

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8131/2013

ACJC/75/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 24 JANVIER 2014

Entre

A_____, c/o B_____, _____, _____, appelante d'une ordonnance rendue par la 11ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 13 septembre 2013, comparant par Me Marc Oederlin, avocat, avocat, avenue de la Roseraie 76A, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

C_____ SA, sise _____, _____, intimée, comparant par Me Christian Grosjean, avocat, rue Jean Senebier 20, case postale 166, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés, ainsi qu'au Registre foncier le 27.01.2014.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance du 13 septembre 2013, expédiée pour notification aux parties le 16 septembre suivant, le Tribunal de première instance a ordonné, aux risques et périls de C_____ SA, au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder, à l'encontre de A_____, à l'inscription provisoire au profit de C_____ SA d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 73'019 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an, dès le 15 mars 2013, sur la parcelle n° 1_____, plan n° 2_____, de la commune de _____, propriété de A_____ (ch. 1), impartit à A_____ un délai de trente jours dès la notification de l'ordonnance pour faire valoir son droit en justice (ch. 2), dit que l'ordonnance déploierait ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties (ch. 3), mis les frais à la charge de A_____ (ch. 4), arrêté à 1'000 fr. le montant des frais judiciaires, compensés avec l'avance fournie par C_____ SA, que A_____ était condamnée à rembourser dudit montant (ch. 5), en sus du paiement de 2'500 fr., à titre de dépens (ch. 6), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

En substance, le Tribunal a retenu que les conditions à l'inscription d'une hypothèque légale étaient rendues vraisemblables, notamment que les notes produites permettaient de tenir pour vraisemblables que la dernière intervention, pour des travaux ne relevant pas de retouches ou de finitions, de l'entreprise avait eu lieu le 25 janvier 2013, le fait que l'administratrice de la propriétaire ait été absente n'empêchant pas que les ouvriers aient pu accéder au chantier, de sorte que le délai légal de quatre mois avait été respecté.

- B.** Par acte du 27 septembre 2013, A_____ a formé appel contre la décision précitée, concluant à son annulation, cela fait à ce qu'il soit ordonné au Registre foncier de radier l'inscription provisoire faite au profit de C_____ SA d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, à concurrence de 73'019 fr. 55 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mars 2013, sur la parcelle n° 1_____, plan n° 2_____, de la commune de _____, propriété de A_____, avec suite de frais et dépens.

Par mémoire-réponse du 18 novembre 2013, C_____ SA a conclu à la confirmation de l'ordonnance attaquée, avec suite de frais et dépens.

Le 21 novembre 2013, les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause.

- C.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

a. A_____ est une société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève, qui a pour but la prise, l'administration et la gestion de participations dans toutes sociétés ou entreprises, particulièrement dans le domaine immobilier;

la promotion, le développement, l'achat, la vente, la location et l'exploitation de tous biens immobiliers.

Elle a pour administratrice unique D_____.

Elle est propriétaire de la parcelle n° 1_____, plan n° 2_____, de la commune de _____, située _____ à _____, sur laquelle se trouve une villa occupée par D_____ et sa famille, depuis le milieu de l'été 2012.

b. Le 8 mars 2011, C_____ SA, société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève, qui a pour but l'entreprise générale dans le domaine du bâtiment, notamment dans les télécommunications, l'informatique et l'éclairage, a soumis à A_____, à sa requête, une offre n° 3_____ portant sur des travaux d'électricité dans la maison susvisée, pour un montant total de 279'536 fr. 40.

A_____ a accepté cette offre, qu'elle a contresignée.

c. Entre le 28 mars et le 12 septembre 2012, C_____ a encore établi cinq offres supplémentaires, portant sur des travaux d'électricité, qui n'ont pas été contresignées par A_____.

d. De mai 2011 à septembre 2012, A_____ a versé à C_____ SA un montant total de 340'000 fr. à titre d'acomptes.

e. C_____ SA affirme être intervenue à quatre reprises dans la propriété de A_____ entre le 19 décembre 2012 (quatre heures pour "déplacement des appliques porche", installation d'une alimentation et d'un spot dans la niche WC) et le 25 janvier 2013 (quatre heures pour "tirage des alimentations pour les appliques extérieur bibliothèque; raccordement de la deuxième alimentation de la salle à manger, raccordement du p. lumineux applique dans le carnotzet", soit, outre aux deux dates précitées, le 20 décembre 2012 (quatre heures pour "installation des plaques divers; fixation des spots cascade; remplacement des supports domotic en couleur" ainsi que le 10 janvier 2013 (quatre heures pour "mise en service de la ventilation + installation lumineuse fournie par la cliente").

Elle produit à l'appui de cette affirmation copie de notes manuscrites prises sur des feuilles préimprimées, par ses employés, qui font état des interventions réalisées, chaque jour, sur différents chantiers. Les mentions relatives au chantier "D_____" se présentent ainsi entrecoupées de travaux opérés pour des maîtres d'ouvrage tiers.

A_____ conteste toute intervention de C_____ SA postérieure au 24 novembre 2012. Elle affirme que son administratrice unique et sa famille étaient en déplacement dès cette date et jusqu'au 29 décembre 2012, de même que les 9 et 10

janvier 2013 et du 24 au 2_____ janvier 2013, en ayant donné pour instruction à son employée de maison de ne laisser pénétrer aucun ouvrier.

Elle produit des billets d'avion (voyage du 24 novembre au 30 décembre 2012 pour les époux D_____) et factures d'hôtel (9 et 10 janvier 2013 pour les époux D_____ et leur fils, ainsi que 24 au 26 janvier 2013 pour les époux D_____).

f. C_____ SA affirme qu'elle s'est à répétées reprises vue empêcher de poursuivre les travaux, notamment du fait de l'intervention préalable d'autres corps de métier.

A_____ allègue pour sa part que C_____ SA a quitté le chantier sans terminer les travaux.

g. Par courrier du 24 janvier 2013, adressé à A_____, C_____ SA a notamment indiqué ce qui suit : "Concernant le reste des interventions, nous nous sommes rendus sur place en fin d'année pendant votre absence pour la finition de divers petits travaux, comme l'ouverture du portail via l'interphone, la pose de diverses plaques, de spots dans les WC, l'éclairage du plafond dans la salle à manger, etc.".

Dans sa réponse du 30 janvier 2013, A_____ a émis divers griefs, et a notamment indiqué : "Contrairement à vos dires, [le parlophone] ne fonctionne toujours pas parfaitement, de toutes façons vous n'avez tenté de le dépanner qu'au mois de décembre [...]".

h. Par courrier du 7 février 2013, C_____ SA a mis en demeure A_____ d'accepter qu'elle achève les prestations qu'elle devait encore fournir, alléguant notamment qu'elle n'avait pas pu accéder à la propriété le 30 janvier précédent.

Par lettre du 17 février 2013, A_____ a répondu que les travaux électriques étaient suspendus, dans l'attente de la reddition d'un rapport de l'Inspection fédérale des installations à courant fort de Romandie.

i. Le 25 mars 2013, C_____ SA a adressé à A_____ une facture finale en 413'019 fr. 95, dont, déductions faites des acomptes reçus, le montant de 73'019 fr. 95 restait dû.

j. Par acte du 19 avril 2013, C_____ SA a requis du Tribunal de première instance, à titre de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, à concurrence de 73'019 fr. 95, avec intérêts moratoires à 5% dès le 15 mars 2013, sur la parcelle précitée.

Par ordonnance du même jour, le Tribunal a ordonné l'inscription requise, jusqu'à exécution de sa prochaine décision. Cette inscription a été opérée par le Registre

foncier le 19 avril 2013 (moyennant émolument d'inscription, droit de timbre compris, de 473 fr. 80).

Par mémoire-réponse du 21 juin 2013, A_____ a conclu à l'annulation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, et au déboutement de C_____ SA de toutes ses conclusions.

A l'audience du Tribunal du 23 juillet 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre l'ordonnance querellée, celle-ci ayant été rendue sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_475/2010 du 15 septembre 2010, consid. 1.2), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté dans le délai de dix jours (art. 142 al. 1 et 3, 248 let. d et 314 al. 1 CPC) et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 252 et 311 CPC), l'appel est recevable.

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

1.3 La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale est soumise à la procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC). La cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit. Les moyens de preuve sont limités à ceux qui sont immédiatement disponibles (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 1556, p. 283).

2. L'appelante fait uniquement grief au Tribunal d'avoir retenu que le délai légal de quatre mois prévu à l'art. 839 al. 5 CC avait été respecté, la dernière intervention de l'intimée remontant, selon elle au 24 novembre 2012, et non au 25 janvier 2013.

2.1 A teneur de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les artisans et entrepreneurs employés à des bâtiments ou autres ouvrages 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, en garantie de leurs créances contre le propriétaire ou tout autre débiteur ayant un droit sur l'immeuble.

Selon l'art. 839 al. 1 CC, l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis. L'inscription doit être requise au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Elle n'a lieu que si le

montant du gage est établi par la reconnaissance du propriétaire ou par le juge (art. 839 al. 3 CC).

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 (ATF 102 II 206 consid. 2/aa p. 209). Lorsque, avant l'achèvement des travaux, ceux-ci sont retirés à l'entrepreneur, c'est la date de ce retrait, et non celle du dernier travail exécuté, qui constitue le point de départ du délai. Toutefois, le maître ne peut se prévaloir de cette date lorsque, après celle-ci, il demande expressément l'exécution de certains travaux; dans ce cas, le délai ne commence à courir que lorsque les derniers travaux ont été exécutés (ATF 120 II 389 consid. 1c, STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 4ème éd., 2012, p. 318 n. 2890c).

2.2 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. 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. A 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. Ainsi, statuant sur recours de droit public, le Tribunal fédéral a estimé que le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il refuse l'inscription provisoire de l'hypothèque légale en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, qui mérite un examen plus ample que celui auquel il peut procéder dans le cadre d'une instruction sommaire; en cas de doute, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge doit donc ordonner l'inscription provisoire (arrêts du Tribunal fédéral 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2; 5A_208/2010 du 17 juin 2010 consid. 4.2; 5A_777/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1; 5P.344/2005 du 23 décembre 2005 consid. 3.4; ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb et 86 I 2 _____ 5 consid. 3).

2.3 En l'espèce, il n'est à raison pas contesté que les conditions prévues par l'art. 839 CC pour l'inscription d'une hypothèque légale sont réalisées, à l'exception de celle relative au délai de quatre mois prévu à l'art. 839 al. 5 CC.

Les parties se divisent, en effet, sur la date de la dernière intervention de l'intimée sur le chantier. A l'appui de son affirmation d'interventions entre le 19 décembre et le 25 janvier 2013, l'entreprise produit copie de notes manuscrites énumérant, au jour le jour, les tâches effectuées sur les différents chantiers qu'elle avait en cours. Pareil document est suffisant pour rendre vraisemblables les affirmations de l'intimée, quoi qu'en pense l'appelante, qui les taxe de mensonges.

Certes, l'appelante a produit des pièces propres à démontrer que les époux D_____, voire leur fils, étaient en voyage durant les dates considérées. Cela ne

permet toutefois pas d'en déduire, qu'en leur absence, les ouvriers ne pouvaient pas se rendre sur le chantier, une tierce personne, en particulier l'employée de maison évoquée par l'intimée, pouvant se trouver en mesure de leur en donner accès. Au demeurant, dans son courrier du 24 janvier 2013, l'intimée a fait allusion à l'une de ses interventions effectuée "en fin d'année durant [l'] absence" de l'administratrice de l'appelante, que celle-ci n'a pas contestée dans sa lettre de réponse du 30 janvier suivant, pourtant non exempte de divers griefs, relevant même que l'entreprise avait "tenté de [...] dépanner [...] au mois de décembre". Cette dernière affirmation apparaît ainsi en contradiction avec la thèse qu'elle soutient, selon laquelle aucun maître d'état n'aurait pu entrer dans sa propriété durant l'absence des époux D_____, laquelle s'est étendue, selon les copies de billets d'avion produites, du 24 novembre au 30 décembre 2012.

Il s'ensuit que l'intimée a rendu vraisemblable qu'elle était intervenue pour la dernière fois sur le chantier le 25 janvier 2013.

Même si la situation de fait mérite encore un examen plus ample que celui auquel il peut être procédé dans le cadre de l'instruction sommaire, le premier juge, considérant à raison qu'il était vraisemblable que le délai de quatre mois à compter de la date précitée était respecté lors du dépôt de la requête, devait donc ordonner l'inscription provisoire, ainsi qu'il l'a fait.

L'ordonnance attaquée sera dès lors confirmée.

3. L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de son appel (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 800 fr. (art. 2_____ et 37 RTFMC), couverts par l'avance déjà opérée.

Elle versera en outre 1'300 fr. à l'intimée, débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 85, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 2_____ LaCC; art. 25 LTVA).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre l'ordonnance OTPI/1268/2013 rendue le 13 septembre 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8131/2013-11 SP.

Au fond :

Confirme cette ordonnance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 800 fr., couverts par l'avance déjà opérée, acquise à l'Etat.

Les met à la charge de A_____.

Condamne A_____ à verser à C_____ SA 1'300 fr. à titre de dépens.

Siégeant :

Madame Daniela CHIABUDINI, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Véronique BULUNDWE, greffière.

La présidente :

Daniela CHIABUDINI

La greffière :

Véronique BULUNDWE

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.