



POUVOIR JUDICIAIRE

C/268/2024

ACJC/1575/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 9 DECEMBRE 2024

Entre

Monsieur A_____, **Madame B**_____, domiciliés c/o **M. C**_____, _____, recourants contre l'ordonnance OTPI/532/2024 rendue par la 25ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 23 août 2024,

et

- 1) **D**_____ **SA**, sise _____, intimée, représenté par Me Mathias BUHLER, avocat, Schmidt & Associés, rue du Vieux-Collège 10, 1204 Genève,
- 2) **Madame E**_____, domiciliée _____,
- 3) **Monsieur F**_____, domicilié _____, intimés tous deux représentés par Me Christophe SIVILOTTI, avocat, VSZ avocats, avenue de la Gare 1, case postale 520, 1003 Lausanne,
- 4) **Monsieur G**_____, domicilié _____, intimé,
- 5) **Monsieur H**_____, **Madame I**_____, domiciliés _____, intimés,

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'au Registre foncier, par plis recommandés du 12 décembre 2024.

6) **Madame J** _____, domiciliée _____,

7) **Madame K** _____, domiciliée c/o J _____, _____,

8) **Madame L** _____, domiciliée _____,

9) **Monsieur M** _____, domicilié _____, intimés représentés par
Mes Aurélie BATTIAZ GAUDARD et George T. ARENDRUP, avocats, Étude
ABG avocate, boulevard Helvétique 36, 1207 Genève.

EN FAIT

- A. Par ordonnance du 23 août 2024, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures provisionnelles, a, préalablement, déclaré irrecevables les allégués de faits sous chiffres 229 à 245 de la duplique produite par J_____ et K_____, E_____ – [née E_____] – et F_____, L_____ et M_____ le 14 mai 2024, ainsi que les pièces produites à leur appui (ch. 1 du dispositif) ainsi que les faits nouveaux allégués par D_____ SA dans ses écritures du 8 mai 2024 et la pièce produite à leur appui (ch. 2).

Cela fait, il a ordonné au Conservateur du Registre Foncier de Genève, aux frais, risques et périls de D_____ SA, de procéder, au bénéfice de D_____ SA, à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de:

- 106'537 fr. 74 avec intérêts à 5 % dès le 12 octobre 2023 sur la parcelle n° 1_____ de la commune de N_____, [GE], dont J_____ et K_____ sont propriétaires (ch. 3);
- 86'112 fr. 22 avec intérêts à 5 % dès le 12 octobre 2023 sur la parcelle n° 2_____ de la commune de N_____, dont E_____ – née E_____ – et F_____ sont propriétaires (ch. 4);
- 136'767 fr. 25 avec intérêts à 5 % dès le 12 octobre 2023 sur la parcelle n° 3_____ de la commune de N_____, dont L_____ et M_____ sont propriétaires (ch. 5),
- 24'464 fr. 14 avec intérêts à 5 % dès le 12 octobre 2023 sur la parcelle n° 4_____ de la commune de N_____, dont H_____ et I_____ sont propriétaires (ch. 6);
- 33'059 fr. 82 avec intérêts à 5 % dès le 12 octobre 2023 sur la parcelle n° 5_____ de la commune de N_____, dont G_____ est propriétaire (ch. 7);
- 37'019 fr. 82 avec intérêts à 5 % dès le 12 octobre 2023 sur la parcelle n° 6_____ de la commune de N_____, dont A_____ et B_____ sont propriétaires (ch. 8);

Il a pour le surplus imparti à D_____ SA un délai de trois mois à compter de la notification de son ordonnance pour faire valoir son droit en justice (ch. 9), dit que son ordonnance déploierait ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties (ch. 10), mis les frais judiciaires, arrêtés à 1'800 fr. et compensés avec l'avance de frais fournie par D_____ SA, à la charge de J_____, K_____, E_____, F_____, L_____, M_____, H_____, I_____, G_____, A_____ et B_____, pris conjointement (ch. 11), condamnés les précités, conjointement et

solidairement, à payer à D_____ SA la somme de 1'800 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais (ch. 12) ainsi que 4'900 fr. à titre de dépens (ch. 13) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 14).

- B.**
- a.** Par acte déposé à la Cour de justice le 4 septembre 2024, A_____ et B_____ ont formé appel contre cette ordonnance. Ils ont conclu à ce que les frais de justice et les dépens soient mis à la charge de O_____ SA et à ce qu'un métrage contradictoire de fins de chantier entre O_____ SA et D_____ SA soit réalisé.
 - b.** D_____ SA a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance attaquée, avec suite de frais.
 - c.** J_____, K_____, L_____ et M_____ ont déclaré s'en rapporter à justice.
 - d.** E_____ et F_____ ont fait de même.
 - e.** Les autres parties n'ont pas répondu à l'appel.
 - f.** Les parties ont été informées par la Cour le 11 novembre 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. J_____ et K_____, E_____ et F_____, L_____ et M_____, H_____ et I_____, G_____ ainsi que B_____ et A_____ sont propriétaires de différentes parcelles sises aux numéros _____ à _____ chemin 7_____ à N_____ sur lesquelles six villas ont été construites.

La direction des travaux a été confiée à O_____ SA.

b. Au cours de l'été 2022, D_____ SA a été approchée par O_____ SA en vue de reprendre les travaux de gros-œuvres relatifs à la construction des six villas, qui avaient été abandonnés par un précédent entrepreneur.

c. Le 31 août 2022, D_____ SA a adressé à O_____ SA un devis n° 1 portant sur la reprise des travaux de terrassement et béton, d'un montant de 520'000 fr. TTC, lequel a été approuvé par O_____ SA.

Par la suite, D_____ SA a adressé à O_____ SA diverses demandes d'acomptes, ainsi que des devis complémentaires et plusieurs factures.

d. Le 12 octobre 2023, D_____ SA a adressé à O_____ SA sa facture finale n°8_____ d'un montant de 520'000 fr. TTC, dont le solde, après comptabilisation des acomptes, s'élevait à 84'340 fr.

e. Par courrier du 13 décembre 2023, elle a mis O_____ SA en demeure de lui payer le solde de sa facture finale, ainsi que les montants visés dans six factures, d'un montant total de 267'642 fr. 30.

f. Le 4 janvier 2024, D_____ SA a adressé à O_____ SA une nouvelle facture d'un montant de 1'318 fr. 25 TTC, correspondant à la location des pointelles pour les mois de novembre et décembre 2023.

g. Par acte déposé au Tribunal le 11 janvier 2024, D_____ SA a formé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles tendant en particulier à l'inscription provisoire d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs à concurrence de divers montants sur les parcelles des différents propriétaires, pour un montant total de 423'960 fr. 99. L'hypothèque légale requise sur la parcelle de A_____ et B_____ s'élevait à 37'019 fr. 82 avec intérêts à 5% dès le 12 octobre 2023.

h. Par ordonnance du 11 janvier 2024, le Tribunal a fait droit à la requête à titre superprovisionnel.

i. Les hypothèques légales ont été inscrites au Registre foncier le 12 janvier 2024.

j.a Dans leurs déterminations du 12 avril 2024, J_____ et K_____, E_____ et F_____, L_____ et M_____ ont conclu au rejet de la requête, sous suite de frais, subsidiairement à ce que les hypothèques légales soient maintenues à concurrence de 24'087 fr. 54 sur la parcelle propriété de J_____ et K_____, 19'672 fr. 33 sur la parcelle propriété de E_____ et F_____ et 31'244 fr. 63 sur la parcelle propriété de L_____ et M_____, à ce qu'ils soient autorisés à fournir des sûretés en mains du Tribunal à dite concurrence, intérêts réservés en sus que le Tribunal dira, cela fait, à la radiation des hypothèques légales grevant leurs parcelles et au maintien de l'ordonnance du 11 janvier 2024 pour le surplus.

A l'appui de leurs conclusions, ils ont fait valoir que, dès lors qu'aucun procès-verbal de réception des travaux n'avait été établi, il n'était pas possible de savoir dans quelle mesure les prétentions de D_____ SA étaient fondées en quantité, qualité et quotité. Selon les contrôles et métrés effectués unilatéralement par O_____ SA, D_____ SA n'avait exécuté des travaux que pour une valeur maximale de 102'474 fr. HT. A teneur d'un rapport établi par l'expert mandaté par l'assureur RC du précédent maçon, les prestations de D_____ SA avaient été largement surfacturées, englobant en outre des travaux inutiles. Les prétentions de D_____ SA étaient ainsi infondées. Par ailleurs, la pièce 49 produite par D_____ SA (soit le cahier des heures des ouvriers de D_____ SA relatif au chantier litigieux) ne permettait pas de dire, spécifiquement et avec précision, pour quels objets, respectivement devis et factures, les heures comptabilisées avaient été dédiées.

j.b Dans leurs déterminations du 2 avril 2024, B_____ et A_____ ont contesté les montants réclamés par D_____ SA. Ils ont sollicité l'intervention de O_____ SA afin de clarifier avec D_____ SA les factures contestées et demandé une analyse des travaux effectués ainsi que des montants réclamés, afin d'identifier les éventuelles divergences. Ils avaient effectué des paiements en faveur de D_____ SA pour un total de 172'440 fr., et non 170'690 fr., de sorte que la créance, contestée, de D_____ SA devait être réduite à 29'099 fr. 85 TTC.

j.c Dans ses déterminations du 8 avril 2024, G_____ a conclu au rejet de la requête, sous suite de frais.

j.d Dans leurs déterminations du 12 avril 2024, I_____ et H_____ ont indiqué qu'ils avaient versé à D_____ SA des montants totalisant 66'990 fr. Ils contestaient les sommes supplémentaires de 20'386 fr. 78 réclamées par cette dernière. Ils ont sollicité la production de toutes les factures et correspondances entre O_____ SA et D_____ SA et réservé le témoignage de O_____ SA, sous suite de frais.

k. Les parties se sont encore déterminées à diverses occasions et le Tribunal a gardé la cause à juger à compter du 10 juin 2024.

l. Dans son ordonnance du 23 août 2024, le Tribunal a notamment considéré que B_____ et A_____ sollicitaient "l'intervention" de O_____ SA afin de clarifier les facturations contestées avec la requérante, ce par quoi il fallait comprendre qu'ils requéraient le témoignage de O_____ SA, respectivement de ses animateurs. La clarification requise par les consorts A_____/B_____ relevait toutefois du fond, alors qu'il ne statuait à ce stade que sous l'angle restreint de la vraisemblance. Ils seraient dès lors déboutés de cette conclusion. Ils demandaient également une analyse des travaux effectués ainsi que des montants réclamés, afin d'identifier les éventuelles divergences, qu'il n'y avait pas non plus lieu, pour le même motif, d'ordonner.

En outre, à ce stade, le relevé des heures des ouvriers de D_____ SA produit sous pièce 49 suffisait à rendre vraisemblable sa présence sur le chantier jusqu'au 13 octobre 2023, date à partir de laquelle elle avait refusé de poursuivre les travaux. Le respect du délai de quatre mois était ainsi vraisemblable. Il n'apparaissait par ailleurs pas exclu ou hautement invraisemblable à ce stade que D_____ SA avait, comme elle l'alléguait, exécuté les travaux facturés. Des investigations supplémentaires relevant du fond, étaient nécessaires, mais le montant de la créance était rendu suffisamment vraisemblable par les pièces produites. Ainsi, dans la mesure où le droit à l'inscription requise n'apparaissait pas exclu ou hautement invraisemblable, il serait fait droit à la requête sur mesures provisionnelles.

EN DROIT

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). La décision sur les frais ne peut être attaquée séparément que par un recours (art. 110 CPC).

En l'espèce, A_____ et B_____ ont requis des mesures probatoires et contesté la décision sur les frais. Il convient d'en déduire – même s'ils n'ont pas pris de conclusions à cet égard – qu'ils ne contestent ainsi pas uniquement la décision sur les frais, mais également l'inscription d'une hypothèque légale sur leur parcelle à concurrence de 37'019 fr. 82, de sorte que la voie de l'appel est ouverte au vu de la valeur litigieuse.

1.2 L'appel a été introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Il est donc recevable à cet égard. Il convient cependant de relever ce qui suit.

1.3 Les appelants concluent à ce qu'un métré contradictoire de fin de chantier soit réalisé.

1.3.1 Il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. A défaut, son recours est irrecevable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_621/2021 précité consid. 3.1; 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2; 5A_635/2015 du 21 juin 2016 consid. 5.2).

1.3.2 Le Tribunal a déjà rejeté la requête des appelants tendant à ce qu'il soit procédé à une analyse des travaux effectués ainsi que des montants réclamés au motif que ces moyens de preuve excédaient ceux admissibles en procédure sommaire. Les appelants n'expliquent toutefois pas en quoi ce raisonnement serait critiquable. En l'absence de motivation, cette conclusion est irrecevable.

Elle devrait, en tout état de cause être rejetée. La procédure sommaire est applicable (art. 248 let. d CPC), de sorte que la preuve est en principe rapportée par titres (art. 254 al. 1 CPC). D'autres moyens de preuve sont certes admissibles, notamment lorsque leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 al. 2 let. a CPC), mais cela exclut en principe l'expertise comme moyen de preuve (MAZAN, Basler Kommentar, ZPO, 3^{ème} éd., 2017, n. 6 ad art. 254

CPC). Le métré sollicité ne saurait donc être ordonné dans le cadre de la présente procédure de mesures provisionnelles et pourra l'être, le cas échéant, dans le cadre d'une action au fond.

1.4 Les appelants sollicitent que les frais judiciaires et les dépens de la procédure soient mis à la charge de O_____ SA car la responsabilité du suivi des travaux et des paiements lui incombait.

Cette société n'est toutefois pas partie à la procédure, de sorte que les frais de ladite procédure ne peuvent être mis à sa charge. Il ne sera dès lors pas davantage entré en matière sur cette conclusion dirigée contre un tiers à la procédure.

1.5 Au vu de ce qui précède, l'appel sera rejeté dans la mesure de sa faible recevabilité.

- 2.** Les frais d'appel seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront arrêtés à 300 fr. (art. 26 et 40 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance du même montant fournie par ces derniers, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les appelants seront, en outre, condamnés à verser des dépens à D_____ SA, fixés à 600 fr. (art. 85, 88 et 90 RTFMC). Il ne se justifie pas d'allouer des dépens aux autres parties intimées, qui ont répondu à l'appel par un simple courrier par lequel elles s'en sont rapportées à justice ou n'ont pas répondu.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, l'appel interjeté le 4 septembre 2024 par A_____ et B_____ contre l'ordonnance OTPI/532/2024 rendue le 23 août 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/268/2024-25 SP.

Arrête les frais judiciaires à 300 fr., les met à la charge de A_____ et B_____, solidairement, et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ et B_____, solidairement, à verser 600 fr. à D_____ SA à titre de dépens d'appel.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laura SESSA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

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.