

# **GE\_GERICHTE ACJC/902/2025 vom 7. Juli 2025**

GE Cour de justice, 2025-07-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_902\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_902_2025)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/902/2025 du 7 juillet 2025

IT: GE\_GERICHTE ACJC/902/2025 del 7 luglio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de dix jours (art. 248 let. d et 314 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC) à l'encontre d'une décision sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse est, vu le montant de l'hypothèque légale requise, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

### **E. 1.2**

La présente procédure d'appel est régie par le CPC dans sa version révisée, entrée en vigueur le 1er janvier 2025, dès lors que l'ordonnance attaquée a été communiquée aux parties après cette date (art. 405 al. 1 CPC). En revanche, la procédure de première instance, qui a débuté avant le 1er janvier 2025, reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC).

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale est une mesure provisionnelle (art. 261 ss CPC) à laquelle la procédure sommaire s'applique (art. 248 ss, 249 let. d ch. 5, 11 CPC; ATF 137 III 563 consid. 3.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_203/2023 du 30 août 2023 consid. 2.1). Le juge peut dès lors s'en tenir à la vraisemblance des faits allégués et à un examen sommaire du droit (ATF 139 III 86 consid. 4.2; 131 III 473 consid. 2.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_203/2023 précité consid. 3.2; 5A\_916/2019 du 12 mars 2020 consid. 3.4). 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).

### **E. 1.4**

Le procès est soumis à la maxime des débats (art. 55 cum 255 CPC a contrario) et au principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC).

## **E. 2**

Dans l'ordonnance entreprise, le Tribunal a retenu que les parties s'opposaient sur les travaux supplémentaires, les coûts complémentaires et les travaux de plâtrerie réclamés par l'intimée et, plus généralement, sur le système de rémunération dont elles étaient convenues dans le cadre de leur relation contractuelle. De telles questions appelaient cependant des

investigations supplémentaires qu'il n'appartenait pas au Tribunal de mener au stade de l'inscription provisoire de

- 8/17 -

C/22728/2024 l'hypothèque légale. Au vu des pièces versées à la procédure, la créance alléguée par l'intimée n'apparaissait ni exclue, ni hautement invraisemblable, de sorte qu'il convenait de faire droit à la requête sur mesures provisionnelles. Le Tribunal a par ailleurs déclaré irrecevables les nova invoqués par l'intimée dans son écriture spontanée du 5 décembre 2024, ce qui n'est pas remis en cause devant la Cour. L'appelante fait grief au premier juge de n'avoir pas correctement appliqué les principes en matière de preuve. Selon elle, l'abaissement du degré de la preuve à la simple vraisemblance ne dispensait pas le Tribunal de vérifier si l'intimée avait satisfait à son devoir de motiver et de matérialiser ses prétentions par l'apport de preuves adéquates. Or, en l'occurrence, l'intimée n'avait nullement rendu vraisemblable les trois postes de créances dont elle entendait tirer un droit à l'inscription d'une hypothèque légale. En particulier, elle n'avait pas motivé ces postes à satisfaction de droit, sous l'angle du fardeau de l'allégation et de la preuve, même au stade de la simple vraisemblance.

#### **E. 2.1.1**

Le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage moyennant un prix que l'autre partie (le maître d'ouvrage) s'engage à lui payer (art. 363 CO). Selon l'art. 373 CO, lorsque le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (al. 1). A l'inverse, le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu (al. 3). Le prix ferme fixe ainsi une limite tant minimale que maximale à la rémunération de l'entrepreneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_458/2016 du 29 mars 2017 consid. 6.1 et les références citées). Il sera dû indépendamment des coûts effectifs de réalisation de l'ouvrage, des quantités effectivement fournies et des dépenses engagées (arrêt du Tribunal fédéral 4C.90/2005 du 22 juin 2005 consid. 3.2). Le caractère ferme du prix forfaitaire n'est cependant pas absolu. L'art. 373 al. 2 CO prévoit une première exception lorsque l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir, ou exclues par les prévisions des parties. Une seconde exception est réalisée quand intervient une modification de commande par rapport à l'objet du contrat initialement convenu; le prix ferme arrêté par les parties n'est, en effet, déterminant que pour l'ouvrage alors projeté, sans modifications qualitatives ou quantitatives (ATF 116 II 315 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4D\_63/2013 du 18 février 2014 consid. 2.2; 4C.23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 4.1). S'il entend obtenir une rémunération supplémentaire, l'entrepreneur doit démontrer l'existence de circonstances extraordinaires justifiant de s'écarter du prix forfaitaire convenu (tremblement de terre, phénomènes géologiques non connus des parties, augmentation très importante des salaires ou des matériaux, etc.). L'entrepreneur a

- 9/17 -

C/22728/2024 le devoir d'informer le maître dès que survient un fait nouveau susceptible d'entraîner une disproportion excessive entre ses propres prestations et le prix convenu; il doit tout faire pour connaître rapidement la nature, l'ampleur et les conséquences du fait nouveau sur l'exécution de l'ouvrage. Il s'agit d'une incombance découlant de l'art. 365 al. 3

CO dont la violation entraîne la péremption du droit de l'entrepreneur de demander la correction du contrat (CHAIX, Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, n. 19, 26 et 37 ad art. 373 CO). L'entrepreneur supporte également le fardeau de la preuve d'une modification de la commande et des frais supplémentaires en résultant. Il en va de même lorsqu'il prétend que les prestations qu'il a exécutées n'étaient pas comprises dans le forfait (CHAIX, op. cit., n. 36 et 37 et les références citées). L'entrepreneur est déchu de son droit à l'augmentation du prix s'il exécute l'ouvrage et s'écarte consciemment de l'offre sans résilier le contrat ou sans exiger immédiatement l'adaptation des bases de calcul et du prix (ATF 116 II 315 consid. 3).

### **E. 2.1.2**

Les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou 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, en garantie de leurs créances, 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 (art. 837 al. 1 ch. 3 CC). 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 peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1).

### **E. 2.1.3**

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être inscrite que si le montant du gage est rendu vraisemblable par la reconnaissance du propriétaire ou par la décision du juge (art. 839 al. 3 et 961 al. 3 CC). Selon 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

- 10/17 -

C/22728/2024 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. 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; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_203/2023 du 30 août 2023 consid. 4.1.2, 5A\_658/2023 du 17 janvier 2024 consid. 4.1 et les arrêts cités). Ainsi, pour obtenir l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, il suffit au requérant de rendre plausibles sa qualité d'artisan ou d'entrepreneur, la fourniture de travail ou de matériaux, l'existence et le montant de la créance à garantir, ainsi que le respect du délai légal de quatre mois (BOVEY, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 108 ad art. 839 CC).

#### **E. 2.1.4**

Selon la jurisprudence, lorsque les travaux ont déjà été exécutés - et que d'autres travaux ne sont pas prévus, notamment en raison d'une résiliation anticipée du contrat - l'hypothèque légale ne peut porter que sur le travail effectivement réalisé, respectivement sur la valeur de celui-ci convenue contractuellement. Pour pouvoir arrêter cette valeur, il convient, préalablement, de déterminer précisément le travail et les matériaux fournis. Il incombe dès lors à l'entrepreneur de décrire de manière détaillée les prestations concrètement fournies et qu'il en apporte la preuve, soit qu'il démontre avoir exécuté ses obligations (ATF 126 III 467 consid. 4d). Les prestations concrètes, en travail et en matériaux, et leur prix doivent être détaillés, le cas échéant pour chaque bien-fonds. Des prix globaux ou forfaitaires ne dispensent pas l'entrepreneur de cette obligation souvent conséquente (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_113/2024 du 16 juillet 2024 consid. 3.1; 5A\_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1.3.1). Chiffrer le montant du gage peut néanmoins se révéler particulièrement ardu au stade de l'inscription provisoire, l'entrepreneur ne disposant que d'un délai de quatre mois pour obtenir l'inscription provisoire et le montant ainsi inscrit ne pouvant être augmenté par la suite. Une marge de sécurité de 10 à 20% est ainsi généralement préconisée (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1.4 et la nombreuse doctrine citée).

#### **E. 2.1.5**

Dans le cadre de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (fardeau de l'administration des preuves) et contester les faits allégués par la partie adverse (fardeau de la contestation), le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC) (ATF 149 III 105 consid. 5.1; 144 III 519 consid. 5.1). Doivent être allégués les faits pertinents, c'est-à-dire les éléments de fait concrets correspondant aux faits constitutifs de l'état de fait de la règle de droit matériel (c'est-à-dire les "conditions" du droit) applicable dans le cas particulier (arrêt du

- 11/17 -

C/22728/2024 Tribunal fédéral 4A\_31/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1.2). La charge de l'allégation est satisfaite lorsque les faits (allégués), à supposer qu'ils soient vrais, permettent de conclure à la conséquence juridique demandée. Cette exigence s'applique indépendamment du type de procédure - ordinaire, simplifiée ou sommaire - applicable (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_822/2022 du 14 mars 2023 consid. 4.3 et les arrêts cités). Les faits allégués doivent par ailleurs 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 (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1). Le demandeur supporte le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve (art. 8 CC), en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation d'un fait, respectivement celles de l'absence de preuve de celui-ci (ATF 143 III 1 consid. 4.1). 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 (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).

### **E. 2.1.6**

Les exigences relatives à la vraisemblance au sens de l'art. 961 al. 3 CC ne doivent pas être assimilées aux exigences relatives à l'allégation des faits pertinents et à leur motivation. Si, en procédure sommaire, les faits allégués ne doivent pas être strictement prouvés, mais seulement rendus vraisemblables, cela ne signifie nullement qu'aucune administration des preuves ne doit avoir lieu (cf. art. 254 CPC) ni que l'exigence d'une présentation suffisamment détaillée des faits - en tant que condition de l'administration des preuves - serait supprimée. Le degré de preuve requis est une exigence qui s'adresse avant tout au juge. Il s'agit du critère selon lequel le juge apprécie si un fait contesté et pertinent doit être tenu pour avéré au vu des moyens de preuve offerts. Même s'il se contente de la simple vraisemblance (en vertu de l'art. 961 al. 3 CC), le juge doit d'abord être en mesure de se faire une idée précise des faits sur lesquels il doit administrer des preuves. C'est aux parties qu'il incombe, conformément à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), de permettre au juge d'identifier les faits à prouver. Si une partie n'allègue pas un fait avec la motivation suffisante, le juge n'a pas à en tenir compte ni à administrer de preuves pour l'établir (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_822/2022 du 14 mars 2023 consid. 4.5). Dans un arrêt du 17 juin 2021, le Tribunal fédéral a retenu que la cour cantonale n'avait pas fait preuve de formalisme excessif en refusant l'inscription provisoire d'une hypothèque légale, au motif que l'entrepreneur - à qui il incombait d'alléguer, d'étayer et de prouver qu'il avait effectué des travaux donnant droit à l'inscription de l'hypothèque requise, ainsi que de prouver l'existence et le montant de la créance (en paiement du prix de l'ouvrage) correspondante - n'avait pas exposé de manière suffisamment concrète le contenu du contrat d'entreprise prétendument convenu et

- 12/17 -

C/22728/2024 l'objet de l'ouvrage à réaliser, respectivement quels travaux devaient être exécutés conformément au contrat, de sorte qu'il n'était pas possible d'évaluer d'emblée l'existence ou le montant d'une créance en paiement correspondante ni le respect du délai de quatre mois prévu à l'art. 839 al. 2 CC. L'entrepreneur s'était en effet limité à produire un contrat d'entreprise mentionnant globalement des "travaux d'entrepreneur", sans autre précision, et renvoyant à une description des prestations, une offre, des plans et d'autres annexes qui n'avaient pas été joints à la requête. Une description compréhensible, dans les grandes lignes, de l'ouvrage ou des travaux prétendument convenus ne résultait pas non plus des pièces annexées à la requête et, de surcroît, l'entrepreneur n'avait pas allégué à quel moment il avait effectué les travaux couverts par le contrat (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_280/2021 consid. 3.2).

### **E. 2.2.1**

En l'espèce, il ressort des pièces produites et des explications des parties que l'appelante, maître de l'ouvrage, a confié à l'intimée, entrepreneur général, des travaux de rénovation de la structure et de l'enveloppe existante du bâtiment sis rue 3 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, ainsi que des installations de chauffage, ventilation, sanitaires et électricité (phase 1), pour un prix forfaitaire initialement fixé à 3'500'250 fr. TTC, puis réduit, d'entente entre les parties, à 3'236'012 fr. 50 TTC. L'appelante a ensuite confié à l'intimée des travaux d'aménagements intérieurs du bâtiment (phase 2), pour un prix forfaitaire fixé à 2'766'597 fr. 60 TTC. L'appelante ayant résilié le contrat et ses avenants le 5 juin 2024, au cours de la phase 2 du chantier, les travaux de la phase 3, dite "de décoration", n'ont pas été confiés à l'intimée. Selon la convention des parties, les prix forfaitaires ainsi convenus couvraient les

prestations énumérées à l'art. 6.1 du contrat et de l'avenant n° 3, soit notamment "toutes les prestations et fournitures de l'Entrepreneur Général et ses sous-traitants et fournisseurs nécessaires à l'exécution de l'ouvrage" (art. 6.1.1 du contrat et de l'avenant n° 3), à l'exception des frais énumérés à l'art. 6.2, devant être payés séparément par l'appelante, soit notamment "les plus-values suite aux modifications nécessaires ou exigées par le Maître de l'Ouvrage et aux retards sur le programme de construction non imputables à l'Entrepreneur Général" (art. 6.2.2 du contrat et de l'avenant n° 3). Il était en outre stipulé que les travaux supplémentaires que l'intimée était amenée à effectuer en dehors des prestations comprises dans les prix forfaitaires décrits à l'art. 6.1 devaient être soumis à l'approbation de l'appelante, puis entérinés dans un avenant (art. 5.11.5 et 7.6 du contrat; art. 5.9.5 et 7.6 de l'avenant n° 3). L'intimée s'engageait à remettre à l'appelante un devis relatif aux travaux supplémentaires, dans un délai de 10 jours ouvrables dès l'obtention des informations utiles. L'appelante s'engageait ensuite à valider le devis dans les 10 jours ouvrables, faute de quoi elle était réputée avoir renoncé à la modification (art. 7.7 du contrat et de l'avenant n° 3). Il résulte de ce qui précède que le prix de l'ouvrage convenu pour les phases 1 et 2 a été fixé à 6'002'610 fr. 15 TTC (3'236'012 fr. 50 + 2'766'597 fr. 60), montant dont

- 13/17 -

C/22728/2024 l'appelante s'est déjà acquittée, puisqu'à teneur du décompte final établi par l'intimée, les acomptes payés par le maître d'ouvrage se montent à 6'831'734 fr. 35. Or, il appert que le différentiel de 830'862 fr. 35 TTC (6'831'734 fr. 35 - 6'002'610 fr. 15) couvre d'ores et déjà l'essentiel du coût des travaux supplémentaires dont l'intimée se prévaut pour obtenir l'inscription d'une hypothèque légale, étant relevé qu'il n'est nullement rendu vraisemblable que les parties se seraient mises d'accord pour augmenter le prix forfaitaire prévu par le contrat et l'avenant n° 3. A l'appui des allégués 11 et 17 à 21 de sa requête, l'intimée s'est en effet contentée de produire des documents confectionnés par elle-même (i.e. une facture, une "offre pour entreprise générale" et un avenant), dont rien n'indique que l'appelante les aurait approuvés, étant encore relevé que l'intimée n'explicite pas le(s) motif(s) pour le(s)quel(s) les travaux concernés ne seraient pas déjà couverts dans le prix forfaitaire global de 6'002'610 fr. 15 TTC. En tout état, comme il sera vu ci-après, l'intimée n'a pas suffisamment allégué ni rendu vraisemblable les créances fondant sa prétention à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale.

### **E. 2.2.2**

S'agissant des "travaux supplémentaires" pour un montant total de 324'390 fr. TTC, l'intimée soutient qu'il s'agirait de "plus-values" au sens de l'art. 6.2.2 du contrat, qui ne seraient pas comprises dans le prix forfaitaire de l'ouvrage et devraient être payées séparément. Elle a produit à cet égard un lot de factures émises par plusieurs sous-traitants. Or, comme l'appelante le relève à juste titre, l'intimée n'a produit aucun document propre à rendre vraisemblable le coût, la nécessité et la réalisation des travaux dont elle entend déduire son droit à une rémunération supplémentaire. En particulier, elle n'a pas produit de courrier informant l'appelante d'un dépassement du coût projeté de l'ouvrage ou d'un éventuel retard pris sur le planning du chantier, ni de devis ou d'avenant contresignés par l'appelante portant sur une modification de commande. Il ressort pourtant du texte clair du contrat et de l'avenant n° 3 que tous les travaux supplémentaires (i.e. les travaux non couverts par le prix forfaitaire de l'ouvrage fixé à l'art. 6.1), devaient être formalisés dans un avenant, cela après qu'un devis ait été remis à l'appelante, puis formellement validé par cette dernière. De surcroît, l'art. 6.1 du contrat et de l'avenant n° 3 stipule expressément que les

prestations et fournitures des sous-traitants sont déjà incluses dans le prix forfaitaire convenu. A cet égard, l'intimée n'établit aucunement que les travaux dont elle se prévaut seraient des "plus-values" nécessaires à l'exécution de l'ouvrage, respectivement dues à des retards sur le programme de construction, qui dépasseraient le prix forfaitaire convenu. Au contraire, il ressort du descriptif des travaux (au demeurant fort vague et peu détaillé) figurant aux allégués 24 à 30 de la requête que les prestations effectuées par les sous-traitants (i.e. pose de corniches en staff, contrôle de l'installation électrique du chantier, travaux de menuiserie, travaux de plâtrerie, création d'une porte de chantier, installation sanitaire, travaux d'obturation coupe- feu, etc.) n'ont rien d'exceptionnel et rentrent dans la description des travaux de la

- 14/17 -

C/22728/2024 phase 2 tels que mentionnés dans l'avenant n° 3. Quant aux factures de P\_\_\_\_\_ LTD, elles se rapportent à la phase 3 des travaux, dont la réalisation n'a pas été confiée à l'intimée, étant encore relevé que ces factures, non signées, ne précisent même pas la nature des travaux dont il est question ni leur date d'exécution. Il suit de là que l'existence et la nécessité de travaux supplémentaires excédant le prix forfaitaire de l'ouvrage convenu n'ont pas été établies à satisfaction de droit, même sous l'angle d'une vraisemblance atténuée.

### **E. 2.2.3**

S'agissant des "coûts complémentaires" d'un montant de 494'881 fr. TTC, l'intimée s'est bornée à alléguer qu'elle avait dû "faire intervenir [six] responsables et chefs de projet pour la réalisation et l'exécution des travaux", dont elle a indiqué l'identité et la qualité (responsable réalisation, chef de projet, chef de projet adjoint, conducteur de travaux), sans décrire - même dans les grandes lignes - la nature de l'activité déployée par les intéressés ou des prestations qu'ils auraient fournies. Elle n'a pas non plus explicité en quoi cette activité entrerait dans le cadre du contrat d'entreprise liant les parties, respectivement des travaux commandés par l'appelante, ni en quoi cette activité aurait excédé les coûts initialement prévus. A cela s'ajoute que les pièces produites à l'appui des allégués 31 à 33 de la requête sont dénuées de toute force probante, puisqu'il s'agit d'un décompte et d'un tableau (au demeurant quasiment illisible) - non signés - établis par l'intimée elle-même, impropres à établir la réalité de l'activité supposément déployée par les six personnes concernées et/ou le coût allégué de leur intervention. Il suit de là que l'intimée ne rend nullement vraisemblable qu'elle pourrait réclamer à l'appelante le paiement des "coûts supplémentaires" mentionnés dans sa requête.

### **E. 2.2.4**

S'agissant finalement des "travaux de plâtrerie" d'un montant de 44'371 fr. TTC, l'intimée s'est contentée d'alléguer que l'appelante ne lui avait pas réglé ces travaux "tels que convenus par avenant du 6 octobre 2021". Là encore, l'intimée n'explique pas en quoi ces travaux, qui rentrent dans la catégorie des travaux de la phase 2 tels que décrits dans l'avenant n° 3, ne seraient pas déjà couverts par le prix forfaitaire de l'ouvrage convenu par les parties, dont l'appelante s'est déjà acquittée. Par ailleurs, les pièces produites à l'appui des allégués 37 à 38 de la requête sont dénuées de toute force probante, puisqu'il s'agit d'un décompte et de factures - non signés - établis par l'intimée elle-même. A nouveau, cette dernière ne rend nullement vraisemblable qu'elle pourrait réclamer à l'appelante le paiement de travaux de plâtrerie qui excéderaient le prix forfaitaire de l'ouvrage convenu par les

parties.

### **E. 2.2.5**

En définitive, c'est à raison que l'appelante reproche au Tribunal d'avoir admis l'inscription provisoire d'une hypothèque légale en faveur de l'intimée alors que

- 15/17 -

C/22728/2024 cette dernière n'avait pas suffisamment allégué, ni rendu vraisemblable que les conditions tendant à cette inscription seraient remplies. L'ordonnance querellée sera dès lors annulée et l'intimée déboutée des fins de sa requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale du 2 octobre 2024.

### **E. 3.1**

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). Au regard de l'issue du litige, les frais judiciaires et dépens de première instance doivent être mis à charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). La quotité des frais judiciaires et des dépens, fixée par le Tribunal respectivement à 1'500 fr. et à 6'500 fr., est conforme aux dispositions légales applicables (art. 95 et 96 CPC; art. 26, 84, 85 et 88 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC) et n'est pas remise en cause par les parties, de sorte qu'elle sera confirmée. Les frais judiciaires seront compensés avec l'avance versée par l'intimée, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 aCPC).

### **E. 3.2**

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 31 et 37 RTFMC) et mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci sera condamnée à verser ce montant à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, et l'appelante se verra restituer son avance (art. 111 al. 1 CPC). Par ailleurs, l'intimée versera à l'appelante 3'500 fr. à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 85, 88 et 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

- 16/17 -

C/22728/2024 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 mars 2025 par A\_\_\_\_\_ SA contre l'ordonnance OTPI/161/2025 rendue le 4 mars 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/22728/2024-SP. Au fond : Annule l'ordonnance attaquée. Déboute B\_\_\_\_\_ SA des fins de sa requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs du 2 octobre 2024. Arrête les frais judiciaires de première instance à 1'200 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_ SA et les compense avec l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne B\_\_\_\_\_ SA à verser 6'500 fr. à A\_\_\_\_\_ SA à titre de dépens de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'200 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_ SA et condamne cette dernière à les verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A\_\_\_\_\_ SA son avance en 1'200 fr. Condamne B\_\_\_\_\_ SA à verser 3'500 fr. à A\_\_\_\_\_ SA à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Marie-Pierre GROSJEAN, greffière. Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Marie-Pierre GROSJEAN

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, les moyens étant limités selon l'art. 98 LTF.

- 17/17 -

C/22728/2024 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.