



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1010/2022

ACJC/203/2022

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 11 FEVRIER 2022**

Pour

A \_\_\_\_\_ **SÀRL**, sise \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par la 4<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 24 janvier 2022, comparant par Me Ghita DINSFRIEND-DJEDIDI, avocate, DNZ Avocats, rue Robert-Céard 6, 1204 Genève, en l'Étude de laquelle elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué à l'appelante par pli recommandé du 11 février 2022.

---

Attendu **EN FAIT** que B\_\_\_\_\_ est propriétaire d'une villa (immeuble n° 1\_\_\_\_\_) sise 2\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ [GE];

Que F\_\_\_\_\_ SA est une société inscrite au Registre du commerce, ayant pour but l'exploitation de bureaux d'ingénieurs conseils;

Que D\_\_\_\_\_ (SUISSE) SARL, également inscrite au Registre du commerce de Genève, a notamment pour but la fourniture de prestations de conseils et services dans le domaine de l'immobilier, projets de construction, conception et aménagements intérieurs et extérieurs; que E\_\_\_\_\_ en est l'associé gérant président avec pouvoir de signature individuelle;

Que A\_\_\_\_\_ SÀRL, de siège à Genève, est une entreprise d'installations sanitaires;

Que le 7 avril 2021, elle a établi un devis n° 2021/3\_\_\_\_\_, relatif à la transformation de la villa sise 2\_\_\_\_\_, adressé à F\_\_\_\_\_ SA, pour les montants hors TVA de 16'800 fr., 800 fr. et 1'500 fr.;

Que le 27 avril 2021, elle a adressé à E\_\_\_\_\_ "p.a. F\_\_\_\_\_ SA", un devis n° 2021/4\_\_\_\_\_, pour un montant TTC de 4'146 fr. 45, concernant la fourniture et la pose de douchettes hygiéniques dans la villa sise 2\_\_\_\_\_;

Que par courriel du 10 mai 2021 à A\_\_\_\_\_ SÀRL, E\_\_\_\_\_ a indiqué que dès qu'il serait en possession du montant final pour l'installation des douchettes, il donnerait son accord;

Que le lendemain, A\_\_\_\_\_ SÀRL lui a adressé par courriel un "devis pour les douchettes dûment repris", devis validé par retour de mail de E\_\_\_\_\_;

Que le 28 avril 2021, elle a demandé à E\_\_\_\_\_, "D\_\_\_\_\_ LTD", le versement de 10'770 fr., correspondant aux travaux exécutés dans la villa sise route 2\_\_\_\_\_, avec la mention "notre devis n°2021/3\_\_\_\_\_ du 07.04.2021, confirmation verbale de Monsieur E\_\_\_\_\_, pour un montant de 18'000 fr. ";

Que le 15 juin 2021, E\_\_\_\_\_ a demandé par mail à A\_\_\_\_\_ SÀRL combien coûtaient des rigoles de douche; que le lendemain, celle-ci a donné les informations sollicitées, et le premier a donné son accord, en demandant qu'il soit procédé à l'achat et à l'installation des rigoles;

Que le 30 juillet 2021, A\_\_\_\_\_ SÀRL a envoyé à E\_\_\_\_\_, "D\_\_\_\_\_ LTD", une facture n° 201/585, relative aux installations sanitaires de la villa sise 2\_\_\_\_\_, de 15'419 fr. 20 TTC, déduction faite d'un acompte reçu de 9'981 fr. 40; qu'il est mentionné, s'agissant des travaux exécutés, "notre devis n°2021/3\_\_\_\_\_, du 07.04.2021, confirmation verbale de Monsieur E\_\_\_\_\_"; que figurent

également des plus-values pour la fourniture et la pose de douchettes ainsi que pour celles de deux rigoles de douche et un montant de 518 fr. 30 pour des travaux commandés par F\_\_\_\_\_ SA;

Que le 20 décembre 2021, A\_\_\_\_\_ SÀRL a envoyé à E\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ LTD, une facture n°2021/5\_\_\_\_\_ d'un montant de 2'054 fr. 90; qu'il était indiqué que "En préambule de la séance commune sur le site le 28 septembre 2021, à 14heures, la Direction des travaux, en la présence de Monsieur E\_\_\_\_\_, pour l'entreprise D\_\_\_\_\_ Ltd, sous couvert du M.O, et présence des experts d'assurances, a annoncé que les rapports de confiance étaient rompus. Cette annonce n'a pas été confirmée par un courrier, comme il se doit: Le M.O. ayant pris possession de sa maison à la date de la rédaction de la présente facture nous en déduisons que la mise en place des finitions des douchettes a été confiée à une entreprise tierce"; que les postes figurant sur cette facture concernent des travaux complémentaires, des travaux non exécutés, des divers, et un poste "isolation";

Que par requête reçue par le Tribunal de première instance le 24 janvier 2022, dirigée contre B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ SÀRL a en substance requis l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur l'unité de propriété n° 1\_\_\_\_\_, propriété de ce dernier, bien fonds de base n° 1\_\_\_\_\_ du Registre foncier de la commune de C\_\_\_\_\_, à concurrence de 15'419 fr. 20 plus intérêts à 5% l'an dès le 30 juillet 2021, à son profit, sous suite de frais et dépens;

Que par courrier déposé au greffe le 24 janvier 2022, A\_\_\_\_\_ SÀRL a modifié les conclusions précitées en ce sens qu'elle a sollicité le prononcé de mesures superprovisionnelles et provisionnelles;

Que par ordonnance OTPI/27/22 du 24 janvier 2022, le Tribunal, statuant sur mesures superprovisionnelles, a rejeté la requête, imparti un délai à B\_\_\_\_\_ pour se déterminer sur celle-ci, et réservé le sort des frais;

Que le Tribunal a retenu que le devis du 7 avril 2021 ne portait pas la signature du maître de l'ouvrage; que la facture du 30 juillet 2021 se contentait de mentionner une confirmation verbale de E\_\_\_\_\_; que le courrier électronique du 11 mai 2021, validait un devis pour des travaux qui avaient vraisemblablement été exécutés par une entreprise tierce, à teneur du préambule de la facture du 20 décembre 2021; que, s'agissant du délai de 4 mois pour solliciter l'inscription d'une hypothèque légale, aucune pièce ne venait étayer l'allégation selon laquelle les travaux auraient été retirés à A\_\_\_\_\_ SÀRL le 28 septembre 2021; que la requête devait en conséquence être rejetée;

Que par acte expédié le 7 février 2022 à la Cour A\_\_\_\_\_ SÀRL forme appel contre l'ordonnance du 24 janvier 2022, reçue le 26 janvier 2022, concluant à son annulation, et, cela fait, à ce que soit ordonné à titre superprovisionnel l'inscription de l'hypothèque légale sollicitée devant le Tribunal, puis à ce qu'il soit

donné la possibilité à l'intimé de se prononcer par écrit ou par oral, et au maintien de l'inscription ordonné à titre superprovisionnel;

Considérant **EN DROIT** que la voie de l'appel est ouverte contre une ordonnance de refus d'inscription d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs prononcée sur mesures superprovisionnelles (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_508/2012 du 28 août 2012, consid. 3.1; ATF 140 III 289, consid. 1.1);

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'au stade de la requête et de l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles, la procédure est unilatérale et le cité n'est pas entendu (art. 265 al. 1 CPC);

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);

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 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 1<sup>er</sup> 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'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);

Qu'aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC - dans sa teneur en vigueur depuis le 1er 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, il est vraisemblable que l'appelante a réalisé des travaux dans la villa de l'intimé et il ne peut être exclu qu'elle détient à l'encontre de ce dernier une créance en 15'419 fr. 20;

Que l'appelante soutient que, dans la mesure où elle n'a pas pu achever ces travaux, ceux-ci lui ayant été retirés à l'issue de la séance du 28 septembre 2021, le délai pour requérir l'inscription a commencé à courir dès ce moment-là;

Qu'à la suivre le délai est ainsi venu à échéance le 28 janvier 2022; que l'inscription provisoire n'ayant pas été opérée à ce jour, l'appel doit être rejeté, le droit de l'appelante étant périmé; qu'en effet il ne suffit pas que la requête soit déposée dans le délai; que, même si elle était ordonnée par la Cour, l'inscription interviendrait au plus tôt le jour du prononcé de l'arrêt rendu à titre superprovisionnel, soit postérieurement à l'échéance du délai de l'art. 839 al. 2 CC;

Que l'appelante a pris des conclusions superprovisionnelles devant la Cour, puis provisionnelles, après audition de parties; qu'il ne revient pas à la Cour d'entendre l'intimé, avant que le Tribunal ne l'ait fait; que la présente décision ne sera en conséquence qu'à titre superprovisionnel;

Qu'au vu de ce qui précède l'appel sera rejeté;

Que l'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais de l'appel, arrêtés à 1'000 fr., et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat;

Qu'il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se prononcer.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ SÀRL contre l'ordonnance OTPI/27/22 rendue le 24 janvier 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1010/2022-4 SP.

**Au fond :**

Le rejette.

Confirme l'ordonnance entreprise.

**Sur les frais :**

Arrête les frais de l'appel à 1'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SÀRL et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Mélanie DE RESENDE, greffière.

**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.*