



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7652/2025

ACJC/1072/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 12 AOÛT 2025

Entre

A_____ **SARL**, sise _____, recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal de première instance de ce canton le 15 juillet 2025, représentée par Me Guillaume ETIER, avocat, REISER Avocats, route de Florissant 10, case postale 186, 1211 Genève 12,

et

FONDATION IMMOBILIERE B_____, sise _____, intimée, représentée par Me Pierre OCHSNER, avocat, OA Legal SA, Place de Longemalle 1, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'au Registre foncier, par plis recommandés du 13 août 2025.

Attendu, **EN FAIT**, que par acte déposé le 31 mars 2025, A_____ SARL a formé devant le Tribunal de première instance une requête superprovisionnelle et provisionnelle, concluant à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale à concurrence de 9'713 fr., avec intérêts à 5% dès le jour de l'annotation, sur l'immeuble n° 1_____ de la Commune de C_____ [GE], propriété de FONDATION IMMOBILIERE B_____;

Que par ordonnance du 31 mars 2025, le Tribunal a fait droit à la requête à titre superprovisionnel;

Que l'inscription a été opérée par le Registre foncier le même jour;

Que dans sa réponse du 2 mai 2025, FONDATION IMMOBILIERE B_____ a conclu à ce que la requête soit déclarée irrecevable et à ce que A_____ SARL soit déboutée de toutes ses conclusions;

Que A_____ SARL a déposé une réplique spontanée au Tribunal le 16 mai 2025;

Que par ordonnance OTPI/485/2025 du 15 juillet 2025, le Tribunal, statuant sur mesures provisionnelles, a préalablement déclaré irrecevables les déterminations de A_____ SARL du 16 mai 2025, à l'exception des déterminations pures (admis/contesté) sur les allégués des déterminations de FONDATION IMMOBILIERE B_____ du 2 mai 2025 (ch. 1 du dispositif) et, au fond, a rejeté la requête (ch. 2), révoqué en conséquence l'ordonnance statuant sur mesures provisionnelles rendue le 31 mai 2025 (ch. 3), dit que les ch. 2 et 3 de l'ordonnance rendue ne seraient exécutoires qu'après expiration du délai d'appel de l'art. 314 al. 1 CPC et, en cas d'appel, pour autant que l'effet suspensif n'ait pas été accordé (ch. 4), mis à la charge de A_____ SARL les frais judiciaires, arrêtés à 1'000 fr., qu'il a compensés partiellement avec l'avance versée par cette dernière, et la condamnée à verser la somme de 500 fr. à l'Etat de Genève à titre de solde de frais judiciaires (ch. 5), condamné celle-ci à verser à FONDATION IMMOBILIERE B_____ un montant de 500 fr. à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toute autre conclusions (ch. 7);

Que l'ordonnance rendue mentionne en bas de page qu'elle est susceptible d'un recours auprès de la Cour de justice dans un délai de dix jours;

Que par acte expédié à la Cour de justice le 28 juillet 2025, A_____ SARL a formé recours contre cette ordonnance, qu'elle a reçue le 18 juillet 2025; qu'elle a conclu en substance, principalement, à l'annulation de l'ordonnance attaquée, au maintien de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale et à ce qu'il lui soit imparti un délai de trois mois pour faire valoir son droit en justice, à ce que, dans l'intervalle, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale soit maintenue jusqu'à son inscription définitive, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal, le tout avec suite de frais judiciaires et dépens et autres frais liés à l'inscription de l'hypothèque;

Que A_____ SARL a conclu, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif à son recours; qu'elle a invoqué à cet égard que le refus de l'effet suspensif rendrait sans objet son recours, car même en cas d'admission ultérieure de celui-ci, elle ne pourrait plus requérir la réinscription provisoire d'une hypothèque légale, le délai de l'art. 839 CC étant échu, ce qui lui causerait un préjudice irréparable, la privant de toute possibilité d'obtenir une garantie pour ses prétentions au fond; qu'enfin, les chances de son recours étaient, *prima facie*, bonnes;

Qu'invitée à se déterminer, FONDATION IMMOBILIERE B_____ a conclu, par écritures du 8 août 2025, au rejet de cette requête, sous suite de frais;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 11 août 2025 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, qu'à teneur de l'art. 319 let. a CPC, applicable au cas d'espèce, compte tenu de la valeur litigieuse, contre une décision provisionnelle, le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision entreprise (art. 325 al. 1 CPC);

Que l'instance d'appel peut cependant, sur demande, suspendre le caractère exécutoire si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (art. 325 al. 2 CPC);

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 l'instance de recours jouit d'un large pouvoir d'appréciation (BRUNNER, in *Kurzkommentar zur ZPO*, Oberhammer et al. [éd.], 2ème éd., 2014, n. 4 ad art. 325 CPC, FREIBURGHANUS/AFHELDT, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, Sutter-Somm et al. [éd.], 2ème éd., 2013, n. 6 ad art. 325 CPC, JEANDIN, CPC, Code de procédure civile commenté, Bohnet et al. [éd.], 2011, n. 6 ad art. 325 CPC);

Que si l'inscription provisoire opérée en temps utile a été radiée, l'entrepreneur ne peut 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);

Qu'en l'espèce, la recourante risquerait de perdre le bénéfice de l'inscription provisoire ordonnée à titre superprovisionnel par le Tribunal si la requête d'effet suspensif n'était pas admise et elle ne pourrait vraisemblablement pas obtenir une réinscription, même si,

par hypothèse, elle obtenait gain de cause devant la Cour, le délai de l'art. 839 CC étant vraisemblablement échu;

Qu'il ne peut, par ailleurs, à ce stade et sans préjuger de l'issue de la procédure de recours, être considéré que le recours est dénué de chances de succès;

Que la suspension de l'effet exécutoire requise sera dès lors accordée en ce sens que l'inscription opérée à titre provisoire par ordonnance du Tribunal du 31 mars 2025 devra demeurer en vigueur jusqu'à droit jugé sur le recours;

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_____ SARL tendant à suspendre l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance OTPI/485/2025 rendue le 15 juillet 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/7652/2025 en ce sens que l'inscription au Registre foncier opérée à titre provisoire par ordonnance de mesures superprovisionnelles du Tribunal du 31 mars 2025 dans la cause précitée doit demeurer en vigueur jusqu'à droit jugé sur le recours.

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

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente *ad interim*; Madame Laura SESSA, greffière.

La présidente *ad interim* :

Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière :

Laura SESSA

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.