

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15837/2019

ACJC/502/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MERCREDI 25 MARS 2020**

Entre

1) **Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_,

2) **Monsieur B** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,

recourants contre un jugement rendu par la 12<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 11 novembre 2019, comparant par Me Pierre Siegrist, avocat, Grand-Rue 17, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

1) **C** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Damien Bonvallat, avocat, rue Joseph-Girard 20, case postale 1611, 1227 Carouge, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) **D** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.04.2020.

---

**EN FAIT**

**A. a.** Les ex-époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ sont copropriétaires de la parcelle n. 1\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_ (Genève).

**b.** Entre décembre 2006 et mars 2007, D\_\_\_\_\_ SA, œuvrant en qualité d'entreprise générale, a sous-traité à F\_\_\_\_\_ SA des travaux d'assainissement et de terrassement à effectuer sur la parcelle n. 1\_\_\_\_\_ susvisée.

**c.** Le 26 mars 2007, F\_\_\_\_\_ SA a adressé à D\_\_\_\_\_ SA sa facture finale d'un montant de 84'507 fr. 45 TTC. Cette facture n'a pas été réglée.

**d.** Par jugement JPTI/769/2012 du 19 janvier 2012, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a ordonné l'inscription définitive au profit de F\_\_\_\_\_ SA d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, à concurrence de 84'507 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 26 avril 2007, sur la parcelle n. 1\_\_\_\_\_ copropriété de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

Aucun recours n'a été formé contre ce jugement et l'hypothèque légale ordonnée au profit de F\_\_\_\_\_ SA a fait l'objet d'une inscription définitive au Registre foncier.

**e.** Par jugement JTPI/1579/2017 du 2 février 2017, le Tribunal a condamné D\_\_\_\_\_ SA à payer à F\_\_\_\_\_ SA la somme de 84'507 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 26 avril 2007.

Ce jugement a été confirmé par la Cour de justice (ci-après : la Cour) et par le Tribunal fédéral, par arrêts des 7 novembre 2017 et 8 octobre 2018.

**f.** Par réquisition expédiée à l'Office cantonal des poursuites le 8 février 2019, F\_\_\_\_\_ SA a initié une poursuite en réalisation de gage immobilier contre D\_\_\_\_\_ SA pour la créance de 84'507 fr. 45, intérêts en sus, garantie par l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs susvisée. F\_\_\_\_\_ SA a précisé que l'objet grevé était la parcelle n. 1\_\_\_\_\_ copropriété de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

**g.** Trois commandements de payer ont été édités dans la poursuite n° 2\_\_\_\_\_, l'un destiné à D\_\_\_\_\_ SA, en tant que débitrice poursuivie, et les deux autres à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, en tant que tiers copropriétaires du gage.

Ils ont été notifiés à D\_\_\_\_\_ SA le 22 février 2019, à A\_\_\_\_\_ le 26 février 2019 et à B\_\_\_\_\_ le 5 avril 2019. Ces trois commandements de payer ont été frappés d'opposition.

**h.** Par contrat de fusion du 22 mai 2019, la société C\_\_\_\_\_ SA a repris l'ensemble des actifs et passifs de F\_\_\_\_\_ SA.

**i.** Par requête formée devant le Tribunal le 9 juillet 2019, dirigée à l'encontre de D\_\_\_\_\_ SA, de A\_\_\_\_\_ et de B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ SA a requis le prononcé de la mainlevée définitive des oppositions formées par ces derniers à la poursuite n° 2\_\_\_\_\_, sous suite de frais et dépens.

**j.** Lors de l'audience du Tribunal du 11 novembre 2019, D\_\_\_\_\_ SA n'était ni présente ni représentée.

C\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions, tandis que les ex-époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont indiqué maintenir leur opposition à la poursuite n° 2\_\_\_\_\_.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

- B. a.** Par jugement JTPI/16029/2019 rendu le 11 novembre 2019, expédié pour notification aux parties le 18 novembre 2019, le Tribunal a prononcé la mainlevée définitive "de l'opposition formée" au commandement de payer, poursuite n° 2\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 500 fr., compensés avec l'avance effectuée par C\_\_\_\_\_ SA (ch. 2) et mis à la charge de D\_\_\_\_\_ SA, celle-ci étant condamnée à les verser à C\_\_\_\_\_ SA (ch. 3), et condamné D\_\_\_\_\_ SA à verser à cette dernière la somme de 2'214 fr. TTC au titre de dépens (ch. 4).

Le Tribunal a retenu que C\_\_\_\_\_ SA avait démontré l'existence du gage immobilier grevant la parcelle n. 1\_\_\_\_\_, copropriété des ex-époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, par la production du jugement ordonnant l'inscription définitive de l'hypothèque légale et d'un extrait du Registre foncier portant l'inscription de ladite hypothèque. Ces documents valaient titre de mainlevée définitive pour le montant du gage ("Pfandsomme"). Par ailleurs, le jugement du 2 février 2017 condamnant D\_\_\_\_\_ SA à payer 84'507 fr. 45 plus intérêts à F\_\_\_\_\_ SA, confirmé par la Cour et le Tribunal fédéral, valait titre de mainlevée définitive pour le montant de la créance garantie par le gage ("Schuldsumme"). Par conséquent, la mainlevée définitive de "l'opposition formée" au commandement de payer, poursuite n° 2\_\_\_\_\_, devait être prononcée.

**b.** Par pli de son conseil du 2 décembre 2019, C\_\_\_\_\_ SA a informé le Tribunal de ce que les parties n'avaient pas la même lecture du dispositif du jugement JTPI/16029/2019 susmentionné. Selon le conseil de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, le Tribunal s'était limité à lever l'opposition formée par D\_\_\_\_\_ SA à la poursuite n° 2\_\_\_\_\_, sans se prononcer sur les oppositions formées par les tiers copropriétaires du gage. Selon C\_\_\_\_\_ SA, au contraire, le dispositif du jugement devait se lire à la lumière de ses considérants, de sorte qu'il était évident

que la décision de mainlevée portait également sur les oppositions formées par les ex-époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_. "[A]fin de couper court à toute discussion à ce sujet", C\_\_\_\_ SA sollicitait du Tribunal qu'il "statu[e] en interprétation sur cette question".

c. Le 16 décembre 2019, le Tribunal a notifié aux parties le jugement JTPI/16029/2019 interprété conformément à l'art. 334 CPC, en ce sens que le chiffre 1 du dispositif était complété comme suit : "Prononce la mainlevée définitive des oppositions formées par toutes les parties défenderesses au commandement de payer, poursuite n° 2\_\_\_\_\_".

C. a. Par acte expédié le 29 novembre 2019 au greffe de la Cour, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé recours contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation et, cela fait, à ce qu'il soit constaté que C\_\_\_\_\_ SA n'était pas leur créancière, à ce qu'il soit ordonné à l'Office cantonal des poursuites de ne pas donner suite à la réalisation de gage sollicitée par C\_\_\_\_\_ SA et à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 2\_\_\_\_\_ n'irait pas sa voie, le tout sous suite de frais et dépens.

b. Par arrêt du 7 janvier 2020, la Cour a rejeté la requête des ex-époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement entrepris et dit qu'il serait statué sur les frais dans l'arrêt rendu sur le fond.

c. Dans sa réponse du 9 janvier 2020, C\_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris, tel que rectifié le 16 décembre 2019, sous suite de frais. A titre préalable, elle a conclu à ce que les allégués de fait contenus dans le recours soient déclarés irrecevables.

d. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont répliqué le 24 janvier 2020, persistant dans leurs conclusions. Ils ont produit une pièce nouvelle.

e. Les parties ont été avisées le 17 février 2020 de ce que la cause était gardée à juger, C\_\_\_\_\_ SA n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

### **EN DROIT**

1. 1.1 S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. b et 309 let. b ch. 3 CPC). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée, pour les décisions prises en procédure sommaire.

Interjeté dans le délai légal et selon la forme prescrite, le recours est recevable en l'espèce.

Par souci de simplification, C\_\_\_\_\_ SA sera désignée ci-après comme l'intimée 1 et D\_\_\_\_\_ SA comme l'intimée 2.

**1.2** Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2307).

Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 lit. a *contrario* et 58 al. 1 CPC).

S'agissant d'une procédure de mainlevée définitive, la Cour doit vérifier d'office si la requête est fondée sur un titre de mainlevée valable (arrêt du Tribunal fédéral 5P\_174/2005 du 7 octobre 2005 consid. 2.1).

**1.3** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Les conclusions des recourants tendant à ce qu'il soit constaté que l'intimée 1 n'est pas leur créancière et à ce qu'il soit ordonné à l'Office cantonal des poursuites de ne pas donner suite à la réalisation de gage sollicitée par celle-ci, ont été formulées pour la première fois devant la Cour. Elles sont donc irrecevables. Il en va de même de la pièce nouvelle produite par les recourants à l'appui de leur réplique. En revanche, les allégués de fait contenus dans le recours ont déjà été invoqués devant le Tribunal, de sorte qu'ils sont recevables. Le jugement interprété du 16 décembre 2019, en tant qu'il résulte du jugement faisant l'objet du recours, est également recevable (cf. art. 99 al. 1 LTF; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_904/2015 du 29 septembre 2016 consid. 2.3 et les références citées).

- 2.** Les recourants reprochent au premier juge d'avoir prononcé la mainlevée définitive de leurs oppositions à la poursuite n° 2\_\_\_\_\_. Ils font valoir que l'intimée 1 ne dispose d'aucune décision les condamnant à payer le montant de la poursuite dirigée contre l'intimée 2 et qu'une requête de mainlevée distincte aurait dû être déposée contre chacun d'eux. Ils relèvent également que le jugement attaqué a fait l'objet d'une interprétation sans que le Tribunal ne les ait consultés au préalable.

**2.1.1** Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage, un exemplaire du commandement de payer est également notifié au tiers qui a constitué le gage ou en est devenu propriétaire (art. 153 al. 2 let. a LP), ainsi qu'au conjoint du débiteur

ou du tiers lorsque l'immeuble grevé est le logement de la famille au sens de l'art. 169 CC (art. 153 al. 2 let. b LP). Le tiers et l'époux peuvent former opposition au même titre que le débiteur (art. 153 al. 2 dernière phrase LP).

Cet exemplaire n'est qu'un double du commandement de payer qui a été signifié au débiteur et il porte le même numéro. Autrement dit, il n'y a qu'une seule poursuite, mais dirigée à l'encontre de plusieurs poursuivis, qui peuvent exercer leurs droits indépendamment les uns des autres (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_366/2007 du 7 décembre 2007 consid. 4.1). Ils peuvent, en particulier, invoquer l'inexistence et l'inexigibilité de la créance, en contester le montant ou se prévaloir du défaut de gage (arrêt du Tribunal fédéral 4P.264/2005 du 17 janvier 2006 consid. 5.2.3.1).

Toutes les oppositions doivent être levées par la voie de la mainlevée de l'opposition ou par une action au fond. Ceci signifie qu'une procédure devra être ouverte tant contre le débiteur que contre le tiers propriétaire du gage si les deux ont formé opposition (ATF 140 III 36, JdT 2015 II 337 consid. 4). Aussi longtemps que l'opposition formée par le tiers propriétaire n'a pas été écartée, la réalisation du gage ne saurait avoir lieu, lors même que le débiteur n'a pas fait opposition

(arrêt du Tribunal fédéral 5A\_74/2011 du 16 février 2012 consid. 6; GILLIERON, Commentaire LP, n. 22 ad art. 153 LP).

Le but de l'art. 153 al. 2 let. a LP est de permettre au tiers qui a constitué le droit de gage et qui, si la poursuite aboutit à la réalisation forcée, sera exproprié de son droit, d'avoir les mêmes droits que le poursuivi, de pouvoir former opposition au commandement de payer et contester tant l'existence du droit de gage que son assiette et empêcher que la poursuite aille sa voie tant que son opposition n'a pas été levée par le juge (DCSO/135/2019 du 21 mars 2019 consid. 2.1 et les références citées).

L'art. 85 de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI) prévoit par ailleurs que, lorsqu'il est fait opposition à un commandement de payer dans une poursuite en réalisation de gage, cette opposition est, sauf mention contraire, censée se rapporter tant au droit de gage qu'à la créance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_366/2007 du 7 décembre 2007 consid. 4.1).

**2.1.2** Pour valoir titre de mainlevée au sens de l'art. 80 LP, le jugement doit être exécutoire, émaner d'un tribunal et condamner le débiteur poursuivi à payer une somme d'argent. Il faut que la condamnation soit chiffrée ou tout au moins facilement déterminable quant à son montant (SCHMIDT, in CR LP, 2005, n. 6 ad art. 80 LP).

L'art. 839 al. 3 CC prévoit que l'inscription d'une 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.

Il n'est pas nécessaire que le propriétaire reconnaisse la dette elle-même ("Schuldsumme"). Il suffit qu'il reconnaisse le montant garanti par le gage ("Pfandsumme"). Une véritable reconnaissance de dette n'est d'ailleurs pas possible si le propriétaire n'est pas débiteur du montant dû à l'entrepreneur (notamment en cas d'hypothèque légale du sous-traitant). Naturellement, le propriétaire débiteur peut aussi reconnaître la créance elle-même, et par là le montant du gage à inscrire. Dans ce cas, la reconnaissance de dette permet à l'entrepreneur d'obtenir également la mainlevée provisoire en cas de contestation (art. 82 al. 1 LP) (STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2012, p. 320, n. 2892-2892a).

Lorsque le propriétaire ne reconnaît pas le montant du gage, l'ayant droit peut demander au juge d'établir ce montant. L'action ne tend pas à l'établissement de la créance elle-même ("Schuldsumme"), mais à celle du montant garanti par l'hypothèque légale ("Pfandsumme"). Elle peut donc être ouverte contre le propriétaire sans que l'ayant droit agisse simultanément en paiement de la dette (en particulier si le débiteur n'est pas le propriétaire de l'immeuble grevé) (STEINAUER, op. cit., p. 321, n. 2894). L'objet de l'action en inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est de confirmer l'hypothèque légale annotée provisoirement (respect des conditions du droit à l'inscription et de l'inscription elle-même) ainsi que la somme garantie par le gage (ATF 138 III 132 consid. 4.2).

Ainsi, le juge saisi de l'action en inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'a pas à reconnaître, respectivement à fixer la créance en paiement des prestations de l'artisan et de l'entrepreneur ("Schuldsumme"); il fixe uniquement le montant à concurrence duquel l'immeuble devra répondre ("Pfandsumme"). Cette action n'a pas pour but de déterminer la créance en tant que telle, mais le montant du gage ou, en d'autres termes, l'étendue de la garantie hypothécaire. Le juge examine certes la créance personnelle de l'artisan ou de l'entrepreneur, mais uniquement à titre préjudiciel et à seule fin de déterminer la somme garantie par gage. Dès lors, même si l'action a été dirigée contre le propriétaire de l'immeuble qui est simultanément le débiteur de la créance, le jugement ordonnant l'inscription définitive de l'hypothèque légale ne constitue pas un titre de mainlevée définitive pour la créance garantie au sens de l'art. 80 al. 1 LP. Le créancier ne peut donc pas obtenir la mainlevée de l'opposition en ce qui concerne la créance garantie sur la base d'un seul jugement d'inscription définitive d'une hypothèque légale. En général, l'artisan ou l'entrepreneur aura donc intérêt à intenter parallèlement à son action en inscription définitive d'une hypothèque légale, une action condamnatoire en paiement de sa créance, le jugement

condamnant le débiteur à payer une somme déterminée valant titre de mainlevée au sens de l'art. 80 al. 1 LP (ATF 138 III 132 consid. 4.2.2).

**2.2** Aux termes de l'art. 334 al. 1 CPC, si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à l'interprétation ou à la rectification de la décision.

L'interprétation et la rectification ne tendent pas à modifier la décision rendue, mais à la clarifier (JEANDIN, CR CPC, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 20 ad Intro art. 308-314 CPC); ainsi, l'interprétation entre en considération si le dispositif est contradictoire, incomplet ou peu clair (p. ex. le tribunal condamne à des intérêts dont on ignore le taux ou la date à partir de laquelle ils sont dus) (JEANDIN, op. cit., n. 5, 7 et 8 ad art. 334 CPC), tandis que la rectification du dispositif se justifie lorsqu'une erreur patente est manifestement due à une inadvertance telle qu'un *lapsus calami* (par ex. la condamnation est libellée en dollars alors qu'il n'a jamais été question que d'euros) (JEANDIN, op. cit., n. 11 ad art. 334 CPC).

En règle générale, d'après l'art. 330 CPC auquel renvoie l'art. 334 al. 2 CPC, une demande d'interprétation ou de rectification doit être soumise à l'adverse partie pour prise de position. En dérogation à cette règle, l'art. 334 al. 2, 2<sup>ème</sup> phrase, CPC permet au tribunal de renoncer à cette démarche lorsque la demande porte sur des erreurs d'écriture ou de calcul.

**2.3.1** En l'espèce, les recourants - qui, sur la base des indications de la poursuivante, se sont vus notifier un exemplaire du commandement de payer en qualité de copropriétaires de l'immeuble grevé - pouvaient former opposition au même titre que la débitrice poursuivie. L'intimée 1 a produit le jugement ordonnant l'inscription définitive du droit de gage sur l'immeuble grevé, de même que l'extrait du Registre foncier démontrant l'existence de l'inscription du droit de gage. Comme l'a retenu le Tribunal, elle est ainsi au bénéfice du titre nécessaire au prononcé de la mainlevée définitive pour le gage ("Pfandsumme") et réalise la première condition nécessaire à faire écarter l'opposition formée par les recourants.

L'intimée 1 a par ailleurs produit un jugement définitif et exécutoire condamnant la débitrice poursuivie à lui verser la somme de 84'507 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 26 avril 2007. Ce jugement, dès lors qu'il comprend une condamnation portant sur le montant de la créance garantie par gage, vaut titre de mainlevée définitive pour cette créance ("Schuldsumme"). L'absence de condamnation des recourants - due au fait qu'ils ne sont pas les débiteurs de la créance déduite en poursuite, faute de toute relation contractuelle avec l'intimée 1, mais uniquement les copropriétaires du gage la garantissant - n'y change rien. En effet, l'existence

de cette créance a été constatée judiciairement de façon définitive, de même que sa quotité et son exigibilité, de sorte que la décision du 2 février 2017 est un titre de mainlevée valable dans la poursuite litigieuse, dirigée contre l'intimée 2. Retenir le contraire aurait pour effet de rendre inopérante l'hypothèque légale prévue à l'art. 839 CC lorsque le propriétaire du gage n'est pas simultanément le débiteur de la créance, avec pour corollaire d'empêcher le sous-traitant de jamais pouvoir obtenir la réalisation du gage, ce qui n'est manifestement pas la volonté du législateur. A la suite du Tribunal, la Cour retiendra en conséquence que l'intimée 1 dispose d'un titre de mainlevée pour le montant de la créance et, partant, que la seconde condition nécessaire à faire écarter l'opposition des recourants est réalisée.

Le jugement attaqué doit donc être confirmé en tant qu'il a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par les recourants à la poursuite n° 2\_\_\_\_\_.

**2.3.2** C'est également à bon droit que le Tribunal a procédé à l'interprétation de son jugement du 11 novembre 2019 et procédé à une nouvelle notification de celui-ci. Il résulte en effet des considérants de sa décision que le premier juge a statué sur l'ensemble des oppositions formées à la poursuite litigieuse, y compris celles des copropriétaires du gage; aussi, il se justifiait de compléter le chiffre 1 du dispositif de ce jugement de façon à ce que la mainlevée prononcée s'étende également aux oppositions des recourants. Le caractère lacunaire du dispositif étant manifestement dû à une inadvertance du Tribunal, celui-ci pouvait renoncer à interpeller les recourants avant de statuer sur interprétation. Ceux-ci ne s'y sont du reste pas trompés, puisqu'ils ont formé recours contre le jugement du 11 novembre 2019 en reprochant au Tribunal d'avoir prononcé la mainlevée définitive de leurs oppositions à la poursuite n° 2\_\_\_\_\_.

**2.3.3** Dans un dernier moyen, les recourants soutiennent que le jugement attaqué devrait être annulé, au motif que l'intimée 1 n'a pas déposé trois requêtes de mainlevée distinctes, soit une requête séparée pour chaque commandement de payer notifié.

Ce raisonnement, qui se heurte à l'interdiction du formalisme excessif, ne saurait être suivi. En effet, une telle exigence ne trouve aucune assise dans la loi ou dans la jurisprudence, étant rappelé qu'en l'espèce, seule une procédure de poursuite a été engagée, les recourants s'étant vus notifier un simple double du commandement de payer destiné à l'intimée 2. Il n'existe ainsi qu'une seule poursuite, avec pour objet une seule créance, dont la particularité consiste à être dirigée contre trois poursuivis. A cela s'ajoute que le for de la poursuite se trouve à Genève, où se situe l'immeuble objet du gage (art. 51 al 2 *cum* art. 84 LP) et que la poursuite ne peut aller de l'avant tant que les oppositions formées par la débitrice *et* les tiers copropriétaires n'ont pas été levées. Enfin, il est hautement vraisemblable qu'en cas de dépôt simultané de trois requêtes distinctes, le premier

juge aurait quoiqu'il en soit ordonné la jonction des causes conformément à l'art. 125 let. c CPC.

Ce grief formel, soulevé pour la première fois devant la Cour (à teneur du procès-verbal d'audience du 11 novembre 2019, cette question n'a pas été évoquée devant le premier juge), est donc infondé.

**2.3.4** En définitive, le recours sera rejeté.

- 3.** Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de leur recours, arrêtés à 750 fr., ce qui inclut l'émolument de décision sur effet suspensif, et couverts par l'avance de frais déjà opérée qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 61 al. 1 OELP, art. 105 al. 1, 106 al. 1 et 111 al. 1 CPC).

Ils seront en outre condamnés à verser à l'intimée 1 la somme de 2'000 fr., débours et TVA inclus, à titre de dépens de recours (art. 85, 89 et 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC), ce qui tient compte de la difficulté de la cause et de l'ampleur du travail effectué.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 29 novembre 2019 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/16029/2019 rendu le 11 novembre 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/15837/2019-12 SML.

**Au fond :**

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires du recours à 750 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à verser à C\_\_\_\_\_ SA la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de recours.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. 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.*