



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11567/2016

ACJC/142/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 10 FEVRIER 2017

Entre

A. _____ SÀRL, domiciliée _____, appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 29 septembre 2016, comparant par Me François Membrez, avocat, rue Verdaine 12, case postale 3647, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1. Monsieur B.A. _____ et Madame B.B. _____, domiciliés route J. _____,
2. Monsieur C.A. _____ et Madame C.B. _____, domiciliés route J. _____,
3. Monsieur D.A. _____ et Madame D.B. _____, domiciliés route J. _____,
4. Monsieur E.A. _____ et Madame E.B. _____, domiciliés route J. _____,
5. Monsieur F.A. _____ et Madame F.B. _____, domiciliés route J. _____,
6. Monsieur G. _____ et Madame H. _____, domiciliés route J. _____,

intimés, comparant tous par Me Anaïs Loeffel et Me Stefano Fabbro, avocats, quai Gustave-Ador 18, case postale 1470, 1211 Genève 1, en l'étude desquels ils font élection de domicile,

7. Madame I. _____, domiciliée, route J. _____,
-

autre intimée, comparant par Me Mike Hornung, place du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties ainsi qu'au Registre foncier par plis recommandés du 13.02.2017.

EN FAIT

A. Par ordonnance du 29 septembre 2016, reçue par A. _____ SÀRL le 30 septembre 2016, le Tribunal a rejeté la requête d'inscription provisoire des hypothèques légales (ch. 1 du dispositif), révoqué l'ordonnance du 9 juin 2016 (ch. 2), dit que les chiffres 1 et 2 précités ne seraient exécutoires qu'après expiration du délai d'appel de l'art. 314 al. 1 CPC et, en cas d'appel, pour autant que l'effet suspensif n'ait pas été accordé (ch. 3), statué sur les frais (ch. 4 à 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

B. a. Par acte déposé à la Cour de justice le 10 octobre 2016, A. _____ SÀRL a formé appel contre cette décision, concluant, à titre principal et avec suite de dépens, à son annulation et à ce que la Cour ordonne l'inscription provisoire des hypothèques légales requises. Elle a en outre conclu, à titre préalable, à ce que la Cour suspende l'effet exécutoire de l'ordonnance querellée, faisant valoir qu'à défaut de cette mesure, elle risquait de subir un dommage irréparable, à savoir l'impossibilité subséquente d'inscrire les hypothèques légales sollicitées.

Elle a produit trois pièces nouvelles, soit l'attestation d'inscription du Registre foncier des hypothèques légales, l'avis de l'ouverture de faillite de K. _____ SA du 14 juillet 2016 et sa production dans cette faillite, du 26 septembre 2016.

b. L'effet suspensif sollicité a été accordé par arrêt du 20 octobre 2016, étant précisé que les inscriptions opérées à titre provisoire selon l'ordonnance rendue sur mesures superprovisionnelles le 9 juin 2016 dans la présente cause devaient demeurer en vigueur jusqu'à droit jugé sur l'appel et qu'il serait statué sur les frais liés à cette décision dans l'arrêt au fond.

c. Le 17 octobre 2016, l'intimée I. _____ a conclu au déboutement de A. _____ SÀRL, avec suite de dépens.

d. Le 24 octobre 2016, les autres intimés, B.A. _____ et B.B. _____, C.A. _____ et C.B. _____, D.A. _____ et D.B. _____, E.A. _____ et E.B. _____, F.A. _____ et F.B. _____, G. _____ et H. _____, agissant par le même conseil, ont conclu à ce que les pièces nouvelles produites par l'appelante soient déclarées irrecevables et, sur le fond, à son déboutement avec suite de frais et dépens.

e. A. _____ SÀRL a répliqué le 7 novembre 2016, insistant sur la nécessité de sécuriser les excavations dont elle avait été chargée par la signalisation des introductions aux villas, au sens de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, activité qui ne pouvait être considérée comme accessoire en raison de son but. Par ailleurs, la facture finale, du 15 février 2016, ne pouvait être présentée avant l'accomplissement de cet acte et c'est à ce moment que A. _____ SÀRL a estimé que l'ouvrage était

achevé, de sorte que sa requête avait été déposée à temps. Pour le surplus, elle persistait dans ses précédentes explications.

f. I. _____ n'a pas dupliqué.

g. Les autres intimés ont dupliqué le 21 novembre 2016. Selon eux, la facture en cause avait été émise après la fin des travaux, ce qui démontrait le peu d'importance de l'enlèvement des panneaux de signalisation. Ils persistaient à prétendre que les pièces produites démontraient que les travaux étaient terminés au plus tard le 19 janvier 2016.

h. Les parties ont été informées le 24 novembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Les parcelles n° 1. _____ à n° 7. _____, sises aux numéros _____ à _____ de la route J. _____, située sur la commune de _____, sont chacune propriétaires, à raison d'1/7^{ème}, de la parcelle n° 8. _____ de ladite commune, d'une contenance de _____ m², sur laquelle est érigé un restaurant.

B.A. _____ et B.B. _____ sont copropriétaires de la parcelle n° 1. _____, d'une contenance de _____ m².

C.A. _____ et C.B. _____ sont copropriétaires de la parcelle n° 2. _____, d'une contenance de _____ m².

D.A. _____ et D.B. _____ sont copropriétaires de la parcelle n° 3. _____ d'une contenance de _____ m².

E.A. _____ et E.B. _____ sont copropriétaires de la parcelle n° 4. _____, d'une contenance de _____ m².

F.A. _____ et F.B. _____ sont copropriétaires de la parcelle n° 5. _____, d'une contenance de _____ m².

G. _____ et H. _____ sont copropriétaires de la parcelle n° 6. _____ d'une contenance de 167 m².

I. _____ est propriétaire de la parcelle n° 7. _____ d'une contenance de _____ m².

b. K. _____ SA, en tant qu'entrepreneur général, s'est engagé à construire 7 villas contiguës sur les parcelles n° 1. _____ à n° 7. _____, selon un descriptif des travaux établi le 10 octobre 2013.

Elle a conclu entre fin 2013 et début 2014 un contrat d'entreprise générale à prix forfaitaire avec chacun de leurs propriétaires.

B.A._____ et B.B._____, propriétaires de la villa A, ont emménagé le 25 février 2016.

C.A._____ et C.B._____, propriétaires de la villa B, ont emménagé le 22 décembre 2015.

D.A._____ et D.B._____, propriétaires de la villa C, ont emménagé le 15 avril 2016.

E.A._____ et E.B._____, propriétaires de la villa D, ont emménagé le 23 mars 2016.

F.A._____ et F.B._____, propriétaires de la villa E, ont emménagé le 5 février 2016.

G._____ et H._____, propriétaires de la villa F, ont emménagé le 22 décembre 2015.

c. Selon A._____ SÀRL, qui ne produit aucun document à ce sujet, K._____ SA lui aurait sous-traité des travaux de creusage de tranchées pour l'eau, le gaz et l'électricité, la pose de conduites et la fourniture de sable, béton maigre, enrobé, terre végétale, y compris évacuation, recyclage, signalisation et feux. Elle n'indique pas les parcelles concernées par ces travaux.

d. Il ressort des procès-verbaux des rendez-vous de chantier de la construction des 7 villas contiguës de la route J._____ ceci :

- selon le procès-verbal du 18 août 2015, K. _____ SA doit préparer la stratégie et les signalisations des introductions sur la route J._____ aux villas "*comme vu dans le rendez-vous de police de la semaine passée A._____ SÀRL*". Cette action est annoncée comme "*faite*" dans le procès-verbal du 1^{er} septembre 2015.

- selon le procès-verbal du 3 novembre 2015, les travaux d'introduction de gaz et de Swisscom, prévus pour la semaine 46 et attribués à A._____ SÀRL, sont "*en cours*". Le même procès-verbal stipule que l'isolation des tuyaux de la distribution générale dans chaque ouverture entre les villas afin de pouvoir les fermer est faite.

- selon le procès-verbal du 8 décembre 2015, les travaux d'introduction de gaz et de Swisscom, prévus pour la semaine 46, sont en cours.

- selon le procès-verbal du 19 janvier 2016, "*L'introduction de Swisscom prévue pour la semaine 46 S.S.T.*" et "*L'introduction de gaz semaine 46*" sont faites.

Est également mentionné que l'isolation des tubes de la distribution générale, chauffage et EC dans les ouvertures des murs est faite.

- selon le procès-verbal du 26 janvier 2016, pour les travaux d'introduction du gaz, il est écrit ceci : "*semaine 46. Voir courrier SI à signer et renvoyer au SI*". La même mention figure dans le procès-verbal de la semaine suivante.

Ni la convocation de A. _____ SÀRL à ces rendez-vous ni la présence de ses représentants auxdits rendez-vous ne résultent des pièces produites.

e. Le 15 février 2016, A. _____ SÀRL a adressé à K. _____ SA une facture concernant trois chantiers différents. S'agissant de la rubrique principale, intitulée "*Divers travaux-J. _____*", pour un montant de 38'912 fr. TTC, sont listés la fourniture de machines, de deux camionnettes de sable, de béton maigre et de signalisation de route, le recyclage de terre végétale (6 camions), et l'évacuation de terre (26 camions). Aucune de ces interventions n'est datée ou affectée à une parcelle spécifique.

Malgré des rappels adressés à K. _____ SA les 31 mars et 17 mai 2016, cette facture n'a pas été honorée.

f. Dans l'agenda de l'administrateur de A. _____ SÀRL, en date du 16 février 2016, il est écrit, entre autres tâches, que des panneaux de signalisation doivent être récupérés sur deux chantiers, l'un au chemin L. _____ et l'autre à la route J. _____.

g. Par courrier de son conseil du 3 juin 2016, A. _____ SÀRL a mis en demeure les propriétaires des parcelles n° 1. _____ à n° 7. _____ de lui verser 1/7^{ème} de sa facture, soit 5'558 fr. 85, ou de lui fournir des sûretés au sens de l'art. 839 al. 3 CC.

h. Par acte déposé au Tribunal de première instance le 9 juin 2016, A. _____ SÀRL a requis l'inscription provisoire d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs sur les parcelles 1. _____ à n° 8. _____, plan 47, de la commune de Plan-les-Ouates, à raison de 4'864 fr. par parcelle, plus intérêts à 5% l'an à compter du 16 mars 2016.

Elle a notamment allégué avoir procédé à des travaux "*sur le périmètre élargi du _____ de la route J. _____*" dès l'automne 2015 et jusqu'au 16 février 2016. Il s'agissait, selon elle, de creuser des tranchées pour l'eau, le gaz et l'électricité, de poser des conduites et de fournir du sable, du béton maigre, de l'enrobé, de la terre végétale, y compris l'évacuation et le recyclage, et de procéder à la signalisation des travaux. Elle n'a cependant pas précisé ce qu'était un périmètre élargi et n'a pas indiqué si les travaux décrits empiétaient sur les parcelles individuelles ou s'ils

concernaient le domaine public et/ou la parcelle détenue en copropriété par les propriétaires cités.

i. Par acte du même jour, A._____ SÀRL a sollicité que l'inscription provisoire requise soit préalablement ordonnée par voie de mesures superprovisionnelles.

Par ordonnance du 9 juin 2016, statuant sur mesures superprovisionnelles, le Tribunal a fait droit à cette requête.

j. L'inscription provisoire a été opérée au Registre foncier le 17 juin 2016.

k. Par mémoire-réponse du 11 juillet 2016, B.A._____ et B.B._____, C.A._____ et C.B._____, D.A._____ et D.B._____, E.A._____ et E.B._____, F.A._____ et F.B._____, G._____ et H._____ ont conclu au déboutement de A._____ SÀRL de ses conclusions.

Tous les propriétaires, sauf I._____, qui n'a pas pris de conclusions en première instance, ont relevé que A._____ SÀRL n'était pas intervenue sur leurs parcelles, que les travaux lui incombant étaient terminés au moment de la première remise de clés, voire, au plus tard, le 16 janvier 2016, et que l'enlèvement de panneaux de signalisation n'était pas relevant.

l. Dans sa réplique du 12 septembre 2016, A._____ SÀRL a exposé, d'une part, que le démantèlement des panneaux de signalisation, garantissant la sécurité, ne pouvait être dissocié des travaux eux-mêmes et n'était intervenu que le 16 février 2016 et, d'autre part, que, selon le procès-verbal de chantier du 2 février 2016, les travaux d'introductions de gaz et Swisscom étaient toujours en cours, puisqu'il restait à signer et envoyer un courrier aux Services industriels; enfin, A._____ SÀRL exposait qu'à cette même date, l'échafaudage n'était démonté qu'à 50%, se référant ainsi à la pièce 128 des cités.

Elle a rappelé que, selon la jurisprudence, l'entrepreneur ne présentait une facture que lorsqu'il estimait l'ouvrage achevé.

m. La cause a été annoncée gardée à juger pour le 23 septembre 2016. Avant cela, les propriétaires ont produit une duplique spontanée, réaffirmant que la requérante n'était pas intervenue sur leurs parcelles, qu'elle n'avait pas démontré avoir participé à la moindre réunion de chantier, de sorte que sa présence même sur ledit chantier n'était pas valablement démontrée. Finalement, les interventions éventuellement pertinentes de A._____ SÀRL s'étaient achevées au plus tard le 19 janvier 2016, l'enlèvement de panneaux n'étant pas suffisante à ce titre.

A._____ SÀRL a persisté dans ses conclusions.

D. Dans l'ordonnance entreprise, le Tribunal a considéré que la réalisation des travaux allégués avait été rendue vraisemblable par la présence de la raison

sociale de la requérante sur des procès-verbaux de chantier en lien avec certains travaux. Cela étant, la requérante ne démontrait pas que le travail effectué et les matériaux livrés auraient été totalement identiques sur chacune des parcelles concernées, lesquelles étaient de surfaces différentes, ce qui ne permettait pas de procéder à une simple répartition à parts égales sur chacune d'elles, de sorte que pour ce motif déjà, la requête n'apparaissait pas fondée. Par ailleurs, les procès-verbaux de réunions de chantier produits démontraient que les travaux d'introduction d'eau, d'électricité et les écoulements sur le domaine public étaient achevés au mois d'août 2015 et que, en date du 19 janvier 2016, tous les travaux du ressort de la requérante étaient terminés. Restait certes en suspens, le 2 février 2016, la signature et l'envoi d'un courrier SI en lien avec les travaux d'introductions de gaz et Swisscom, soit un simple suivi administratif consécutif à l'achèvement des travaux qui n'était pas de nature à prolonger le délai de 4 mois stipulé à l'article 839 al. 2 CC. S'agissant de l'échafaudage qui n'était démonté qu'à 50% le 2 février 2016, la requérante n'exposait pas en quoi cet élément serait lié aux travaux qui lui incombait. Il en allait de même de la récupération des panneaux de signalisation, rien n'indiquant que les travaux n'étaient pas d'ores et déjà achevés, bien avant que la requérante ne se rende sur place pour les reprendre.

Ainsi, les travaux étaient terminés au mois de janvier 2016 déjà et le fait d'envoyer la facture finale en février 2016 était insuffisant à rendre vraisemblable la poursuite des travaux jusqu'à cette date. En conséquence, la requête de A._____ SÀRL apparaissait tardive, en tant qu'elle n'avait été formée que le 9 juin 2016, et, pour ce motif également, devait être rejetée, l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles étant au surplus révoquée.

- E. Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après en tant que de besoin.

EN DROIT

1. **1.1** L'ordonnance querellée a été rendue sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Le délai d'appel est de dix jours dès lors que la procédure sommaire est applicable (art. 248 let. d, 249 let. d ch. 5 et 314 al. 1 CPC). L'acte doit être écrit et motivé (art. 130, 131, 252 et 311 CPC).

En l'espèce, l'appel a été déposé dans le délai et les formes prévus par la loi, de sorte qu'il est recevable.

1.3 L'autorité d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). La requête en inscription provisoire d'une hypothèque

légale étant soumise à la procédure sommaire, l'autorité peut toutefois s'en tenir à la vraisemblance des faits allégués et à un examen sommaire du droit (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb = JdT 2002 I 352; arrêt du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 2.2).

2. L'appelante a produit en appel trois pièces nouvelles et certains intimés concluent à ce qu'elles soient déclarées irrecevables.

2.1 Les faits et les moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel aux conditions de l'art. 317 CPC. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits et des moyens de preuve nouveaux (REETZ/HILBER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in *Code de procédure civile commenté*, 2011, n. 6 ad art. 317).

2.2 En l'espèce, la question de la recevabilité des pièces précitées peut rester ouverte dans la mesure où elle n'a pas d'incidence sur l'issue du litige, étant précisé qu'il s'agit d'une pièce figurant déjà au dossier de première instance (pièce 24, réquisition de l'inscription provisoire au Registre foncier), d'un fait notoire, l'avis de faillite de K. _____ SA publié dans la Feuille d'Avis officielle étant accessible à chacun (pièce 25), et d'un fait non pertinent s'agissant de la production de l'appelante dans cette faillite, selon un intitulé qui ne reflète que son opinion (pièce 26).

3. **3.1** Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, 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, 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, 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 peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (art. 48 al. 2 let. b et 76 al. 3 ORF) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_420/2014 du 27 novembre 2014, consid. 3.1).

3.2 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 des travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, et 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 encore des retouches (remplacement de parties livrées, mais défectueuses; correction de quelques autres défauts) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a).

Lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut être tenu pour achevé; des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent donc des travaux d'achèvement; les travaux sont ainsi appréciés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 consid. 2b).

Le délai légal commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture, même si cet élément peut constituer un indice de la fin des travaux (ATF 101 II 253 p. 256); il s'ensuit que, lorsque des travaux déterminants sont encore effectués après la facturation et ne constituent pas des travaux de réparation ou de réfection consécutifs à un défaut de l'ouvrage, ils doivent être pris en compte pour le dies a quo du délai (arrêt du Tribunal fédéral 5A_420/2014 du 27 novembre 2014, consid. 3.1).

3.3 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. Vu la brièveté et la nature péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du droit de gage paraît exclue ou hautement invraisemblable. Le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il rejette la requête en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, qui mérite un examen plus ample que celui auquel il peut procéder dans le cadre d'une instruction sommaire; en cas de doute, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, il doit ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3 et la jurisprudence citée).

3.4.1 L'appelante fait valoir que des travaux qui devaient être pris en compte pour le calcul du délai de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale étaient en cours au-delà du 19 janvier 2016, contrairement ce que retient l'ordonnance querellée. Elle en veut pour preuve l'annotation dans l'agenda de son administrateur de l'ordre de récupérer les panneaux de signalisation sur le lieu du chantier, le 16 février 2016, précisant qu'ils étaient destinés à sécuriser les excavations dont elle avait été chargée. Elle note aussi que, selon le procès-verbal de chantier du 2 février 2016, un échafaudage qui aurait dû être démonté la semaine 46 ne l'était

encore qu'à 50% ; enfin, d'après ce même procès-verbal, les travaux d'introduction de gaz étaient toujours en cours, puisqu'il restait à signer et envoyer un courrier aux SI. Par conséquent, les travaux n'étaient pas terminés plus de quatre mois avant le dépôt de sa requête et les inscriptions sollicitées devaient lui être accordées.

3.4.2 L'achèvement des travaux doit d'abord s'analyser au regard de tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise, qui doivent avoir été exécutés afin que l'ouvrage soit livrable. Or, en l'espèce, l'appelante n'a fourni aucun document permettant de mesurer l'étendue des travaux qui lui avaient été confiés et sa participation au chantier en cause paraît accessoire, ainsi que cela résulte des procès-verbaux des réunions de chantier, auxquelles elle n'a jamais assisté et dans lesquels les mentions la concernant demeurent rares. A ce sujet, la facture de l'appelante, qui ne mentionne ni les dates de ses interventions, ni les lieux ou les parcelles concernés, fait référence à des travaux de gros-œuvre, en l'occurrence creuser et refermer des fouilles. Dans le suivi normal d'un chantier de construction immobilière, de tels travaux n'interviennent pas en fin de planning et doivent donc être terminés bien avant l'arrivée des premiers occupants, en l'espèce le 22 décembre 2015. Les procès-verbaux de remise des clés des villas B, E et F, établis entre le 22 décembre 2015 et le 5 février 2016, ne mentionnent pas la présence d'excavations sur leurs parcelles, ce qui renforce la vraisemblance selon laquelle les travaux sous-traités par l'appelante étaient alors terminés. Ceci est encore corroboré par la teneur des procès-verbaux de chantier produits, qui mentionnent que l'activité de l'appelante devait se dérouler durant la semaine 46, soit du 9 au 13 novembre 2015; rien n'indique dans ces procès-verbaux que d'autres tâches importantes lui auraient été confiées, mais ils réitérent au contraire, en date du 19 janvier 2016, que les travaux incombant à l'appelante étaient "*faits*".

Confrontée à ces éléments, l'appelante se devait d'apporter des éléments de preuve permettant de rendre vraisemblable qu'elle avait eu des activités pouvant être considérés comme des travaux déterminants au-delà du 9 février 2016, ce qu'elle n'a pas fait.

Aucun indice permettant de retenir qu'elle aurait développé la moindre activité engendrant des plus-values pour les parcelles concernées au-delà de la semaine 46 voire, dans le meilleur cas pour elle, après le 19 janvier 2016, n'a été apporté. Certes, l'appelante allègue avoir récupéré du matériel de signalisation le 16 février 2016 et relève qu'une lettre devait encore être adressée aux SI et qu'un échafaudage n'était démonté qu'à 50%. Mais elle ne le rend pas vraisemblable. Ainsi, l'enlèvement des panneaux de signalisation ne peut être considéré que comme un simple acte de récupération, lesdits panneaux n'ayant plus d'utilité en l'absence d'excavations persistantes, étant observé que les excavations n'étaient même pas alléguées lors du dépôt de la requête ; quoi qu'il en soit, la présence d'excavations en février 2016, au-delà de l'absence d'allégation, n'est pas rendue

vraisemblable au vu de la date à laquelle les premiers propriétaires se sont vu remettre les clés de leurs villas et dans la mesure où de telles excavations ne figurent dans aucun procès-verbal et, surtout, en raison du fait que les travaux confiés à l'appelante sont indiqués comme "*faits*" dans le procès-verbal du 19 janvier 2016. Par ailleurs, l'annotation figurant dans l'agenda de l'administrateur de l'appelante ne constitue qu'une rubrique parmi d'autres, sans valeur particulière, si ce n'est qu'elle rend vraisemblable le peu d'importance attaché à la récupération du matériel de signalisation laissé sur place, ainsi que le fait que cette activité était sans relation avec la fin des travaux. S'agissant de l'échafaudage démonté à 50%, argument qui n'est apparu qu'en cours de procédure, en référence à une pièce adverse, l'appelante n'a pas précisé en quoi cette activité la concernait et n'a produit aucun élément permettant à la Cour de la rattacher à ce qu'elle était contractuellement tenue d'accomplir. Enfin, l'appelante n'expose pas en quoi la signature et l'envoi d'un courrier aux services industriels pourrait constituer un travail en cours et pertinent au regard de l'inscription d'une hypothèque légale puisqu'il s'agit, a priori, d'un acte purement administratif, dont l'accomplissement a pris plusieurs semaines, ce dont l'appelante ne saurait se prévaloir.

Il sera encore relevé que, pour soutenir la vraisemblance de travaux effectués sur un chantier, un entrepreneur peut produire immédiatement de nombreuses pièces, à commencer par le contrat justifiant la présence de son entreprise sur le chantier et la quantité de travail qui lui est allouée, mais aussi les relevés des heures accomplies et les bons pour l'apport et l'évacuation de terre par des camions; peuvent également conforter la réalité des travaux allégués les registres internes où figurent les ordres de mission aux employés ou d'autres registres, tels celui de l'administrateur de l'appelante, précis au point de mentionner la récupération de matériel le 16 février 2016, entre autres tâches également décrites, mais dont on ignore tout de ce qu'il indiquait en d'autres circonstances, par exemple durant la semaine 46.

Au vu de ce qui précède, la Cour retiendra que, non seulement l'appelante n'a pas rendu vraisemblable avoir effectué des travaux d'achèvement justifiant l'inscription d'une hypothèque légale postérieurement au 19 janvier 2016, mais encore que le dossier rend bien plus vraisemblable l'achèvement des travaux au plus tard à cette date.

En conséquence, la demande d'inscription provisoire de l'hypothèque légale déposée le 9 juin 2016 est tardive, ainsi que l'a retenu l'ordonnance querellée.

3.5 Le motif pris de la tardiveté de l'inscription permet de confirmer la décision entreprise; il devient ainsi superflu d'examiner si la juridiction précédente est tombée dans l'arbitraire en considérant que, s'agissant de la répartition de la créance sur les parcelles concernées, de contenances différentes, les pièces

produites ne permettaient pas d'établir précisément le montant affecté à chaque villa, ce qui était un autre motif de rejet de la requête.

4. L'appel doit donc être rejeté.

Au regard de l'issue de la cause, l'intégralité des frais de l'appel doivent être mis à charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires d'appel seront fixés à 960 fr., (art. 26 et 37 RTFMC). Ils seront compensés avec l'avance fournie par l'appelante, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 CPC).

Au vu de la valeur litigieuse de 38'912 fr., l'appelante sera en outre condamnée à verser à I._____ et aux autres intimés, deux indemnités de 2'000 fr. au titre des dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A._____ SÀRL contre l'ordonnance OTPI/511/2016 rendue le 29 septembre 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11567/2016–19 SP.

Au fond :

Confirme l'ordonnance entreprise.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 960 fr. et les met à la charge de A._____ SÀRL.

Compense les frais judiciaires d'appel avec l'avance de frais de même montant fournie par A._____ SÀRL, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A._____ SÀRL à payer à B.A._____ et B.B._____, C.A._____ et C.B._____, D.A._____ et D.B._____, E.A._____ et E.B._____, F.A._____ et F.B._____, G._____ et H._____ la somme de 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Condamne A._____ SÀRL à payer à I._____ la somme de 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente, Monsieur Laurent RIEBEN, juge; Monsieur Louis PEILA, juge suppléant; Monsieur David VAZQUEZ, commis-greffier.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

Le commis-greffier :

David VAZQUEZ

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.