



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11861/2014

ACJC/935/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 24 JUIN 2016

Entre

A_____, ayant son siège _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par la 6ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 9 juin 2015, comparant par Me Philippe Cottier, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

- 1) Monsieur B_____ et Madame C_____, domiciliés _____ (GE),
 - 2) Monsieur D_____ et Madame E_____, domiciliés _____ (GE),
 - 3) Monsieur F_____ et Madame G_____, domiciliés _____(GE),
 - 4) Monsieur H_____ et Madame I_____, domiciliés _____(GE),
 - 5) Monsieur J_____ et Madame K_____, domiciliés _____(GE),
 - 6) Madame L_____, domiciliée _____ (GE),
 - 7) Monsieur M_____ et Madame N_____, domiciliés _____ (GE),
 - 8) Monsieur O_____ et Madame P_____, domiciliés _____ (GE),
 - 9) Monsieur Q_____ et Madame R_____, domiciliés _____ (GE),
 - 10) Monsieur S_____ et Madame T_____, domiciliés _____ (GE),
-

11) Monsieur U_____ et Madame V_____, domiciliés _____ (GE),

12) Madame W_____, domiciliée _____,

13) Monsieur X_____ et Madame Y_____, domiciliés _____ (GE),

14) Monsieur Z_____, domicilié _____ (GE),

15) Monsieur AA_____, domicilié _____ (GE),

intimés, comparant tous par Me Laurent Marconi et Me Jean-Pierre Carera, avocats, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8, en l'étude desquels ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 juillet 2016.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTPI/6660/2015 du 9 juin 2015, notifié aux parties le 16 du même mois, le Tribunal de première instance a ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève, aux frais, risques et périls de A_____, de procéder à l'inscription définitive au profit de celle-ci d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à l'encontre de trois des quinze propriétaires de parcelles, tous parties à la présente procédure, soit de :

- H_____ et I_____, à concurrence de 861 fr. 92, sur la parcelle n° 1_____ de la commune de _____ (Genève), dont ces derniers sont propriétaires (ch. 1 du dispositif);

- W_____, à concurrence de 2'716 fr. 42, sur la parcelle n° 2_____ de la commune de _____, dont cette dernière est propriétaire (ch. 2 du dispositif);

- AA_____, à concurrence de 3'919 fr. 35, sur la parcelle n° 3_____ de la commune de _____, dont ce dernier est propriétaire (ch. 3 du dispositif).

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr. et compensés avec l'avance opérée par A_____, ont été mis à la charge de cette dernière (ch. 4 du dispositif), qui a également été condamnée à payer aux quinze propriétaires précités (ci-après: les intimés) la somme de 6'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 5 du dispositif) et les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 6 du dispositif).

b. Par acte déposé le 17 août 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement sollicitant son annulation. Elle a conclu à ce qu'il soit constaté qu'elle bénéficiait d'une créance contre l'entreprise générale BB_____ de 99'451 fr. 19 avec intérêts à 5% l'an dès le 27 février 2013 et que le montant des hypothèques légales dont elle pouvait requérir l'inscription était, intérêts à 5% l'an dès le 27 février 2013 en sus, de :

- 1'056 fr. 75 sur la parcelle n° 4_____, propriété de B_____ et C_____;

- 163 fr. 78 sur la parcelle n° 5_____, propriété de D_____ et E_____;

- 1'188 fr. 44 sur la parcelle n° 6_____, propriété de F_____ et G_____;

- 861 fr. 92 sur la parcelle n° 1_____, propriété de H_____ et I_____;

- 6'421 fr. 05 sur la parcelle n° 7_____, propriété de J_____ et K_____;

- 17'195 fr. 36 sur la parcelle n° 8_____, propriété de L_____;

- 1'025 fr. 15 sur la parcelle n° 9_____, propriété de M_____ et N_____;

-
- 7'644 fr. 45 sur la parcelle n° 10_____, propriété de O_____ et P_____;
 - 9'878 fr. 69 sur la parcelle n° 11_____, propriété de Q_____ et R_____;
 - 4'560 fr. 69 sur la parcelle n° 12_____, propriété de S_____ et T_____;
 - 10'717 fr. 36 sur la parcelle n° 13_____, propriété de U_____ et V_____;
 - 1'832 fr. 40 sur la parcelle n° 2_____, propriété de W_____;
 - 14'654 fr. 47 sur la parcelle n° 14_____, propriété de X_____ et Y_____;
 - 8'418 fr. 85 sur la parcelle n° 15_____, propriété de Z_____;
 - 6'040 fr. 10 sur la parcelle n° 3_____, propriété de AA_____.

A_____ a par ailleurs conclu à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription définitive desdites hypothèques sur chacune des 15 parcelles dont les intimés sont les propriétaires, ces derniers devant pour le surplus être condamnés aux dépens de la procédure.

Il ressort de cet appel que le seul point encore litigieux était la méthode appliquée par le premier juge pour déterminer la quote-part d'acomptes versés par l'entreprise générale BB_____ à A_____, devant être imputée sur les différentes parties de la créance de cette dernière dont répondent les intimés.

c. Par courrier expédié le 28 août 2015, A_____ a informé la Cour de céans qu'elle avait conclu un accord transactionnel avec W_____ et qu'elle retirait en conséquence sa demande en inscription définitive d'une hypothèque légale à l'égard de cette dernière.

d. Aux termes de leur mémoire de réponse déposé le 18 novembre 2015 au greffe de la Cour de justice, les intimés ont conclu au rejet de l'appel et à la condamnation de A_____ aux dépens de l'instance.

Ils ont également formé un appel joint, qu'ils ont retiré le 21 décembre 2015 avant de fournir l'avance de frais requise.

A l'appui de leur appel, les intimés ont déposé deux pièces nouvelles, soit un courriel daté du 27 avril 2015 (pièce n° 106) ainsi qu'un avis de débit daté du 1^{er} juillet 2015 (pièce n° 107).

e. Par plis séparés du 22 février 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 réplique.

B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ est une société anonyme dont le siège se situe à _____ (Genève). Elle a notamment pour but l'exploitation d'une entreprise active dans le domaine du carrelage et des rénovations intérieures et extérieures.

b. Les intimés sont propriétaires des parcelles n^{os} 4_____, 5_____, 6_____, 1_____, 7_____, 8_____, 9_____, 10_____, 11_____, 12_____, 13_____, 2_____, 14_____, 15_____ et 3_____ sises à _____.

c. Dans le cadre d'un projet de construction de 35 villas au CC_____ à _____ sur les parcelles n^{os} 4_____ à 3_____, constituant le chantier dit des "CC_____", les propriétaires desdites parcelles, dont faisaient partie les intimés, ont chacun conclu un contrat d'entreprise générale avec la société BB_____.

Cette société a été placée en sursis concordataire par jugement du Tribunal de première instance du 8 avril 2013.

d. Le 18 octobre 2011, BB_____ a conclu un contrat de sous-traitance avec A_____ pour l'exécution de travaux de carrelage et faïence dans les 35 villas précitées.

Par la suite, BB_____ a également commandé à A_____ diverses prestations complémentaires au profit de l'ensemble des propriétaires des diverses parcelles concernées - telles que la préparation de murs en béton ou la protection des sols par Permafix - et des travaux complémentaires particuliers et individualisés par propriétaires (les "*plus-values clients*").

e. Les travaux précités ont été exécutés par A_____ dans le courant de l'année 2012 et ont, pour une grande partie d'entre eux, été terminés le 29 janvier 2013.

f. Entre juillet et décembre 2012, BB_____ a, à la demande de A_____, versé quatre acomptes à cette dernière pour un montant total de 225'935 fr. 93 HT, soit 244'019 fr. 80 TTC. Chacune des demandes d'acomptes de A_____ se rapportait à des parcelles déterminées.

Les quatre acomptes précités provenaient de versements opérés par les propriétaires des 35 parcelles formant le chantier des CC_____ à BB_____.

Les intimés ont procédé aux versements suivants :

- 9'184 fr. 18 versés par B_____ et C_____;
- 8'291 fr. 20 versés par D_____ et E_____;
- 9'315 fr. 88 versés par F_____ et G_____;
- 195 fr. 35 versés par H_____ et I_____;

-
- 14'548 fr. 50 versés par J_____ et K_____;
 - 25'322 fr. 79 versés par L_____;
 - 9'150 fr. 58 versés par M_____ et N_____;
 - 15'771 fr. 87 versés par O_____ et P_____;
 - 18'006 fr. 12 versés par Q_____ et R_____;
 - 11'526 fr. 13 versés par S_____ et T_____;
 - 18'844 fr. 79 versés par U_____ et V_____;
 - 8'803 fr. 79 versés par W_____;
 - 22'781 fr. 90 versés par X_____ et Y_____;
 - 16'546 fr. 28 versés par Z_____;
 - 14'167 fr. 52 versés par AA_____.

g. L'association DD_____ a par ailleurs versé plusieurs montants à BB_____ en faveur de certains propriétaires des parcelles du chantier des CC_____, dont notamment 1'160 fr. 46 en faveur de B_____ et C_____, 796 fr. 04 en faveur de D_____ et E_____, 1'214 fr. 21 en faveur de F_____ et G_____ et 1'090 fr. 15 en faveur de H_____ et I_____.

h. Le 27 février 2013, A_____ a adressé une facture finale à BB_____. Elle y réclamait le paiement de la somme de 328'096 fr. 98 HT, soit 354'344 fr. 74 TTC, correspondant au montant total des travaux effectués sur les 35 parcelles du chantier des CC_____ sous déduction des acomptes versés par BB_____.

i. BB_____ a établi un tableau répartissant le montant des travaux effectués par A_____ sur chacune des 35 parcelles formant le chantier des CC_____.

Elle a validé les montants suivants pour les travaux réalisés au profit des intimés, montants qui ne tenaient pas compte des quatre acomptes versés à A_____ (cf. let. f ci-dessus) et des versements effectués par l'association du DD_____:

- 18'026 fr. 95 TTC pour B_____ et C_____;
- 15'081 fr. 97 TTC pour D_____ et E_____;
- 18'461 fr. 28 TTC pour F_____ et G_____;
- 12'806 fr. 21 TTC pour H_____ et I_____;

-
- 18'791 fr. 72 TTC pour J_____ et K_____;
 - 32'687 fr. 57 TTC pour L_____;
 - 11'829 fr. 90 TTC pour M_____ et N_____;
 - 20'369 fr. 54 TTC pour O_____ et P_____;
 - 23'023 fr. 13 TTC pour Q_____ et R_____;
 - 14'923 fr. 13 TTC pour S_____ et T_____;
 - 24'071 fr. 46 TTC pour U_____ et V_____;
 - 11'520 fr. 21 TTC pour W_____;
 - 28'710 fr. 60 TTC pour X_____ et Y_____;
 - 21'020 fr. 48 TTC pour Z_____;
 - 18'086 fr. 87 TTC pour AA_____.

C. a. Le 11 mars 2013, A_____ a requis du Tribunal de première instance, tant sur mesures superprovisionnelles que provisionnelles, l'inscription provisoire en sa faveur d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs pour un montant total de 395'913 fr. 70 et réparties sur les 35 parcelles formant le chantier des CC_____.

b. Par ordonnance OTPI/540/2013 du 28 mars 2013, le Tribunal, statuant sur mesures superprovisionnelles, a ordonné l'inscription provisoire desdites hypothèques jusqu'à l'exécution de sa décision sur mesures provisionnelles.

Cette inscription a été opérée par le Registre foncier le 2 avril 2013.

c. A la suite d'accords transactionnels intervenus entre A_____ et les propriétaires de 18 des 35 parcelles concernées, lesquels se sont acquittés de certains montants en sa faveur, cette dernière a retiré sa requête en inscription provisoire d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs à leur encontre.

Par ordonnance OTPI/360/2014 du 3 mars 2014, le Tribunal lui a donné acte de ce retrait et a révoqué son ordonnance sur mesures superprovisionnelles du 28 mars 2013 à l'égard des 18 propriétaires précités.

d. Des accords transactionnels partiels sont par ailleurs intervenus entre A_____ et les 17 autres propriétaires des parcelles formant le chantier des CC_____, dont font partie les 15 intimés, en vertu desquels ces derniers lui ont notamment versé les montants suivants:

-
- 8'838 fr. 31 TTC versés par B_____ et C_____;
 - 7'150 fr. 73 TTC versés par D_____ et E_____;
 - 9'087 fr. 20 TTC versés par F_____ et G_____;
 - 3'882 fr. 71 TTC versés par H_____ et I_____;
 - 5'399 fr. 25 TTC versés par J_____ et K_____;
 - 8'520 fr. 79 TTC versés par L_____;
 - 3'833 fr. 32 TTC versés par M_____ et N_____;
 - 5'753 fr. 66 TTC versés par O_____ et P_____;
 - 6'173 fr. 01 TTC versés par Q_____ et R_____;
 - 3'391 fr. 01 TTC versés par S_____ et T_____;
 - 6'382 fr. 67 TTC versés par U_____ et V_____;
 - 7'084 fr. 70 TTC versés par X_____ et Y_____;
 - 5'630 fr. 20 TTC versés par Z_____.

Consécutivement à ces accords, A_____ a réduit ses conclusions à l'égard des propriétaires concernés, portant les paiements partiels opérés en déduction du montant à hauteur duquel l'inscription des hypothèques légales était requise.

e. Par ordonnance OTPI/574/2014 du 14 avril 2014, le Tribunal, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'inscription provisoire, au profit de A_____, de 17 hypothèques légales des artisans et entrepreneurs, à concurrence du montant des conclusions réduites prises par celle-ci, sur les 17 parcelles des propriétaires encore parties à la procédure et il a imparté à ladite société un délai de 60 jours pour faire valoir ses droits en justice.

Le Registre foncier a procédé à la modification des inscriptions desdites hypothèques légales le 15 avril 2014.

f. Au 16 juin 2014, BB_____ demeurait débitrice à l'égard de A_____ d'un montant de 99'451 fr. 19, après déduction des acomptes versés et des divers montants acquittés par les propriétaires des 35 parcelles du chantier des CC_____ conformément aux accords transactionnels conclus.

D. a. Par demande déposée le 16 juin 2014 au greffe du Tribunal de première instance, A_____ a pris des conclusions similaires à celles formulées dans le cadre de son appel, sous réserve du montant total des hypothèques légales

requis, diminué de 99'451 fr. 19 à 91'659 fr. 46, l'intéressée ayant, en seconde instance, réduit ses conclusions à l'égard de AA_____ et de W_____.

A l'appui de sa demande, elle a notamment exposé avoir calculé le montant des hypothèques légales requises en prenant en compte le montant des travaux exécutés par ses soins sur chacune des parcelles des propriétaires encore parties à la procédure, tel qu'arrêté par BB_____ (cf. let. B.i ci-dessus), auquel elle a déduit :

- 6'971 fr. 43 TTC par parcelle, correspondant à une répartition des acomptes de 244'019 fr. 80 qui lui avaient été versés par BB_____ à part égale entre les 35 parcelles du chantier des CC_____;

- les montants qui lui avaient été versés par les intimés en application des accords transactionnels partiels intervenus entre eux ;

- les montants qui avaient été versés à BB_____ par l'association du DD_____ en faveur des intimés.

Elle a notamment soutenu qu'il se justifiait de répartir les acomptes que BB_____ lui avait versés de manière égale entre les parcelles concernées, dès lors que ces acomptes avaient été portés en déduction de sa créance à l'encontre de cette dernière, laquelle résultait d'un seul et même contrat, indépendamment de la question de savoir quels propriétaires avaient procédé à leurs versements.

b. Dans leurs mémoires de réponse, les intimés ont conclu au rejet de la demande et à la condamnation de A_____ aux dépens de l'instance.

Ils ont contesté la manière dont A_____ avait réparti les acomptes reçus de BB_____ entre les 35 parcelles formant le chantier des CC_____. Selon eux, comme ces acomptes provenaient du versement par chacun des propriétaires desdites parcelles de montants différents et individualisables, ils devaient également faire l'objet d'une répartition individualisée tenant compte des versements opérés par chacun de ceux-ci. Il en résultait que les soldes dont ils étaient effectivement les débiteurs pour leurs parcelles respectives étaient inférieurs aux montants des hypothèques légales inscrites provisoirement sur lesdites parcelles.

Or, ces soldes avaient été acquittés par chacun d'eux sur la base des accords transactionnels partiels conclus avec A_____, additionnés de frais et débours de procédure en 1'156 fr. par parcelle, de sorte qu'une inscription définitive des hypothèques légales litigieuses n'était plus possible.

c. A_____ a répliqué, persistant dans ses conclusions.

Elle a fait valoir que les parcelles des intimés demeuraient sujettes à hypothèques légales à concurrence du montant de la totalité des travaux effectués sur celles-ci, tant et aussi longtemps que sa créance de base contre BB_____ subsistait et indépendamment des montants versés à BB_____ par les intimés. Elle avait choisi de réduire le montant des gages litigieux en leur imputant de manière égale les acomptes versés par BB_____, mais rien ne l'obligeait à le faire.

d. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 20 avril 2015, A_____ a persisté dans ses conclusions en soulignant que W_____ et AA_____ n'avaient pas payé les sommes reconnues.

Les intimés ont également persisté dans leurs conclusions en relevant que les nouvelles allégations de A_____ étaient irrecevables à ce stade de la procédure.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de cette audience.

e. Par courriel du 27 avril 2015, A_____ a reconnu avoir reçu un versement d'un montant de 5'075 fr. 34 de la part de AA_____.

f. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a notamment considéré que dans la mesure où les éléments du dossier permettaient d'identifier la provenance des versements à l'origine des acomptes versés par BB_____ à A_____ ainsi que leur montant, il convenait de suivre la méthode de calcul proposée par les intimés. Les versements opérés individuellement par les intimés devaient ainsi être déduits des parts de la créance de A_____ dont répondaient chacun de ceux-ci. L'application de cette méthode avait pour conséquence que la créance de cette dernière avait été éteinte pour la plupart des intimés, à l'exception de quatre d'entre eux, soit H_____, I_____, W_____ et AA_____, qui demeuraient redevables de la somme de 7'638 fr. 42 pour les deux premiers nommés, et, respectivement de 2'716 fr. 42 et de 3'919 fr. 35 pour les deux derniers. L'inscription définitive d'une hypothèque légale sur les parcelles de ces derniers propriétaires devait ainsi être ordonnée à concurrence des montants précités, réduits à 861 fr. 92 s'agissant de H_____ et I_____ afin de ne pas aller au-delà des conclusions prises par A_____.

g. Le 1^{er} juillet 2015, H_____ et I_____ ont versé un montant de 862 fr. à A_____.

E. L'argumentation juridique des parties devant la Cour sera au surplus examinée plus avant ci-après, dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. 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 30 jours (art. 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC) à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC), qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse est, compte tenu du montant de chacune des hypothèques légales requises en première instance, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1, 93 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

1.2 Les intimés ayant retiré en date du 21 décembre 2015 l'appel joint qu'ils ont formé, il sera pris acte de ce retrait, ce qui a pour conséquence que seules leurs conclusions tendant au rejet de l'appel et à la condamnation de l'appelante aux dépens de l'instance seront prises en considération.

1.3 L'autorité d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). La procédure simplifiée s'applique (art. 93 al. 2 et 243 al. 1 CPC).

2. 2.1 Il incombe au recourant de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité, qui doit être examinée d'office. Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité cantonale n'entre pas en matière (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; cf. ég. arrêt du Tribunal fédéral 5A_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2.).

2.2 En l'espèce, l'appelante reprend, dans son acte d'appel, ses conclusions de première instance tendant à ce que soit constaté le montant de sa créance à l'encontre de BB_____ ainsi que ceux des hypothèques légales litigieuses, mais n'émet aucun grief contre la décision du premier juge de ne pas entrer en matière sur ces mêmes conclusions.

Elles seront en conséquence déclarées irrecevables, faute de faire l'objet d'une motivation suffisante.

3. 3.1 Les intimés ont produit deux pièces nouvelles à l'appui de leurs écritures de seconde instance.

3.2 La Cour examine d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2ème éd., 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, des faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération au stade de l'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) - c'est-à-dire en principe dans l'acte d'appel ou la réponse (JEANDIN, *Code de procédure civile commenté*, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 7 ad art. 317 CPC) - et s'ils ne pouvaient l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Il faut distinguer les "*vrais nova*" des "*pseudo nova*". Les "*vrais nova*" sont des faits et moyens de preuve qui ne sont survenus qu'après la fin des débats principaux, soit après la clôture des plaidoiries finales (cf. ATF 138 III 788 consid. 4.2; TAPPY, *Code de procédure civile commenté*, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 11 ad art. 229 CPC). En appel, ils sont en principe toujours admissibles, pourvu qu'ils soient invoqués sans retard dès leur découverte (arrêts du Tribunal fédéral 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1 et 4A_643/2011 du 24 février 2012 consid. 3.2.2).

Les moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, *op. cit.*, n. 3 ad art. 317 CPC).

3.3 En l'espèce, les deux pièces nouvelles produites par les intimés (pièces n^{os} 106 et 107), qui consistent en un courriel du 27 avril 2015 et un avis de débit du 1^{er} juillet 2015, attestent de faits survenus après la clôture des débats principaux de première instance, intervenue le 20 avril 2015 à l'issue de l'audience de plaidoiries finales. Elles ont, en outre, été produites sans retard puisqu'elles ont été jointes au mémoire de réponse des intimés.

Elles sont en conséquence recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

- 4.** La demande en inscription d'hypothèques légales définitives déposée par l'appelante ne concerne plus que 15 des 35 propriétaires des parcelles du chantier des CC_____.

Toutefois, dans la mesure où l'appelante a, en date du 28 août 2015, déclaré retirer cette demande à l'égard de W_____, il sera pris acte de ce retrait et le ch. 2 du dispositif du jugement entrepris, qui ordonnait l'inscription définitive d'une hypothèque légale sur la parcelle de cette dernière, sera en conséquence annulé. Pour le surplus, les frais de première instance concernant W_____ ayant été mis à la charge de l'appelante, il n'y a pas lieu de statuer à nouveau sur ceux-ci.

La présente procédure subsiste en revanche s'agissant des 14 autres propriétaires des parcelles concernées.

5. **5.1** L'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir imputé à parts égales sur les différentes parties de sa créance dont répondent chacun des intimés, les acomptes qui lui ont été versés par BB_____.

Elle fait en substance valoir qu'elle ignorait, au moment de déposer sa requête en inscription provisoire d'hypothèques légales, la répartition de la provenance des fonds qu'elle avait perçus à titre d'acomptes et qu'en tout état cette question n'était pas pertinente pour l'issue du litige puisqu'elle concernait la relation contractuelle entre les intimés et BB_____ à laquelle elle n'était pas partie.

Ainsi, le fait que les acomptes qui lui avaient été réglés provenaient de versements opérés individuellement et de manière identifiable par les propriétaires des parcelles concernées ne pouvait lui être opposé. Elle n'était en effet nullement tenue, en vertu du principe de la relativité des contrats, de définir, avant de demander l'inscription des hypothèques légales litigieuses, si et dans quelle mesure ces acomptes reçus étaient ou non liés à des parcelles déterminées.

5.2 L'inscription de l'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 (art. 839 al. 2 CC).

Seule une créance qui n'a pas été éteinte et qui continue d'exister est susceptible de faire l'objet du gage. Le montant de la créance encore existante détermine le montant du gage (SCHUMACHER, *Das Bauhandwerkerpfandrecht*, 3^{ème} éd., 2008, n. 843, p. 284). L'entrepreneur qui reçoit un acompte doit, au moment d'établir son décompte, l'imputer aux prestations facturées afin de déterminer le solde dû (ATF 136 III 14 consid. 2.2).

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a pour justification la plus-value que les travaux ont apportée à l'immeuble sur lequel ils ont été entrepris; le privilège qui y est attaché ne peut exister que pour les travaux effectués et les matériaux fournis à un immeuble déterminé (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/aa). En cas de travaux portant sur plusieurs immeubles, l'hypothèque doit donc être demandée sous la forme de droits de gage partiels grevant chaque immeuble pour la partie de la créance dont répond son propriétaire (art. 798 al. 2 CC), et ce indépendamment du fait que l'artisan ou l'entrepreneur a effectué les travaux sur la base d'un seul ou de plusieurs contrats, par exemple un contrat par immeuble. Il appartient ainsi en principe aux artisans et entrepreneurs de tenir un décompte séparé de leurs travaux pour chaque immeuble et de les facturer aussi séparément dès qu'ils sont achevés sur l'un d'eux. En effet, le montant de la créance que le gage garantit doit être chiffré de manière précise. En principe, l'artisan ou l'entrepreneur ne peut, de

manière abstraite, fractionner la totalité des coûts de construction entre les différents immeubles ni répartir l'ensemble de ses prestations en fonction, par exemple, du nombre de mètres cubes respectif de ceux-ci. Il doit bien plutôt établir quelles prestations concrètes, en travail et en matériaux, il a effectuées, et à quel prix, pour chaque bien-fonds. Des prix globaux ou forfaitaires ne le dispensent pas de cette obligation souvent conséquente (arrêts du Tribunal fédéral 5A_682/2010 du 24 octobre 2010 consid. 3.2 et 5A_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1).

5.3 En l'espèce, il est constant que les travaux confiés à l'appelante portaient sur 35 parcelles distinctes, dont certaines étaient la propriété des intimés. Ainsi, conformément à la jurisprudence susmentionnée, quand bien même ces travaux ont été exécutés sur la base d'un seul contrat, l'appelante ne pouvait demander l'inscription des hypothèques légales litigieuses que sous la forme de droits de gage partiels, ce qui impliquait de déterminer, pour chacune desdites parcelles, les prestations concrètes qui y avaient été effectuées ainsi que le montant dû ou encore dû pour leur exécution.

Or, si l'appelante a établi, pour chacune des parcelles concernées, quels y ont été les travaux réalisés ainsi que leur coût, elle a en revanche réparti les acomptes qui lui ont été versés par BB_____, totalisant 244'019 fr., de manière égale sur chacune desdites parcelles, sans tenir compte de la quotité de chaque paiement effectivement faits par les propriétaires de chaque parcelle.

En procédant de la sorte, l'appelante a violé l'obligation, imposée par la jurisprudence en cas de travaux portant sur plusieurs immeubles, de tenir, pour chaque parcelle, un décompte séparé lui permettant de chiffrer de manière précise le montant de sa créance pouvant faire l'objet d'un gage. Il lui appartenait en effet, afin de respecter cette obligation, de définir, avant de procéder à l'encaissement d'acomptes, pour quelles parcelles ils seraient opérés puis d'imputer les acomptes versés sur le prix facturé pour les prestations effectuées sur lesdites parcelles.

Si l'appelante a respecté la première de ces exigences, les pièces produites démontrant que ses demandes d'acomptes se rapportaient à des parcelles déterminées, elle s'est en revanche, au moment de requérir les hypothèques légales litigieuses, écartée, pour une raison inconnue, de la répartition qu'elle avait elle-même faite dans lesdites demandes d'acomptes individualisées, en fractionnant et en imputant de manière abstraite le total des acomptes perçus à part égale sur chacune des parcelles en cause.

Il s'ensuit que le premier juge a retenu à bon droit que le montant de chacun des gages litigieux devait être fixé en imputant à chaque part de la créance de l'appelante dont répondait chaque intimé les acomptes effectivement versés par chacun de ceux-ci.

Pour le surplus, l'appelante ne conteste pas le calcul du premier juge fait en application de cette méthode d'imputation des acomptes reçus par l'appelante pour déterminer les soldes encore dus à cette dernière par les intimés.

Au vu de ce qui précède, l'appel sera rejeté et le jugement entrepris confirmé.

6. Les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à 7'400 fr. (art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile - RTFMC) et mis à la charge de l'appelante qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront entièrement compensés avec l'avance de frais, d'un montant correspondant, opérée par cette dernière, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera par ailleurs condamnée à s'acquitter des dépens d'appel des intimés, pris solidairement, lesquels seront arrêtés à 4'000 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/6660/2015 rendu le 9 juin 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11861/2014-6.

Déclare irrecevables les conclusions de A_____ en constat de l'existence de sa créance à l'encontre de BB_____ et du montant des hypothèques légales requises par ses soins.

Prend acte du retrait de l'appel joint formé contre le jugement précité par B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____, J_____, K_____, L_____, M_____, N_____, O_____, P_____, Q_____, R_____, S_____, T_____, U_____, V_____, X_____, Y_____, Z_____, W_____ et AA_____.

Au fond :

Donne acte à A_____ du retrait de sa demande en inscription définitive d'une hypothèque légale déposée le 16 juin 2014 devant le Tribunal de première instance, en tant qu'elle est dirigée contre W_____.

Annule en conséquence le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris.

Confirme ce jugement pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de l'appel à 7'400 fr. et dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance de frais, d'un montant correspondant, fournie par A_____, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Met ces frais à la charge de A_____.

Condamne A_____ à payer à B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____, J_____, K_____, L_____, M_____, N_____, O_____, P_____, Q_____, R_____, S_____, T_____, U_____, V_____, W_____, X_____, Y_____, Z_____, AA_____, pris solidairement, la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Audrey MARASCO

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.