



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7652/2025

ACJC/1563/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 30 OCTOBRE 2025

Entre

A _____ **SARL**, sise _____ [GE], 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 _____ [GE], 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 10 novembre 2025.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTPI/485/2025 du 15 juillet 2025, reçue par A_____ SARL le 18 juillet 2025, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant sur mesures provisionnelles, a, préalablement, déclaré irrecevables les déterminations de la société précitée 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 (chiffre 1 du dispositif), et, au fond, rejeté la requête (ch. 2), révoqué en conséquence l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles rendue le 31 mars 2025 (ch. 3), dit que les chiffres 2 et 3 de l'ordonnance 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 les frais judiciaires – arrêtés à 1'000 fr. – à la charge de A_____ SARL, les compensant partiellement avec l'avance de frais qu'elle avait fournie et condamnant celle-ci à verser 500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de frais judiciaires (ch. 5), condamné A_____ SARL à verser 500 fr. à FONDATION IMMOBILIERE B_____ à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 7).
- B. a.** Par acte expédié le 28 juillet 2025 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ SARL forme un recours contre cette ordonnance, concluant à son annulation, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Cela fait, elle conclut, principalement, à ce que la Cour maintienne l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs de 9'713 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le jour de l'annotation, sur l'immeuble n° 1_____ de la commune de C_____, dont FONDATION IMMOBILIERE B_____ est propriétaire, lui impartisse un délai de trois mois dès l'inscription provisoire au Registre foncier pour agir en validation de ladite inscription, dise que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale sera maintenue aussi longtemps qu'une inscription définitive ne sera pas effectuée et condamne FONDATION IMMOBILIERE B_____ en tous les frais d'inscription provisoire de ladite hypothèque légale, notamment le coût de l'extrait cadastral, le coût de l'inscription et des droits d'enregistrement. Subsidiairement, elle conclut à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal pour qu'une nouvelle décision soit prise dans le sens des considérants.

b. Par arrêt ACJC/1072/2025 du 12 août 2025, la Cour a admis 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 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 devait demeurer en vigueur jusqu'à droit jugé sur le recours et dit qu'il serait statué sur les frais liés à la décision dans l'arrêt rendu sur le fond.

c. Dans sa réponse du 11 août 2025, FONDATION IMMOBILIERE B_____ conclut au rejet du recours et à la confirmation de l'ordonnance attaquée, avec suite de frais judiciaires et dépens.

d. A_____ SARL n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été informées par pli du greffe de la Cour du 1^{er} septembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. A_____ SARL est une société, dont le siège est à D_____, ayant pour but notamment l'exploitation d'une entreprise générale d'installations électriques, domotiques, télématiques, de sécurité, audiovisuels et d'éclairage.

b. FONDATION IMMOBILIERE B_____ (ci-après : B_____) est propriétaire de l'immeuble n° 1_____ de la commune de C_____, sis rue 2_____ no. _____ à Genève.

c. E_____ SA (ci-après également : la locataire) est une société anonyme, dont le siège est à Genève, ayant pour but l'exploitation et la gestion d'établissements publics, notamment de restaurants. Elle exploite un restaurant dénommé F_____ à l'adresse précitée.

d. Le 1^{er} octobre 2024, A_____ SARL a fait parvenir à E_____ SA une offre n° 3_____ pour l'ouverture de chantier, incluant la pose d'un tableau provisoire de chantier, le démontage de l'installation existante et l'installation de l'alimentation du four, pour un montant de 1'986 fr. 85.

e. Par retour de courriel du même jour, E_____ SA a accepté l'offre.

f. Le 4 octobre 2024, A_____ SARL a adressé à E_____ SA une facture n° 4_____ relative aux travaux électriques d'ouverture de chantier du restaurant F_____ selon l'offre n° 3_____ pour 1'986 fr. 85.

g. Le même jour, elle lui a adressé une offre n° 5_____ relative à "*l'installation de l'éclairage du restaurant avec modulation téléphonique*" pour 13'315 fr. 75 (12'318 fr. HT), offre validée par signature du représentant de E_____ SA le même jour. La rubrique figurant dans cette offre est "*Plafond salle*", dont le détail mentionne la pose de rubans LED, de lustres, d'un spot, d'un module et d'un transformateur, le déplacement des détections incendie et le contrôle OIBT.

h. A_____ SARL expose que E_____ SA a sollicité l'exécution de travaux complémentaires qui ne faisaient pas partie de l'offre n° 5_____.

i. Par SMS du 26 novembre 2024, A_____ SARL a transmis à E_____ SA une photographie de l'enseigne du restaurant allumée.

j. Par SMS du même jour, E_____ SA a transmis à A_____ SARL un "*procès-verbal de fin de chantier rédigé par l'architecte*".

k. Le 4 décembre 2024, A_____ SARL a fait parvenir à E_____ SA une facture finale de 2'663 fr. 15, acomptes de 9'854 fr. 40 déduits, pour l'installation de l'éclairage au restaurant F_____ selon l'offre n° 5_____, ainsi qu'une facture de 7'049 fr. 85 pour les travaux complémentaires concernant l'installation d'éclairages au restaurant F_____ à la suite de l'offre 5_____. Les rubriques figurant sur dite facture sont "*Enseignes*", "*Cuisine*", "*Prises salle*", "*Pose du lustre fond de salle*", "*Lustre suspendu salle*", "*Haut-parleurs salle*", "*Store extérieur*", "*Remise en état selon rapport de contrôle*" et "*LED sur vitre de l'entrée*".

l. Par courriel du 20 décembre 2024, E_____ SA a adressé à l'assurance responsabilité civile de A_____ SARL une demande de dédommagement pour les denrées alimentaires jetées en raison du fait qu'un employé de la société précitée s'était rendu dans ses locaux le 4 décembre 2024 entre 14h et 16h et avait oublié de remettre en marche l'électricité pour l'ensemble des frigos et chambres froides. A teneur de la déclaration de sinistre annexée, E_____ SA a expliqué notamment que le 4 décembre 2024, un employé de la société précitée s'était rendu dans ses locaux de 14h à 16h45 et avait procédé à des manipulations sur le tableau des disjoncteurs.

m. Les parties divergent quant au dernier jour des travaux. A_____ SARL a allégué que les travaux ont été terminés le 4 décembre 2024. B_____ a allégué que les travaux ont été achevés le 26 novembre 2024.

n. Par courrier du 21 janvier 2025, A_____ SARL a mis en demeure E_____ SA de s'acquitter de la somme de 11'699 fr. 85 d'ici au 23 janvier 2025, correspondant à sa facture du 4 octobre 2024 en 1'986 fr. 85 (ouverture de chantier), à celle du 4 décembre 2024 de 7'049 fr. 85 (travaux complémentaires) et à sa facture finale du 4 décembre 2024 de 2'663 fr.15 (facture finale).

o. Par courrier du même jour, elle a avisé B_____ du litige l'opposant à E_____ SA.

p. Par courrier du 3 février 2025, E_____ SA a déclaré accepter de régler 1'986 fr. 85, les factures présentées étant pour le surplus contestées, notamment en

raison de l'incident du 4 décembre 2024 qui lui a causé plus de 9'000 fr. de dommage. La société s'est acquittée du montant précité le 28 mars 2025.

q. Par acte déposé au greffe du Tribunal le 31 mars 2025, A_____ SARL a requis, sur mesures superprovisionnelles et provisionnelles, et sous suite de frais, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs 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_____, dont B_____ est propriétaire, correspondant à la différence entre la somme des factures émises (11'699 fr. 85) et le montant effectivement payé (1'986 fr. 85).

r. Par ordonnance du même jour, le Tribunal a fait droit à la requête sur mesures superprovisionnelles.

s. Dans ses déterminations écrites du 2 mai 2025, B_____ a conclu à ce que la requête soit déclarée irrecevable et à ce que A_____ SARL soit déboutée de toutes ses conclusions, sous suite de frais.

En substance, B_____ a notamment allégué ne pas avoir été informée par sa locataire des travaux menés par A_____ SARL (allégué n° 1).

t. Le 16 mai 2025, A_____ SARL a transmis au Tribunal des déterminations écrites sur la réponse de B_____ du 2 mai 2025. Concernant l'allégué n° 1 précité, elle en a pris acte ("*Dont acte*").

u. Le Tribunal a gardé la cause à juger le 2 juin 2025.

D. Dans l'ordonnance querellée, le Tribunal a retenu que A_____ SARL n'avait pas rendu vraisemblable le respect du délai de quatre mois pour requérir l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs puisqu'il était davantage vraisemblable que la fin des travaux avait eu lieu le 26 novembre 2024 plutôt que le 4 décembre 2024 et que la requête avait été déposée le 31 mars 2025. De plus, A_____ SARL n'avait pas allégué que B_____ avait donné son accord à l'exécution des travaux sur sa parcelle par sa locataire, le fait d'avoir été avisée du présent litige n'étant pas suffisant.

EN DROIT

1. La présente procédure de recours est régie par le CPC dans sa version révisée, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025, dès lors que l'ordonnance attaquée a été communiquée aux parties après cette date (art. 405 al. 1 CPC).

1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins

(art. 308 al. 2 CPC). Lorsque les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance ne peuvent pas faire l'objet d'un appel, la voie du recours demeure ouverte (art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, compte tenu de la valeur litigieuse inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte.

1.2 Introduit en temps utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 142 al. 3 CPC; 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

1.3 Selon l'art. 320 CPC, le recours peut être formé pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

La constatation manifestement inexacte des faits équivaut à l'arbitraire. La constatation des faits ou l'appréciation des preuves est arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2).

1.4 La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale est une mesure provisionnelle (art. 261 ss CPC), soumise à la procédure sommaire (art. 248 ss, 249 let. d ch. 5 et 11 CPC; ATF 137 III 563 consid. 3.3) et à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC *cum* art. 255 CPC *a contrario*).

2. La recourante reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu que les travaux avaient pris fin le 4 décembre 2024, un employé étant encore intervenu sur le chantier ce jour-là pour des travaux substantiels, celui-ci étant resté sur place plus de deux heures.

2.1.1 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).

Il y a achèvement des travaux quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. 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. 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 (ATF 102 II 206 consid. 1a; arrêts du Tribunal fédéral 5A_203/2023 du 30 août 2023 consid. 2.1; 5A_109/2022 du 15 septembre 2022 consid. 2.2).

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).

2.1.2 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).

2.2.1 En l'espèce, c'est à tort que le premier juge a retenu que les travaux faisant l'objet du contrat initial s'étaient achevés le 26 novembre 2024.

Certes, le procès-verbal de fin de chantier a été établi par l'architecte et transmis par la locataire à la recourante le 26 novembre 2024. De même, la photographie de l'enseigne lumineuse en état de marche a également été acheminée à cette date par la recourante à la locataire. Il n'en demeure pas moins qu'il ressort de la facture du 4 décembre 2024 concernant les travaux complémentaires que l'installation d'enseignes et d'éclairage dans la cuisine, la pose de prises dans la salle, d'un lustre dans le fond de la salle et d'un lustre suspendu dans la salle, sont des prestations conséquentes, liées à celles détaillées dans l'offre n° 5_____ du 4 octobre 2024, à savoir la pose de rubans LED, de lustres, d'un spot, d'un module et d'un transformateur dans la salle principale. En outre, comme le relève la recourante, des travaux d'une certaine ampleur ont encore eu lieu dans les locaux le 4 décembre 2024, ce qui ressort du courrier adressé le 20 décembre 2024 par la locataire à l'assureur de la recourante et de la déclaration de sinistre y relative ainsi que du courrier de la locataire à la recourante du 3 février 2025. Enfin, bien que la facture établie le 4 décembre 2024 ne démontre pas en tant que tel l'achèvement des travaux à cette date, cela laisse penser que la recourante estimait son ouvrage terminé à cette date.

Les travaux effectués le 4 décembre 2024 entrent ainsi dans le cadre élargi du contrat d'installation d'éclairages du restaurant et le délai de quatre mois pour obtenir l'inscription d'une hypothèque légale a commencé à courir ce jour-là.

L'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs étant intervenue le 31 mars 2025, le délai de quatre mois a été respecté.

Ce grief est par conséquent fondé. Cela étant, le jugement entrepris se fonde sur une double motivation. Il y a dès lors lieu d'examiner la seconde motivation.

3. La recourante reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'intimée n'avait pas donné son accord à l'exécution des travaux.

3.1.1 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).

L'accord du propriétaire n'a pas à revêtir de forme particulière ; il peut donc être donné par actes concluants, voire tacitement si le propriétaire tolère les travaux. Il porte exclusivement sur le principe des travaux et peut être donné avant, pendant ou après ceux-ci. Il appartient à l'artisan ou entrepreneur d'apporter la preuve de l'accord du propriétaire (BOVEY, Commentaire romand, Code civil II, n. 29 et 30 *ad* art. 839 CC).

3.1.2 Dans le cadre de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (fardeau de l'administration des preuves) et contester les faits allégués par la partie adverse (fardeau de la contestation), le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC) (ATF 149 III 105 consid. 5.1; 144 III 519 consid. 5.1).

Doivent être allégués les faits pertinents, c'est-à-dire les éléments de fait concrets correspondant aux faits constitutifs de l'état de fait de la règle de droit matériel (c'est-à-dire les "*conditions*" du droit) applicable dans le cas particulier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_31/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1.2). La charge de l'allégation est satisfaite lorsque les faits (allégués), à supposer qu'ils soient vrais, permettent de conclure à la conséquence juridique demandée. Cette exigence s'applique indépendamment du type de procédure - ordinaire, simplifiée ou sommaire - applicable (arrêt du Tribunal fédéral 5A_822/2022 du 14 mars 2023 consid. 4.3 et les arrêts cités). Les faits allégués doivent par ailleurs être suffisamment motivés (charge de la motivation) pour que la partie adverse puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1).

Le demandeur supporte le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve (art. 8 CC), en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation d'un fait, respectivement celles de l'absence de preuve de celui-ci (ATF 143 III 1 consid. 4.1). Si un fait pertinent n'a pas été allégué par lui ou par sa partie adverse, il ne fait pas partie du cadre du procès et le juge ne peut pas en tenir compte, ni ordonner l'administration de moyens de preuve pour l'établir

(ATF 147 III 463 consid. 4.2.3; 143 III 1 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_560/2020 du 27 septembre 2021 consid. 5.1.2 et les références citées).

Les exigences relatives à la vraisemblance au sens de l'art. 961 al. 3 CC ne doivent pas être assimilées aux exigences relatives à l'allégation des faits pertinents et à leur motivation. Si, en procédure sommaire, les faits allégués ne doivent pas être strictement prouvés, mais seulement rendus vraisemblables, cela ne signifie nullement qu'aucune administration des preuves ne doit avoir lieu (cf. art. 254 CPC) ni que l'exigence d'une présentation suffisamment détaillée des faits - en tant que condition de l'administration des preuves - serait supprimée. Le degré de preuve requis est une exigence qui s'adresse avant tout au juge. Il s'agit du critère selon lequel le juge apprécie si un fait contesté et pertinent doit être tenu pour avéré au vu des moyens de preuve offerts. Même s'il se contente de la simple vraisemblance (en vertu de l'art. 961 al. 3 CC), le juge doit d'abord être en mesure de se faire une idée précise des faits sur lesquels il doit administrer des preuves. C'est aux parties qu'il incombe, conformément à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), de permettre au juge d'identifier les faits à prouver. Si une partie n'allègue pas un fait avec la motivation suffisante, le juge n'a pas à en tenir compte ni à administrer de preuves pour l'établir (arrêt du Tribunal fédéral 5A_822/2022 du 14 mars 2023 consid. 4.5).

3.2 En l'espèce, il ne ressort de la requête déposée par la recourante le 31 mars 2025 devant le premier juge aucun allégué concernant l'existence d'un accord de l'intimée à l'exécution des travaux ; elle s'est contentée d'alléguer qu'elle avait informé l'intimée du litige l'opposant à la locataire, ce qui n'est pas suffisant comme l'a relevé le Tribunal. Dans sa réponse du 2 mai 2025, l'intimée a, quant à elle, allégué ne pas avoir donné son accord à l'exécution des travaux par la locataire, de sorte que ce fait a, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, valablement été intégré aux débats. En revanche, il appartenait à la recourante de contester ce fait et d'apporter les éléments de preuve permettant de rendre vraisemblable sa position. Dans ses déterminations écrites du 16 mai 2025, la recourante n'a pas contesté le défaut d'accord de l'intimée à l'exécution des travaux litigieux, puisqu'elle a simplement pris acte de cet allégué. N'ayant pas expressément contesté ce fait, celui-ci doit être considéré admis, ce qui scelle le sort du recours.

En effet, faute d'accord de l'intimée quant à l'exécution des travaux litigieux, une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne saurait être inscrite sur son bien-fonds.

Le fait que le Tribunal ait retenu un défaut d'allégation de la part de la recourante et non un fait établi n'y change rien.

Le grief étant infondé, le recours sera rejeté.

4. 4.1 Les frais de recours seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront arrêtés à 1'000 fr. (art. 26 et 40 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance du même montant fournie par elle, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

4.2 La recourante sera, en outre, condamnée aux dépens de sa partie adverse, fixés à 900 fr. (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 28 juillet 2025 par A_____ SARL contre l'ordonnance OTPI/485/2025 rendue le 15 juillet 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/7652/2025–13 SP.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de recours à 1'000 fr., les met à la charge de A_____ SARL et dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance de frais qu'elle a fournie, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ SARL à verser 900 fr. à FONDATION IMMOBILIERE B_____ à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Laura SESSA, greffière.

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 inférieure à 30'000 fr.