Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A 58/2009

Arrêt du 28 septembre 2009
IIe Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges Hohl, Présidente,
Jacquemoud-Rossari et von Werdt.
Greffier: M. Braconi.

Parties
X._____,
représentée par Me François Membrez, avocat,
recourante,

contre

Fondation Y._____,
représentée par Me Laurent Marconi, avocat,
intimée.

Objet
action révocatoire,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour
de justice du canton de Genève du 5 décembre 2008.

Faits:

A.
Le 6 septembre 1989, A._____ a emprunté 700'000 fr. auprès de la Banque B._____, qui est devenue la Banque BA._____ ensuite de sa fusion avec la Banque C._____; ce crédit était garanti, à hauteur de 250'000 fr., par le cautionnement solidaire de D._____. Le même jour, A._____ et la Société Immobilière E._____ - dont le premier cité était administrateur et actionnaire unique - ont emprunté solidairement la somme de 1'300'000 fr. auprès de ladite caisse; à titre de garanties complémentaires, celle-ci s'est vu remettre deux cédules hypothécaires au porteur de 1'300'000 fr. (en premier rang) et 700'000 fr. (en second rang) grevant la parcelle n°1260 - n°5749 depuis le 1er mars 2001 après un remaniement parcellaire - sise à F._____, propriété de la Société Immobilière E._____.

B.
B.a En 1997, la Banque BA._____ a introduit des poursuites en réalisation de gage immobilier à concurrence de 700'000 fr. et de 1'300'000 fr. contre A._____ (n°xxx) et la Société Immobilière E._____ (n°yyy).
La vente de l'immeuble a été requise le 14 janvier 1999. L'Office des poursuites et des faillites de Genève a fixé les enchères publiques au 11 mai 2001. Le 20 avril 2001, la Société Immobilière E._____ a indiqué à l'Office que le fonds à réaliser était occupé et faisait l'objet de neuf contrats de bail, dont les baux d'habitation conclus avec G._____, compagne de A._____ et mère de leur enfant X._____ née en 1991.

Conformément à une loi adoptée le 19 mai 2000 par le Grand Conseil genevois, la Banque BA._____ a cédé à la Fondation Y._____, avec effet au 30 juin 2000, les créances faisant l'objet des poursuites précitées.
B.b La vente aux enchères s'est tenue le 11 mai 2001; la parcelle a été adjugée à la société H._____ pour le prix de 650'000 fr. La veille, la Fondation avait cédé à l'adjudicataire ses cédules au même prix sur la base d'une convention qui visait à placer la Société H._____ SA dans la position d'une créancière gagiste lors des enchères et qui prévoyait la rétrocession, à titre gratuit, à la cessionnaire du solde des créances cédées; le 23 janvier 2002, la Fondation a avisé l'Office de l'exécution de cette rétrocession.
Le reliquat de la vente (i.e. 623'466 fr. 60) a été porté en déduction de la créance garantie par la cédule hypothécaire en premier rang; ainsi, un certificat d'insuffisance de gage a été délivré le 27 février 2002 dans le cadre de la poursuite n°yyy (i.e. 944'070 fr. 60). La faillite de la Société Immobilière E._____ a été déclarée le 26 mai 2003. La réalisation de la parcelle étant, en revanche, demeurée sans effet sur la poursuite dirigée contre A._____ (n°xxx), un certificat d'insuffisance de gage a été délivré à la Fondation le 27 février 2002 pour un montant total de 803'565 fr. 65. A l'issue de la poursuite fondée sur ce certificat, l'Office a remis à la poursuivante, le 18 mars 2002, un acte de défaut de biens pour la somme de 803'678 fr. 65 (poursuite n°zzz).
B.c Dans l'intervalle, à savoir le 10 avril 2001, la Commission foncière agricole (CFA) a autorisé le transfert de la parcelle n°5764, sise sur la commune de F._____, dont la Société Immobilière E._____ était propriétaire, à A._____; cette transaction a été inscrite au registre foncier le 8 mai 2001. Le même jour, A._____ a donné ce fonds à sa fille X._____ et constitué simultanément un usufruit et fait annoter un droit de retour au registre foncier.

C.
C.a Le 3 mars 2003, la Fondation a déposé une action révocatoire à l'encontre de X._____.
Statuant le 27 novembre suivant, le Tribunal de première instance de Genève a ordonné la révocation, à concurrence de 803'678 fr. 65 et sous déduction de tout versement effectué par D._____, de la donation de la nue-propriété de la parcelle n°5764, feuille 35, de la commune de F._____, faite à la défenderesse le 8 mai 2001 par son père, A._____, ainsi que la révocation du droit de retour en faveur de l'aliénateur sur ladite parcelle inscrit au registre foncier le 8 mai 2001, invité le Conservateur du registre foncier à procéder aux rectifications découlant de ces révocations, condamné la bénéficiaire à restituer à la demanderesse les éventuels fruits civils et produits de la parcelle depuis la donation et ordonné à l'Office de procéder à la saisie de celle-ci au profit de la demanderesse.
C.b La défenderesse - représentée par sa mère - a fait appel de cette décision.
Le 11 juin 2004, la Cour de justice du canton de Genève a suspendu l'instruction de la cause jusqu'à droit jugé au pénal sur l'authenticité ou la fausseté d'une pièce produite par la défenderesse dans le cadre de son recours, dont il ressortait que la Fondation n'était pas créancière de A._____ au moment de la délivrance de l'acte de défaut de biens (i.e. 18 mars 2002).
Après avoir ordonné la reprise de la cause, la Cour de justice, par arrêt du 5 décembre 2008, a complété le chiffre 4 du dispositif du jugement attaqué, en ce sens que la défenderesse a été condamnée à restituer à la demanderesse une somme de 2'314 fr. 15 perçue à titre de soulte foncière, et a confirmé cette décision pour le surplus.

D.
Contre cet arrêt, X._____ forme un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire; sur le fond, elle conclut au rejet de l'action, subsidiairement au renvoi de l'affaire au Tribunal de première instance pour nouvelle décision.
Sans avoir été invitée à se déterminer sur le fond, la Fondation conclut à l'irrecevabilité «à la forme» du recours en matière civile et à son rejet «au fond»; elle s'en remet à justice quant à la recevabilité du recours constitutionnel subsidiaire, dont elle propose le rejet au fond.

E.
Par ordonnance du 26 février 2009, la Présidente de la Cour de céans a accordé l'effet suspensif au recours en ce sens que la réalisation de la parcelle litigieuse est interdite durant la procédure devant le Tribunal fédéral.

Considérant en droit:

1.
1.1 Les parties se disputent quant à la valeur litigieuse: la recourante expose que, en appel, l'intimée a limité ses conclusions au montant de 667'335 fr. 75 - en raison de paiements d'un tiers portés en déduction de sa créance -, alors qu'elle-même affirme que la dette découlant de l'acte de défaut de biens est éteinte, si bien que la différence entre les conclusions des parties équivaut à «plusieurs centaines de milliers de francs»; l'intimée soutient, au contraire, que la valeur litigieuse s'élève à 28'165 fr. 75, à savoir la valeur de la parcelle dont la révocation a été ordonnée (25'851 fr. 60) plus la soulte foncière (2'314 fr. 15). L'autorité cantonale n'a pas indiqué la valeur litigieuse dans l'optique du recours au Tribunal fédéral (art. 112 al. 1 let. d LTF), mais s'est bornée à dire que, la valeur du bien soustrait par l'acte révocable dépassant 8'000 fr., la voie de l'appel ordinaire était ouverte.

1.2 Selon la jurisprudence, la valeur litigieuse de l'action révocatoire en dehors de la faillite (ou du concordat par abandon d'actif) correspond au montant de la créance constatée dans l'acte de défaut de biens ou, si elle est inférieure, à la valeur du bien soustrait par l'acte révocable (ATF 38 II 329 consid. 2 p. 333 et les citations; PETER, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n°15 ad art. 289 LP, avec d'autres références).
Dans sa réponse à la demande (p. 3 ch. 7), la recourante avait allégué, sur la base d'une expertise réalisée le 11 avril 2003 par l'Association faîtière de l'agriculture genevoise, que la valeur de la parcelle (située en zone agricole) s'élevait à 36'000 fr. environ (= 12'024 m2 x 3 fr.); ce chiffre a été repris dans sa déclaration d'appel (p. 4 ch. 9, p. 12 ch. 3 et p. 13 ch. 4); enfin, dans ses dernières conclusions (p. 2 ch. 3 et p. 5 ch. 4), elle s'est prévalue d'une décision de la Commission centrale des améliorations foncières du 25 novembre 2004, qui a fixé une soulte de 3'447 fr. 85 pour une surface amputée de 1'603 m2, ce qui représente 2 fr. 15 m2. Il s'ensuit que la valeur du fonds est de 25'851 fr. 60. C'est cette dernière valeur, augmentée du montant de la soulte, que l'intimée voudrait voir retenir aux fins de la recevabilité du recours en matière civile (art. 74 al. 1 let. b LTF). Elle a toutefois tort.
Conformément à un principe valable sous l'empire de l'OJ (ATF 48 II 412 p. 414; 87 II 190 p. 192 et les arrêts cités), la date déterminante pour l'estimation de l'objet du litige est celle de l'ouverture d'action; des modifications subséquentes survenues en cours d'instance demeurent ainsi dépourvues d'incidence sur la valeur litigieuse (RUDIN, in: Basler Kommentar, 2008, n°49 ad art. 51 LTF; CHEVALIER, Die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht, 2009, p. 84 n°259 et les références citées par ces auteurs). Or, à l'époque de la litispendance, la valeur de la parcelle dont l'aliénation est contestée atteignait 30'000 fr., en sorte que le recours en matière civile est bien recevable.

1.3 Les autres conditions posées aux art. 72 ss LTF sont remplies. En outre, le recours a été déposé en temps utile (art. 46 al. 1 let. c et 100 al. 1 LTF).

1.4 Dans ces circonstances, le recours constitutionnel subsidiaire doit être déclaré irrecevable (art. 113 LTF).

2.
En appel, la recourante a produit plusieurs pièces nouvelles. L'une de celles-ci est un état du compte de A._____ auprès de la Banque BA._____ au 21 novembre 2000, qui indiquait un solde débiteur de 803'257 fr. 75; à teneur d'un autre document - établi par l'intimée - le solde débiteur du prénommé au 2 octobre 2001 ne s'élevait plus qu'à 153'332 fr. 75; dès lors que, postérieurement à cette date, D._____ - caution solidaire - a opéré des paiements à concur-rence de 170'000 fr., l'acte de défaut de biens était «éteint», ce qui privait l'action révocatoire de tout fondement.
L'autorité cantonale a considéré que le «fait nouveau» que constituait «l'extinction de la dette dont est issue la délivrance de l'acte de défaut de biens» ressortant de la dernière pièce citée était irrecevable, car la recourante n'a pas prétendu avoir eu connaissance de ce fait après le jugement de première instance et n'a pas indiqué par qui ou comment elle en aurait eu connaissance. Comme la prétendue extinction de la dette n'a pas été alléguée en première instance, on ne peut reprocher au premier juge de ne pas avoir ordonné de mesures probatoires à ce sujet.
En admettant même que ce fait soit recevable, l'extinction de la dette ne serait de toute façon pas prouvée. En effet, si le document précité mentionne un solde débiteur de 153'332 fr. 75 au 2 octobre 2001, c'est en raison de

l'imputation, au crédit du compte de A._____, de la somme de 650'000 fr. payée par la Société H._____ SA pour acquérir les deux cédules hypothécaires la veille de la vente aux enchères (400'000 fr. le 10 mai 2001 et 250'000 fr. le 14 mai suivant). Or, d'une part, le produit de la réalisation forcée de la parcelle n°5749 a été imputé sur la créance faisant l'objet de la poursuite n°yyy (cédule hypothécaire de 1'300'000 fr. en premier rang), et non sur celle concernant la poursuite n°xxx (cédule hypothécaire de 700'000 fr. en second rang), qui a abouti à la délivrance de l'acte de défaut de biens. D'autre part, l'intimée n'était pas encore créancière de A._____ en octobre 2001 en raison de la cession de ses créances à la Société H._____ SA en mai 2001, dont la rétrocession n'est intervenue qu'en janvier 2002. Ces éléments tendent à corroborer l'allégation de l'intimée d'après laquelle l'état de compte litigieux n'était qu'un «document interne»; on ne saurait en tout cas en déduire l'extinction de
la dette de A._____ à l'égard de la Fondation.

2.1 La recourante se plaint d'abord d'une violation «du droit d'apporter une contre-preuve» découlant de l'art. 8 CC. En bref, elle reproche à la Cour de justice de lui avoir refusé, sous le couvert d'un fait nouveau irrecevable, le droit de prouver «que l'acte de défaut de biens fondant l'action révocatoire n'est pas valable».
Il est vrai que le demandeur à l'action révocatoire perd sa qualité pour agir lorsque la créance constatée dans l'acte de défaut de biens a été éteinte (ATF 53 III 214 consid. 1 p. 215/216; JAEGER, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. III, n°3C/a ad art. 285 LP). Toutefois, le droit du défendeur d'apporter cette preuve (cf. ATF 22, 216 consid. 3 p. 225/226) suppose qu'il soit exercé selon les règles prescrites par la procédure civile cantonale (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2 p. 195, 295 consid. 7.1 p. 295 et les arrêts cités); dans cette mesure, l'art. 8 CC n'est d'aucun secours. En outre, la juridiction cantonale a procédé à une appréciation anticipée du décompte produit par l'intéressée, ce qui ne contrevient pas à l'art. 8 CC (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 25 et les arrêts cités).
Au demeurant, la cour cantonale a retenu que l'«allégation» contestée était irrecevable au regard des règles de la procédure genevoise. Or, si le droit matériel fédéral détermine quels sont les faits qui doivent être allégués, les exigences formelles auxquelles doit satisfaire l'allégation de ces faits ressortissent au droit cantonal, et non à l'art. 8 CC (HOHL, Procédure civile, t. I, 2001, p. 154 n°795; cf. à titre d'exemples: arrêts 5D 63/2009 du 23 juillet 2009 consid. 3.4; 4A 206/2007 du 29 octobre 2007 consid. 4.2). Dans ce contexte, la recourante se plaint d'ailleurs d'une «application arbitraire du droit cantonal de procédure»; c'est sous cet angle qu'il y a lieu d'examiner ce moyen (infra, consid. 2.2).
2.2
2.2.1 Sous réserve d'exceptions qui ne sont pas réalisées dans le cas présent (art. 95 let. c à e LTF), le recours en matière civile ne peut pas être formé pour violation du droit cantonal. En revanche, le recourant peut faire valoir que l'application du droit cantonal est constitutive d'une violation de l'art. 9 Cst., la notion de «droit fédéral» au sens de l'art. 95 let. a LTF incluant les droits constitutionnels du citoyen (ATF 135 V 94 consid. 1 p. 95; 133 III 462 consid. 2.3 p. 466).
Le Tribunal fédéral ne connaît de la violation du droit cantonal que si un tel moyen a été invoqué et motivé par le recourant (art. 106 al. 2 LTF), les exigences de motivation correspondant à celles posées par l'art. 90 al. 1 let. b OJ (ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88). Dès lors, le justiciable qui se plaint d'arbitraire n'est pas admis à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en instance d'appel, où l'autorité supérieure dispose d'une libre cognition; en particulier, il ne saurait se contenter d'opposer son opinion à celle de la juridiction précédente, mais il doit démontrer, par une argumentation précise, que cette décision est fondée sur une application de la loi - ici cantonale - manifestement insoutenable (ATF 133 II 396 consid. 3.2 p. 400); les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 133 III 589 consid. 2 p. 591/592).
2.2.2 En l'occurrence, le mémoire de recours ne correspond pas à ces exigences. La recourante appuie son argumentation sur la suspension du procès, ordonnée par la Cour de justice le 11 juin 2004, aux fins de laisser au juge pénal le soin de statuer sur l'authenticité ou la fausseté d'une pièce visant à démontrer la «nullité» de l'acte de défaut de biens invoqué par l'intimée (supra, let. C.b). L'intéressée affirme que, même si les pièces produites en 2008 sont différentes de celles qui l'ont été en 2004, cela ne modifie pas la situation juridique, car la production de pièces nouvelles en appel est admise jusqu'au moment où l'affaire est gardée à juger, sans préjudice d'une condamnation aux dépens. Or, si la cause a été suspendue en 2004, c'est parce que la cour cantonale est partie du principe que la pièce produite à l'époque, bien qu'elle fût nouvelle, était néanmoins recevable. Il n'y avait pas lieu d'en décider autrement en 2008, sauf à méconnaître «gravement la distinction

entre "fait nouveau" et "pièce nouvelle", voire la distinction entre "fardeau de l'allégation" et "fardeau de la preuve"».
Cette argumentation ne comporte pas la moindre réfutation des motifs de la Cour de justice, qui se rapporte à l'irrecevabilité de l'allégation et non de la pièce sur laquelle elle repose, pas plus qu'elle ne mentionne la (les) dispositions(s) cantonale(s) qui aurai(en)t été appliquée(s) de façon arbitraire. Ce n'est que par surabondance que les juges d'appel se sont prononcés sur le mérite de l'allégation nouvelle à la lumière de la pièce produite pour la conforter, à savoir l'état de compte du débiteur au 2 octobre 2001. Il s'ensuit que le grief apparaît irrecevable (supra, consid. 2.2.1). Au demeurant, la recourante ne démontre pas pourquoi il serait arbitraire d'admettre qu'une pièce nouvelle n'est recevable en appel - point que la cour cantonale n'a pas tranché s'agissant de l'état de compte précité - que si l'allégation d'où elle ressort est elle-même admissible. Enfin, on ne discerne aucune violation de la répartition des fardeaux de l'allégation et de la preuve; en particulier, la recourante ne prétend pas que l'autorité précédente lui aurait imposé de prouver des faits qu'il ne lui incombait pas d'alléguer (cf. ATF 97 II 339 consid. 1b p. 342/343).

2.3 Puisque le motif principal résiste au grief d'arbitraire, il n'y a pas lieu d'examiner les critiques - fondées sur la violation des art. 86 al. 2 et 87 al. 1 CO ainsi que sur l'art. 9 Cst. (arbitraire dans l'appréciation des preuves) - dirigées à l'encontre du motif surérogatoire de l'autorité précédente (ATF 133 III 221 consid. 7 p. 228). Cela vaut aussi pour le moyen «subsidiaire» déduit d'une violation de l'art. 29 al. 2 Cst. (droit d'obtenir une décision motivée). En effet, le contrôle sous cet angle de l'arrêt entrepris ne constituerait plus qu'un débat sur des motifs qui, en soi, ne causent aucune lésion (ATF 115 II 300 consid. 2b p. 302; 130 III 321 consid. 6 p. 328); or, la nature formelle de la garantie invoquée ne pallie pas l'absence d'intérêt (ATF 123 II 285 consid. 4a p. 287).

3.
Après avoir retenu que la révocation de la donation était justifiée dans son principe et que seule restait litigieuse l'étendue de la restitution, la Cour de justice a considéré que la question de savoir si la bénéficiaire était de bonne foi pouvait demeurer indécise. En effet, l'intéressée ne s'est pas dessaisie du bien qui lui a été donné, ni n'en a disposé d'une autre façon; elle ne prétend pas davantage que l'enrichissement aurait été suivi d'un appauvrissement. Par surcroît, l'art. 291 al. 3 LP ne lui confère pas la possibilité de choisir sous quelle forme doit avoir lieu la «restitution», mais se limite à en fixer l'étendue; à cet égard, la priorité revient à la restitution en nature, l'enrichissement étant constitué de la part de la prestation du débiteur qui se trouve en mains du bénéficiaire de bonne foi de l'acte révocable.

3.1 Selon l'art. 285 al. 1 LP, la révocation a pour but de soumettre à l'exécution forcée les biens qui en ont été soustraits par suite d'un acte mentionné aux art. 286 à 288 LP. Elle vise à «rendre aux biens atteints par l'acte révocable du débiteur leur destination primitive, c'est-à-dire les mettre en état de servir au désintéressement des créanciers, en les faisant retomber sous [...]le droit d'exécution des créanciers» (ATF 49 III 69 p. 74). Le jugement révoquant l'acte attaqué n'a pas d'incidence sur la validité du transfert de propriété au bénéficiaire (ATF 115 III 138 consid. 2a p. 141; 99 III 82 consid. 3 p. 87 et les auteurs cités); ainsi, lorsque l'acte révocable a consisté - comme ici - dans l'aliénation d'un immeuble, le créancier est en droit de faire réaliser celui-ci comme s'il appartenait encore au débiteur, sans qu'il soit besoin d'une réinscription formelle au registre foncier (ATF 63 III 27 consid. 3 p. 31/32; 55 III 167 p. 169 in fine et les citations; UMBACH-SPAHN, in: Kurzkommentar SchKG, 2009, n°3 ad art. 291 LP).

3.2 D'après la jurisprudence constante, la restitution doit s'effectuer en nature lorsque le bien soustrait par l'acte révocable se trouve encore en mains du défendeur (ATF 132 III 489 consid. 3.3 p. 494; 98 III 44 consid. 3 p. 45; 50 III 141 consid. 6 p. 151); la doctrine est du même avis (parmi plusieurs: Peter, op. cit., n°5 ad art. 291 LP; UMBACH-SPAHN, ibidem, n°2; BAUER, in: Basler Kommentar, SchKG, vol. III, 1998, n°17 ad art. 291 LP; FRITZSCHE/WALDER, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, vol. II, p. 573 n°5; GAUGLER, Die paulianische Anfechtung, vol. I, 1944, p. 177; GILLIÉRON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 4e éd., 2005, n°2980). Ce principe s'applique aussi au donataire de bonne foi, qui, à teneur de l'art. 291 al. 3 LP, n'est tenu à restitution que pour le montant dont il se trouve enrichi (BAUER, ibidem, n°29; BAUDAT, L'action révocatoire du droit suisse spécialement quant à sa nature et à ses effets, thèse Lausanne 1911, p. 197/198; BERZ, Der paulianische Rückerstattungsanspruch, thèse Zurich 1960, p. 127), la loi visant

l'hypothèse du bénéficiaire ayant disposé de la chose avant l'introduction de l'action (GAUGLER, op. cit., p. 179/180; DALLÈVES, Action révocatoire, in: FJS
742, Genève 1984, p. 17; GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. IV, 2003, n°41 ad art. 291 LP). Cette solution est d'ailleurs conforme au but de la révocation, qui est de «rétablir l'état qui existerait si l'acte annulé n'avait pas été conclu» (ATF 36 II 135 consid. 4 p. 145), en d'autres termes à conférer au demandeur victorieux le droit de faire réaliser à son profit le bien distrait comme s'il faisait toujours partie du patrimoine du débiteur (ATF 130 III 235 consid. 6.2 p. 239 et les citations).
Il s'ensuit que la décision entreprise ne procède d'aucune violation de l'art. 291 al. 3 LP.

4.
Vu ce qui précède, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable (supra, consid. 1.4) et le recours en matière civile rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les conclusions de la recourante étant dénuées de chances de succès, sa requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 64 al. 1 LTF), avec suite de frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a lieu d'allouer des dépens à l'intimée que pour ses déterminations sur la requête d'effet suspensif; en revanche, comme elle a répondu sur le fond sans y être invitée, elle ne saurait obtenir d'indemnité à raison de cette écriture (art. 68 al. 4 LTF, en relation avec l'art. 66 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
1.1 Le recours constitutionnel est irrecevable.

1.2 Le recours en matière civile est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.
La requête d'assistance judiciaire de la recourante est rejetée.

3.
Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

4.
Une indemnité de 500 fr., à payer à l'intimée à titre de dépens, est mise à la charge de la recourante.

5.
Le présent arrêt est communiqué aux parties, à la Cour de justice du canton de Genève (Chambre civile), à l'Office des poursuites de Genève et au Registre foncier du canton de Genève.

Lausanne, le 28 septembre 2009

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: Le Greffier:

Hohl Braconi