit pas encore échu (arrêt du Tribunal fédéral 5P.344/2005 du 23 décembre 2005 consid. 3.1), ce qui n'est vraisemblablement pas le cas en l'espèce;

Que l'intérêt de l'appelante l'emporte ainsi sur celui des intimés;

Que les chances de succès de l'appel ne peuvent être à ce stade déniées, au regard de la jurisprudence précitée relative à l'art. 961 al. 3 CC; que les griefs soulevés par l'appelante et les arguments des intimés méritent en effet d'être examinés plus avant;

Que la suspension de l'effet exécutoire requise sera dès lors accordée en ce sens que l'inscription opérée à titre superprovisoire par ordonnance du Tribunal du 12 avril 2022 devra demeurer en vigueur jusqu'à droit jugé sur l'appel;

Que la question des frais en relation avec la requête d'effet suspensif sera traitée dans la décision au fond.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Statuant sur requête de suspension de l'effet exécutoire de l'ordonnance entreprise :

Admet la requête de A_____ SA tendant à suspendre l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance OTPI/658/2022 rendue le 12 octobre 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6973/2022-4 SP en ce sens que l'inscription opérée à titre provisoire par ordonnance de mesures superprovisionnelles du Tribunal du 12 avril 2022 dans la cause précitée doit demeurer en vigueur jusqu'à droit jugé sur l'appel.

Dit qu'il sera statué sur les frais liés à la présente décision dans l'arrêt au fond.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente, Madame Laura SESSA, greffière.

La présidente :	La greffière :
Pauline ERARD	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.