



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6569/2024

ACJC/1432/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 12 NOVEMBRE 2024

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, recourants contre une ordonnance rendue par la 12^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 août 2024, représentés par Me Raphaël JAKOB, avocat, Santamaria & Jakob, rue François-Versonnex 7, 1207 Genève,

et

C_____ SARL, sise _____, intimée, représentée par Me François MEMBREZ, avocat, WAEBER AVOCATS, rue Verdaine 12, case postale, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties ainsi qu'au Registre foncier, par plis recommandés du 15 novembre 2024.

EN FAIT

A. Par ordonnance OTPI/492/2024 du 12 août 2024, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève, aux frais, risques et périls de C_____ SARL, de procéder, au bénéfice de cette dernière, à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 4'479 fr. 05 plus intérêts à 5% l'an dès le 3 décembre 2023 sur le bien-fonds n. 1_____ sis chemin 2_____ no. _____, [code postal] D_____ [GE], dont B_____ et A_____ sont copropriétaires (chiffre 1 du dispositif), imparti à C_____ SARL un délai de deux mois à compter de 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 judiciaires, arrêtés à 1'200 fr., à la charge de B_____ et A_____ (ch. 4) en condamnant ces derniers, solidairement, à verser à leur partie adverse 1'200 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais fournie (ch. 5), ainsi que 250 fr. à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

B. a. Par acte du 26 août 2024, B_____ et A_____ recourent contre cette ordonnance, dont ils sollicitent l'annulation.

Ils concluent au rejet de la requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs formée par leur partie adverse, à la révocation des mesures superprovisionnelles prononcées par ordonnance du 20 mars 2024 et à ce qu'il soit en conséquence ordonné au Registre foncier de radier l'hypothèque légale provisoirement inscrite sur leur bien-fonds. Subsidiairement, ils sollicitent le renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

b. Dans sa réponse, C_____ SARL conclut au rejet du recours et à la confirmation de l'ordonnance entreprise, avec suite de frais judiciaires et dépens.

c. En l'absence de réplique, les parties ont été informées par avis de la Cour du 8 octobre 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. B_____ et A_____ sont propriétaires de la parcelle n. 1_____ de la commune de D_____, sise chemin 2_____ no. _____.

b. Ils ont confié à C_____ SARL la réalisation de travaux de maçonnerie, de parquet et de fenêtres dans leur villa à D_____.

c. Le 14 juillet 2023, C_____ SARL a établi une facture d'acompte d'un montant de 24'158 fr. 20.

- d.** Le 23 novembre 2024, elle a établi une facture finale de 16'201 fr. 45.
- e.** Par courrier du 22 février 2024, C_____ SARL a mis B_____ et A_____ en demeure de lui verser le solde impayé de 5'368 fr. 65 sous la menace d'inscription d'une hypothèque légale.
- f.** Par la suite et à bien plaisir, elle a accepté de réduire sa prétention à 4'479 fr. 05.
- g.** Par acte déposé le 20 mars 2024 par-devant le Tribunal de première instance, C_____ SARL a formé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles tendant à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à hauteur de 4'479 fr. 05 avec intérêts à 5 % l'an dès le 3 décembre 2023 sur la parcelle n. 1_____ dont B_____ et A_____ sont propriétaires à D_____. Elle a également conclu à ce qu'un délai de 60 jours lui soit imparti pour ouvrir une action au fond et à ce que B_____ et A_____ soient condamnés, solidairement, à payer le coût de l'extrait cadastral, de l'état descriptif, des droits d'enregistrement fiscaux et de l'émolument d'inscription provisoire au Registre foncier.
- A l'appui de sa requête, C_____ SARL a allégué qu'un solde de ses factures demeurerait impayé et que les travaux avaient été terminés à la date de la facture finale, le 23 novembre 2023, de sorte que l'inscription de l'hypothèque était requise dans le délai de quatre mois.
- h.** Par ordonnance du 20 mars 2024, le Tribunal a fait droit à la requête à titre superprovisionnel.
- i.** Le 22 avril 2024, C_____ SARL a adressé au Tribunal l'attestation d'inscription provisoire de l'hypothèque légale du 20 mars 2024, validée par le Registre foncier le 22 mars 2024.
- j.** Dans leur réponse, B_____ et A_____ ont conclu au rejet de la requête, à la révocation des mesures superprovisionnelles du 20 mars 2024 et à la radiation de l'hypothèque légale inscrite provisoirement au Registre foncier.

Ils ont allégué que les travaux avaient accusé d'importants retards et que l'ouvrage livré était affecté de nombreux défauts. Ils ont également allégué que C_____ SARL avait livré et installé les dernières fenêtres, attendues en juin 2023, le 11 septembre 2023 et qu'à cette dernière date les travaux, hors retouches, étaient achevés. A l'appui de leurs allégations, ils ont produit un message *WhatsApp* que B_____ avait adressé à A_____ le 11 septembre 2023 afin de s'assurer qu'il avait laissé les clés à l'entreprise ainsi que deux photos des fenêtres posées qu'elle lui a envoyées le 13 septembre 2023.

k. C_____ SARL a répliqué, faisant valoir que, comme indiqué dans la requête, la fin des travaux datait du jour de l'établissement de la facture finale, une autre date n'étant pas rendue vraisemblable.

l. Dans l'ordonnance entreprise, le Tribunal a retenu que C_____ SARL était tenue de réaliser des travaux de maçonnerie, de parquet et de fenêtres sur la villa de B_____ et A_____. Selon l'entreprise, les travaux s'étaient terminés à la date d'établissement de la facture finale le 23 novembre 2023, tandis que B_____ et A_____ prétendaient que l'achèvement des travaux avait eu lieu au plus tard le 13 septembre 2023. Aucun élément ne permettait toutefois de retenir que l'entreprise ne serait plus intervenue sur le chantier après cette dernière date ou seulement pour y effectuer des retouches. En particulier, les photographies des fenêtres que B_____ avait adressées à A_____ ne permettaient pas retenir que l'installation des fenêtres représentait les derniers travaux à réaliser. Le respect du délai de quatre mois pour requérir l'inscription légale ne paraissait pas hautement invraisemblable et devait dès lors être admis à titre provisionnel. En conséquence, il serait fait droit à la requête.

EN DROIT

1. **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).

2. Les recourants soutiennent que la requête en inscription provisoire de l'hypothèque légale dirigée à leur encontre ne contenait pas d'allégations suffisamment précises sur les faits pertinents et reprochent au Tribunal, en admettant ladite requête, d'avoir commis une violation de la maxime des débats, ainsi qu'une fausse application du fardeau de la preuve.

2.1 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*).

2.1.1 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 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).

2.1.3 Selon la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès, c'est-à-dire d'alléguer les faits pertinents (fardeau de l'allégation subjectif) et d'offrir les moyens de preuve propres à établir ceux-ci (fardeau de l'administration de la preuve) (ATF 144 III 519 consid. 5.1). En vertu des art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC, les faits pertinents doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse, et ils doivent 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 (art. 150 al. 1 CPC; pour plus de détails, cf. ATF 144 III 519 consid. 5.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_164/2021 du 21 décembre 2021 consid. 3.1; 4A_560/2020 du 27 septembre 2021 consid. 5.1.1 et 5.1.2; 4A_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 3.1.2).

Une allégation de fait ne doit pas contenir tous les détails. Il suffit d'affirmer, d'une manière conforme aux usages de la vie, les traits ou les contours essentiels des faits qui relèvent des normes sur lesquelles se fonde la demande (ATF 136 III 322 consid. 3.4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_259/2023 du 4 octobre 2023 consid. 3.1.1).

Par exception, il n'est pas nécessaire d'alléguer explicitement ce qui est manifestement compris dans d'autres allégués, expressément formulés (faits dits implicitement allégués). Le demandeur ne doit alléguer (explicitement) et établir un fait implicite que si le défendeur le conteste (arrêt du Tribunal fédéral 4A_243/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.2.1). Lorsque le demandeur allègue une facture, sans alléguer formellement le montant et le mode de calcul de la prétention - découlant de la facture - dans son mémoire de demande, il faut admettre qu'il allègue le contenu de la facture, sous peine de tomber dans le

formalisme excessif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_146/2015 du 19 août 2015 consid. 5.1).

Le demandeur supporte le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve (art. 8 CC). 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. La partie qui supporte les fardeaux de l'allégation objectif et de la preuve d'un fait supporte l'échec de l'allégation, respectivement de la preuve de ce fait (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).

2.2

2.2.1 En l'espèce, les recourants soutiennent que l'intimée n'a pas suffisamment allégué les faits relatifs à la conclusion du contrat, aux travaux effectués, à l'effet des travaux sur l'immeuble, ainsi qu'à la date de l'achèvement des travaux, ce qui aurait dû conduire le premier juge à rejeter leur requête.

Or, la requête initiale de l'intimée décrit, en son allégué n. 2, la relation des parties en indiquant que les recourants lui ont confié des travaux de maçonnerie, parquet et fenêtres. Cet allégué est complété par la facture d'acompte du 14 juillet 2023 et la facture finale du 23 novembre 2023 en tant qu'offres de preuve, lesquelles contiennent une description détaillée des travaux à réaliser et les montants réclamés à ce titre à hauteur de respectivement 24'158 fr. 20 et 16'201 fr. 45. L'intimée a précisé avoir réalisé l'ensemble des travaux dans les règles de l'art (allégué n. 5), tandis que ses parties adverses ne s'étaient pas acquittées de leurs obligations en paiement en laissant un solde impayé (allégués n. 3 et 6).

La conclusion du contrat entre les parties est manifestement comprise dans ces allégués. En effet, en réclamant le paiement des factures pour la réalisation des travaux confiés, l'intimée fondait implicitement ses prétentions sur un contrat conclu avec les recourants. Ces derniers n'ont d'ailleurs jamais contesté l'existence d'un contrat les liant à l'intimée. S'ils ont certes émis des griefs quant à sa bonne exécution, ils n'en ont soulevé aucun s'agissant de sa validité, ni sur le fait qu'ils ont confié des travaux de maçonnerie, parquet et fenêtres à l'intimée moyennant rémunération. Quoi qu'il en soit, les allégués de la requête comprennent les éléments de fait constitutifs du contrat d'entreprise.

Concernant les travaux effectués et l'effet de ceux-ci sur l'immeuble, ils résultent de l'allégué n. 2 précité qui fait état de travaux de maçonnerie, parquet et fenêtres, étayés par les factures. Dans la mesure où l'allégué de l'intimée contenait les informations générales sur les travaux commandés qui permettaient de comprendre leur nature et renvoyait pour le surplus aux pièces visées qui contenaient une description détaillée desdits travaux, il n'était pas nécessaire,

contrairement à ce que soutiennent les recourants, que l'intimée reprenne le détail des postes dans sa requête. Les recourants n'ont du reste pas allégué qu'ils n'auraient pas compris quels travaux la facture du 23 novembre 2023 concernait.

Quant à la date de l'achèvement des travaux, la requête indique sans ambiguïté que la fin des travaux est survenue le 23 novembre 2023: "A la fin de travaux, survenue le 23 novembre 2023, une facture finale a été établie" (allégué n. 5). Contrairement à l'avis des recourants, le terme employé "fin de travaux" peut être compris, selon le langage courant et les usages de la vie, comme étant la fin du chantier et la livraison des travaux confiés. L'intimée a, par ailleurs, contesté que son intervention après cette date aurait porté sur des travaux de finition, ce qui ne fait que renforcer le fait que son allégué correspondait, selon elle, à l'achèvement des travaux au sens de 839 al. 2 CC.

Il s'ensuit que l'ensemble des faits constitutifs de la prétention tendant à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ont été suffisamment allégués par l'intimée.

Ce grief sera rejeté.

2.2.2 Dans un second moyen, les recourants se plaignent d'une violation du fardeau de la preuve, motif pris que les allégués de leur partie adverse ne sont pas suffisamment établis, en particulier sur la date de l'achèvement des travaux.

Il sied ici de rappeler qu'en matière d'inscription provisoire d'une hypothèque légale, le juge statue sur la base de la simple vraisemblance, les exigences de preuves étant limitées quant à l'existence du droit allégué puisque la requête ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription paraît exclue ou hautement invraisemblable.

En l'occurrence, les allégués contenus dans la requête reposent sur plusieurs pièces crédibles et cohérentes. Les factures établies par l'intimée, le descriptif des travaux y figurant, les courriers de mise en demeure, ainsi que la position adoptée par les parties qui reconnaissent la réalisation de travaux sur le bien-fonds des recourants, sont en l'état suffisants pour fonder le degré de vraisemblance minimum requis dans le contexte d'une inscription provisoire d'une hypothèque légale.

S'agissant plus spécifiquement de la date de l'achèvement des travaux, les parties indiquent chacune une date différente, dont aucune n'emporte à ce stade conviction sur l'autre. Bien que l'établissement de la facture finale ne contienne pas d'indication à cet égard, elle constitue néanmoins un indice selon lequel l'entrepreneur estime son ouvrage achevé et il n'apparaît pas improbable qu'elle puisse être adressée à ce moment-là. A l'inverse, les pièces produites par les recourants, soit les photos et le message *WhatsApp*, ne permettent pas de retenir

que l'ensemble des travaux aurait été terminé à une date antérieure, comme ils le soutiennent. Dès lors c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que le respect du délai de quatre mois pour requérir l'inscription de l'hypothèque n'apparaissait pas hautement invraisemblable.

Le Tribunal a ainsi correctement appliqué les règles du fardeau de la preuve, étant rappelé qu'en cas de doute sur l'existence du droit à l'inscription, il convient d'admettre la requête.

Ce grief sera donc également rejeté.

2.3 Le recours s'avère infondé et sera rejeté.

- 3.** Les frais de recours seront mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront arrêtés à 960 fr. (art. 26 et 38 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 recourants seront, en outre, condamnés aux dépens de leur partie adverse, fixés à 600 fr. (art. 85, 88 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 26 août 2024 par A_____ et B_____ contre l'ordonnance OTPI/492/2024 rendue le 12 août 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6569/2024–12 SP.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais de recours :

Arrête les frais judiciaires de recours à 960 fr., les met à la charge solidaire de A_____ et B_____ et dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance de frais fournie par ces derniers.

Condamne A_____ et B_____, pris solidairement, à verser à C_____ SARL 600 fr. à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Barbara NEVEUX, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Barbara NEVEUX

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.