

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6282/2016

ACJC/1349/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 7 OCTOBRE 2016**

Entre

**Madame A.** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, (GE), recourante contre un jugement rendu par la 21ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 4 juillet 2016, comparant par Me Damien Blanc, avocat, place de l'Octroi 15, case postale 1007, 1227 Carouge, (GE), en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B.** \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_, (GE), intimée, comparant par Me Guillaume Francioli, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 octobre 2016.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/8820/2016 du 4 juillet 2016, reçu par A. \_\_\_\_\_ le 19 juillet 2016, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite en réalisation d'un gage immobilier n° 1 \_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 400 fr., compensés avec l'avance effectuée et mis à la charge de la précitée, qui a été condamnée à verser à B. \_\_\_\_\_ SA ladite somme (ch. 2 et 3), ainsi que 1'100 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4).

Le Tribunal a fait application de l'art. 80 LP et considéré que «la pièce produite» par B. \_\_\_\_\_ SA constituait un titre de mainlevée définitive.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 22 juillet 2016, A. \_\_\_\_\_ forme recours contre ledit jugement, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut au déboutement de sa partie adverse, avec suite de frais et dépens.

Elle dépose des pièces nouvelles, notamment au sujet de son domicile et de sa situation conjugale. Elle produit également un extrait du Registre du commerce de la société C. \_\_\_\_\_ SA, en liquidation.

**b.** Dans sa réponse du 15 août 2016, B. \_\_\_\_\_ SA conclut au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

**c.** Par avis du 2 septembre 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, A. \_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

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

**a.** D. \_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 2 \_\_\_\_\_ sise \_\_\_\_\_.

**b.** B. \_\_\_\_\_ SA a effectué des travaux de peinture, de plâtrerie et d'enduit extérieur, en vertu d'un contrat de sous-traitance passé avec C. \_\_\_\_\_ SA dans le cadre de la construction, entreprise par cette société, de \_\_\_\_\_ villas, dont celle située sur la parcelle précitée.

**c.** La faillite de C. \_\_\_\_\_ SA a été prononcée le \_\_\_\_\_ 2014.

**d.** En raison de l'incapacité de payer de C. \_\_\_\_\_ SA, B. \_\_\_\_\_ SA a requis et obtenu du Tribunal l'inscription provisoire, à titre superprovisionnel, d'hypothèques légales contre chacun des propriétaires des \_\_\_\_\_ villas.

B. \_\_\_\_\_ SA a ensuite conclu différents accords transactionnels avec certains de ces propriétaires. Elle allègue que le montant des travaux non payés par C. \_\_\_\_\_ SA qui n'ont pas fait l'objet d'un accord transactionnel s'élevait à 29'041 fr. 45 TTC, s'agissant de la parcelle propriété de D. \_\_\_\_\_, conformément à un

---

"décompte final validé par C.\_\_\_\_\_ SA". Elle produit un "décompte final" daté du 24 septembre 2013, établi sur papier à entête de C.\_\_\_\_\_ SA, non détaillé et non signé (pièce 10), ainsi qu'un tableau intitulé "B.\_\_\_\_\_ SA - Répartition des travaux", non signé, dont la dernière ligne concerne D.\_\_\_\_\_.

D.\_\_\_\_\_ a consenti à l'inscription définitive de l'hypothèque légale requise par B.\_\_\_\_\_ SA à concurrence de 30'000 fr. plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 25 février 2013. En conséquence, par jugement définitif du 10 juillet 2015, le Tribunal a ordonné au Conservateur du Registre foncier de procéder à l'encontre de D.\_\_\_\_\_ à l'inscription définitive au profit de B.\_\_\_\_\_ SA de ladite hypothèque légale.

Le Registre foncier a procédé à l'exécution de cette décision.

e. Le 15 janvier 2016 B.\_\_\_\_\_ SA a établi une réquisition de poursuite en réalisation de gage portant sur 30'000 fr. plus intérêts, dirigée contre C.\_\_\_\_\_ SA, en liquidation, mentionnant que D.\_\_\_\_\_ était le tiers propriétaire de l'immeuble grevé, lequel constituait le logement de la famille, et indiquant, comme titre de la créance, "Art. 837 al. 2 CC (hypothèque légale des artisans et entrepreneurs), enregistrement de l'hypothèque légale définitive sur la parcelle 3\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_".

Le 25 février 2016, un commandement de payer, poursuite en réalisation d'un gage immobilier n° 1\_\_\_\_\_, a été notifié à A.\_\_\_\_\_, en sa qualité d'épouse en vertu de l'art. 153 al. 2 let b LP.

Celle-ci a formé opposition.

f. Le 29 mars 2016, B.\_\_\_\_\_ SA a saisi le Tribunal de première instance d'une requête en mainlevée définitive dirigée contre A.\_\_\_\_\_. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer notifié à la précitée le 25 février 2016 dans la poursuite en réalisation de gage n° 1\_\_\_\_\_, ainsi qu'à la constatation de l'existence d'un gage à hauteur de 30'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 25 février 2013.

Elle a fondé son argumentation juridique sur l'art. 80 LP, en faisant valoir qu'étant au bénéfice d'un jugement exécutoire et d'un extrait du Registre foncier, elle avait démontré l'existence du gage à hauteur de 30'000 fr., de sorte qu'elle était légitimée à requérir la mainlevée définitive.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 4 juillet 2016, B.\_\_\_\_\_ SA a persisté dans sa requête.

A.\_\_\_\_\_ n'était ni présente ni représentée.

Le Tribunal a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition à l'issue de l'audience.

## **EN DROIT**

- 1. 1.1** S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a et 309 let. b ch. 3 CPC). Selon l'art. 251 let. a CPC, la procédure sommaire est applicable aux décisions rendues en matière de mainlevée d'opposition.

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les 10 jours à compter de la notification de la décision motivée, pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC).

A Genève, la Chambre civile de la Cour de justice est l'instance compétente pour connaître d'un recours (art. 120 al. 1 let. a LOJ).

Le recours a été interjeté dans le délai et selon la forme prévus par la loi et est par conséquent recevable.

- 1.2** Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL/DE PORET BORTOLASO/AGUET, Procédure civile, T. II, 2ème éd., Berne 2010, n. 2307).

- 1.3** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Partant, pour examiner si la loi a été violée, la Cour de justice doit se placer dans la situation où se trouvait le premier juge lorsque celui-ci a rendu la décision attaquée.

Il s'ensuit que les pièces nouvelles produites par la recourante sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. Fait exception l'extrait du Registre du commerce de C.\_\_\_\_\_ SA, en liquidation, qui atteste de faits notoires (cf. art. 151 CPC).

- 1.4** La procédure de mainlevée est régie par la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC). La preuve est apportée par titre (art. 55 al. 1, 255 let. a a contrario et 254 CPC). En outre, la maxime de disposition s'applique (art. 58 al. 1 CPC).

- 2.** La recourante conteste au jugement produit par l'intimée a l'appui de sa requête la qualité de titre de mainlevée définitive.

- 2.1** Dans la poursuite en réalisation du gage, un exemplaire du commandement de payer est notifié au tiers qui a constitué le gage ou en est devenu propriétaire

---

(art. 153 al. 2 let. a LP), ainsi qu'au conjoint du débiteur ou du tiers lorsque l'immeuble grevé est le logement de la famille au sens de l'art. 169 CC (art. 153 al. 2 let. b CPC). Le tiers et l'époux peuvent former opposition au même titre que le débiteur (art. 153 al. 2 dernière phrase LP).

**2.2** Pour valoir titre de mainlevée au sens de l'art. 80 LP, le jugement doit être exécutoire, émaner d'un tribunal et condamner le poursuivi à payer une somme d'argent. Il faut que la condamnation soit chiffrée ou tout au moins facilement déterminable quant à son montant (SCHMIDT, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 6 ad art. 80 LP).

L'art. 839 al. 3 CC prévoit que l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'a lieu que si le montant du gage est établi par la reconnaissance du propriétaire ou par le juge.

Il n'est pas nécessaire que le propriétaire reconnaisse la dette elle-même (*Schuldsumme*). Il suffit qu'il reconnaisse le montant garanti par le gage (*Pfandsumme*). Une véritable reconnaissance de dette n'est d'ailleurs pas possible si le propriétaire n'est pas débiteur du montant dû à l'entrepreneur (notamment en cas d'hypothèque légale du sous-traitant). Naturellement, le propriétaire débiteur peut aussi reconnaître la créance elle-même, et par là le montant de gage à inscrire. Dans ce cas, la reconnaissance de dette permet à l'entrepreneur d'obtenir également la mainlevée provisoire en cas de contestation (art. 82 al. 1 LP) (STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2012, p. 320, N 2892-2892a).

Lorsque le propriétaire ne reconnaît pas le montant du gage, l'ayant droit peut demander au juge d'établir ce montant. L'action ne tend pas à l'établissement de la créance elle-même (*Schuldsumme*), mais à celle du montant garanti par l'hypothèque légale (*Pfandsumme*). Elle peut donc être ouverte contre le propriétaire sans que l'ayant droit agisse simultanément en paiement de la dette (en particulier, si le débiteur n'est pas le propriétaire de l'immeuble grevé) (STEINAUER, op. cit., p. 321, N 2894).

L'objet de l'action en inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est de confirmer l'hypothèque légale annotée provisoirement (respect des conditions du droit à l'inscription et de l'inscription elle-même) ainsi que la somme garantie par le gage (ATF 138 III 132 consid. 4.2).

Le juge saisi de l'action en inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'a pas à reconnaître, respectivement à fixer la créance en paiement des prestations de l'artisan et de l'entrepreneur (*Schuldsumme*); il fixe uniquement le montant à concurrence duquel l'immeuble devra répondre. Cette action n'a pas pour but de déterminer la créance en tant que telle, mais le montant du gage ou, en d'autres termes, l'étendue de la garantie hypothécaire. Le juge examine certes la créance personnelle de l'artisan ou de l'entrepreneur

---

(*Schuldsumme*), mais uniquement à titre préjudiciel et à seule fin de déterminer la somme garantie par gage. Dès lors, même si l'action a été dirigée contre le propriétaire de l'immeuble qui est simultanément le débiteur de la créance, le jugement ordonnant l'inscription définitive de l'hypothèque légale ne constitue pas un titre de mainlevée définitive pour la créance garantie au sens de l'art. 80 al. 1 LP. Le créancier ne peut donc pas obtenir la mainlevée de l'opposition en ce qui concerne la créance garantie sur la base d'un seul jugement d'inscription définitive d'une hypothèque légale. En général, l'artisan ou l'entrepreneur aura donc intérêt à intenter parallèlement à son action en inscription définitive d'une hypothèque légale, une action condamnatoire en paiement de sa créance, le jugement condamnant le débiteur à payer une somme déterminée valant titre de mainlevée au sens de l'art. 80 al. 1 LP (ATF 138 III 132 consid. 4.2.2).

**2.3** En l'espèce, la recourante - qui, sur la base des indications de la poursuivante, s'est vu notifier un exemplaire du commandement de payer en qualité d'épouse du propriétaire de l'immeuble grevé, lequel constituerait selon l'intimée un logement de la famille - pouvait former opposition au même titre que le débiteur. L'intimée a produit le jugement ordonnant l'inscription définitive du droit de gage sur l'immeuble grevé, de même que l'extrait du Registre foncier démontrant l'existence de l'inscription du droit de gage. Cependant, ledit jugement ne fait que confirmer la somme garantie par gage et ne comprend pas une condamnation portant sur le montant de la créance alléguée.

Dans la mesure où elle n'était pas au bénéfice d'un titre de mainlevée définitive, l'intimée aurait dû être déboutée de ses conclusions.

Le recours sera admis sur ce point et le jugement attaqué sera modifié en conséquence.

- 3.** **3.1** Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires de première instance, dont la quotité n'est pas contestée (400 fr.), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 2 CPC), et compensés avec l'avance fournie, laquelle demeure acquis à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

En première instance, la recourante n'a pas comparu et n'a pas sollicité des dépens.

**3.2** L'intimée, qui succombe, sera condamnée aux frais judiciaires du recours, arrêtés à 600 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance de frais fournie par la recourante, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera, en conséquence, condamnée à verser à la recourante la somme de 600 fr. à titre de remboursement de ces frais (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimée sera également condamnée à verser à la recourante 600 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens (art. 96 et 106 al. 1 CPC; art. 25 et 26 LaCC; art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC).

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé le 22 juillet 2016 par A.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/8820/2016 rendu le 4 juillet 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6282/2016-21 SML.

**Au fond :**

Annule ce jugement et, statuant à nouveau :

Déboute B.\_\_\_\_\_ SA des fins de sa requête en mainlevée définitive dirigée contre A.\_\_\_\_\_.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 400 fr., les met à la charge de B.\_\_\_\_\_ SA et les compense avec l'avance effectuée, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires du recours à 600 fr., les met à la charge de B.\_\_\_\_\_ SA et les compense avec l'avance effectuée, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B.\_\_\_\_\_ SA à verser à A.\_\_\_\_\_ 600 fr. à titre de frais judiciaires du recours et 600 fr. à titre de dépens du recours.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Céline FERREIRA

**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.*