



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/5047/2013

ACJC/1520/2013

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre civile

DU VENDREDI 20 DECEMBRE 2013

Entre

A \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ (JU), appelante d'une ordonnance rendue par la 11ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 16 septembre 2013, comparant par Me Vincent Spira, avocat, rue de Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE),

2) D \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE),

3) E \_\_\_\_\_ et F \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE);

4) G \_\_\_\_\_ et H \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE);

5) I \_\_\_\_\_, J \_\_\_\_\_ et K \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE),

intimés, comparant tous par Me Etienne Campiche, avocat, avenue Tissot 2bis, case postale 851, 1001 Lausanne, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'au Registre foncier par plis recommandés du 23.12.2013.

---

---

**EN FAIT**

**A. a)** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 27 septembre 2013, A\_\_\_\_\_ SA appelle d'une ordonnance rendue le 16 septembre 2013, reçue le 18 septembre 2013, aux termes de laquelle le Tribunal de première instance a rejeté sa requête en inscription provisoire d'hypothèques légales des artisans et des entrepreneurs formée contre B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ (ci-après : les Consorts) (ch. 1 du dispositif), a révoqué l'ordonnance provisoire rendue le 13 mars 2013 dans la cause C/5047/2013 (ch. 2), a mis les frais à la charge de A\_\_\_\_\_ SA (ch. 3), a arrêté à l'800 fr. les frais judiciaires (ch. 4), a compensé ceux-ci avec l'avance fournie par A\_\_\_\_\_ SA (ch. 5), a condamné A\_\_\_\_\_ SA à verser aux Consorts 2'400 fr. à titre de dépens (ch. 6) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

**b)** A\_\_\_\_\_ SA conclut à l'annulation de l'ordonnance querellée et, reprenant les conclusions de sa requête, à ce qu'il soit ordonné, à ses propres risques et périls, au conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'inscription provisoire en sa faveur d'hypothèques légales des artisans et des entrepreneurs à concurrence de : 23'149 fr. 23 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ sur la parcelle no 1\_\_\_\_\_, commune de X\_\_\_\_\_, copropriété à parts égales de ceux-ci; 23'149 fr. 23 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre D\_\_\_\_\_, sur la parcelle no 2\_\_\_\_\_ propriété de celle-ci sur la même commune; 23'149 fr. 23 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ copropriété simple à parts égales de ceux-ci sur la même commune, 23'149 fr. 23 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ copropriété à parts égales de ceux-ci dans la même commune; 26'222 fr. 22 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ copropriété simple à parts égales de ceux-ci sur la même commune, un délai de 30 jours au moins dès l'inscription provisoire devant lui être accordé pour agir en validation de celle-ci, l'inscription provisoire devant être maintenue tant qu'une inscription définitive ne sera pas effectuée et les Consorts devant être condamnés aux frais d'inscription provisoire (notamment le coût de l'extrait cadastral, de l'état des contenances, de l'inscription et les droits d'enregistrement, les frais de notification du jugement et autres frais), avec suite de frais judiciaires et dépens.

L'effet suspensif requis par A\_\_\_\_\_ SA a été accordé par la Présidente ad interim de la Chambre civile de la Cour de justice, le 1<sup>er</sup> octobre 2013, de sorte que l'inscription opérée à titre provisoire par ordonnance OTPI/410/2013 du 13 mars 2013 demeure en vigueur jusqu'à droit jugé sur l'appel.

A\_\_\_\_\_ SA produit des pièces nouvelles, à savoir deux publications parues dans la Feuille officielle suisse du commerce (ci-après : FOOSC) les 18 avril et

---

18 septembre 2013 dont il résulte que le Tribunal de première instance a octroyé un sursis concordataire à la société L\_\_\_\_\_ SA.

c) Les Consorts concluent au déboutement de A\_\_\_\_\_ SA et à la confirmation de l'ordonnance querellée, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Ils produisent une pièce nouvelle, soit la copie d'une ordonnance OTPI/1248/2013 rendue par le Tribunal de première instance le 11 septembre 2013 dans la cause C/5040/2013 opposant les Consorts à la société M\_\_\_\_\_.

d) Les parties ont été informées le 29 octobre 2013 de la mise en délibération de la cause.

e) A\_\_\_\_\_ SA a répliqué, le 1<sup>er</sup> novembre 2013, arguant que l'absence d'appel de la part de M\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance OTPI/1248/2013 produite par les Consorts ne devait pas être interprétée comme une approbation de celle-ci.

f) Les Consorts n'ont pas fait usage de leur droit de duplique.

**B.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a) A\_\_\_\_\_ SA, société sise dans le canton du Jura, a pour but la conception, la construction et la commercialisation de tout article de serrurerie, ainsi que toute réalisation touchant le domaine des joints de dilatation.

b) M\_\_\_\_\_ est une entreprise individuelle sise dans le canton de Berne, active dans le domaine de la serrurerie.

c) L\_\_\_\_\_ SA, sise dans le canton de Genève, a pour but l'exploitation d'une entreprise générale de construction et des opérations immobilières.

d) Les Consorts sont propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_ (collectivement : les "Parcelles"), plan n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_, de la commune de X\_\_\_\_\_, sises route \_\_\_\_\_ A, \_\_\_\_\_ B, \_\_\_\_\_ C, \_\_\_\_\_ D et \_\_\_\_\_ E.

e) L\_\_\_\_\_ SA a conclu un contrat d'entreprise générale avec chaque propriétaire portant sur la réalisation d'une villa Minergie sur chaque parcelle susmentionnée.

f) Le 7 mars 2012, M\_\_\_\_\_ a conclu avec L\_\_\_\_\_ SA un contrat de sous-traitance pour des travaux de serrurerie comprenant notamment la fourniture et la pose de marquises et de vérandas sur les cinq villas objets du contrat d'entreprise conclu entre L\_\_\_\_\_ SA et les Consorts.

g) Dans le cadre d'une collaboration entre M\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ SA relative aux travaux précités sous-traités à M\_\_\_\_\_ par L\_\_\_\_\_ SA, A\_\_\_\_\_ SA s'est chargée de la réalisation des cinq vérandas et M\_\_\_\_\_ des autres travaux de serrurerie.

Le prix de la véranda réalisée sur la parcelle n<sup>o</sup> 5\_\_\_\_\_ appartenant à I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_, et K\_\_\_\_\_, de 31'095 fr. 41 (TVA incluse), est majoré de 15,65% par

rapport au prix des quatre autres (26'891 fr. 24 TVA incluse) car il comporte deux faces latérales vitrées, alors que les autres n'en comportent qu'une seule.

**h)** Le 27 mars 2012, A\_\_\_\_\_ SA a adressé à L\_\_\_\_\_ SA une demande d'acompte n° 4 pour un montant de 48'631 fr. 70, que celle-ci a partiellement payée le 3 mai 2012, à hauteur de 48'000 fr.

Le 20 juillet 2012, A\_\_\_\_\_ SA a adressé à L\_\_\_\_\_ SA une nouvelle demande d'acompte, n° 10, pour un montant de 48'631 fr. 70, qui n'a pas été payé.

**i)** A\_\_\_\_\_ SA a posé les vérandas entre le 2 et le 25 juillet 2012.

**j)** Le dernier procès-verbal de chantier du 13 septembre 2012 mentionne, s'agissant des travaux à effectuer par A\_\_\_\_\_ SA, respectivement M\_\_\_\_\_ :

- " - Villa A vers véranda fissuré a remplacer 14.09.2012
- Contrôler et refaire étanchéité des vérandas  
surtout villa E et B et remettre les dalettes en place 20.08.2012
  
- Faire les joint sur les marquise villa A, B, C et E  
idem que sur la villa D 14.09.2012

[sic] "

Le même document mentionne, s'agissant de la société N\_\_\_\_\_ :

- " – N\_\_\_\_\_ ou le fournisseur va faire les retouches  
des coulure de façade avant 15.09.2012
- Crépi de façades : Marmoran 1,5mm ribé couleur M-22140 [sic] "

**k)** La feuille de contrôle hebdomadaire de A\_\_\_\_\_ SA pour la semaine du 17 au 22 septembre 2012 mentionne les éléments suivants concernant les 17 et 18 septembre 2012 :

Nom du client	Classification	Genre de Travail	Lundi	Mardi
			17	18
L_____	Veranda [sic]	Etanchéité	11h1/2	8h1/2

**l)** Selon des documents établis par L\_\_\_\_\_ SA, les travaux étaient terminés respectivement le 12 septembre 2012 (villa A), le 14 septembre 2012 (villa D), le 27 septembre 2012 (villa C), et le 1er novembre 2012 (villa B).

**m)** La villa de E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ (villa C) a été réceptionnée le 20 septembre 2012, celle de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (villa A) le 21 septembre 2012, celle de I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ (villa E) le 27 septembre 2012, celle de

G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ (villa D) le 10 octobre 2012 et celle de D\_\_\_\_\_ (villa B) le 9 novembre 2012.

Concernant les vérandas, le procès-verbal de réception de la villa A fait état, sous la rubrique "liste des retouches et finitions" des éléments suivants: "vitre casé [sic], finir silicone sur ext.", tandis que les procès-verbaux de réception des villas B, C et D ne mentionnent rien. Celui concernant la villa E n'a pas été produit dans son intégralité (une page sur quatre).

n) Le 14 septembre 2012, I\_\_\_\_\_ a conclu un contrat de bail portant sur sa maison (villa E), débutant le 1er octobre 2012.

o) F\_\_\_\_\_ s'est plainte d'infiltrations d'eau dans sa véranda auprès de L\_\_\_\_\_ SA à la fin du mois de novembre 2012.

Le 6 décembre 2012, L\_\_\_\_\_ SA a informé A\_\_\_\_\_ SA du fait qu'il y avait des infiltrations d'eau dans la véranda de E\_\_\_\_\_ et de F\_\_\_\_\_ ainsi que dans celle de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, la remerciant "de voir comment il [était] possible de régler le problème dans les meilleurs délais".

A\_\_\_\_\_ SA est intervenue le 12 décembre 2012. Son agenda mentionne ce qui suit pour cette date à 8h00: "L\_\_\_\_\_ RDV verandas etanch. [sic]".

A teneur d'un courrier adressé le 10 décembre 2012 par A\_\_\_\_\_ SA à F\_\_\_\_\_, il était prévu de passer chez elle au sujet de la véranda le 12 décembre 2012 à 10h00.

La feuille de contrôle hebdomadaire de A\_\_\_\_\_ SA pour la semaine du 10 au 15 décembre 2012 mentionne les éléments suivants concernant le 12 décembre 2012 :

Nom du client	Classification	Genre de Travail	Mercredi
			12
L_____	Alu	Etanchéité 5 véranda [sic]	8h1/2

p) Le 23 janvier 2013, A\_\_\_\_\_ SA a adressé trois factures à L\_\_\_\_\_ SA, soit :

- une facture n° 9-13 d'un montant de 2'136 fr. 15 pour le remplacement de deux verres cassés;

- une facture n° 11-13 d'un montant de 728 fr. 85 pour une intervention décrite comme suit : "Récupération d'eau au sol inox"; et

- une facture n° 10-13 pour la "fourniture et pose de 5 vérandas" portant sur un montant de 55'889 fr. 05 (total de 152'520 fr. 75 y compris escomptes et rabais - 48'000 fr. d'acomptes payés - 48'631 fr. 70 d'acomptes impayés).

---

C. a) Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 12 mars 2013, A\_\_\_\_\_ SA a requis, sur mesures provisionnelles, les inscriptions provisoires des hypothèques légales des artisans et des entrepreneurs précitées.

A\_\_\_\_\_ SA a exposé avoir une créance concernant des travaux effectués sur les Parcelles, L\_\_\_\_\_ SA n'ayant réglé ni les factures n° 9-13, n° 10-13 et n° 11-13, ni le solde de la demande d'acompte n° 4, ni la demande d'acompte n° 10, et que ces travaux s'étaient terminés le 12 décembre 2012, date à laquelle elle était intervenue pour effectuer des travaux d'étanchéité sur les vérandas de chacune des Parcelles, avait fait des joints de silicone, avait contrôlé tous les joints et en avait refait certains.

b) Par ordonnance provisoire du 13 mars 2013, le Tribunal a ordonné l'inscription des hypothèques légales requises jusqu'à l'exécution de sa prochaine décision.

c) Les Consorts ont conclu au rejet de la requête ainsi qu'à la radiation des inscriptions provisoires.

d) Les éléments suivants résultent de l'audition des parties devant le Tribunal :

O\_\_\_\_\_, administrateur de A\_\_\_\_\_ SA, a expliqué avoir construit les cinq vérandas en juillet 2012. Il avait attendu, depuis la fin du mois de juillet 2012, le feu vert de L\_\_\_\_\_ SA pour venir poser un joint en silicone qui était prévu dans les travaux dès le départ. A la fin du mois de juillet 2012, ce joint ne pouvait pas être posé car les enduits de façades devaient d'abord être effectués, puis sécher. Tant que le joint de silicone n'était pas posé, la véranda n'était pas "hors d'eau" et donc pas habitable, l'eau pouvant encore couler. La pièce 28 produite par A\_\_\_\_\_ SA illustre comment le joint en question devait venir sur un profil métallique. La plainte d'un ou deux propriétaires concernant des infiltrations d'eau avait fait bouger les choses et A\_\_\_\_\_ SA avait posé les joints en question le 12 décembre 2012, après quoi elle n'avait pas reçu d'avis de défauts. Il n'y avait pas eu de réception des travaux réalisés par A\_\_\_\_\_ SA. Il n'avait pas été au courant que les propriétaires avaient reçu l'information selon laquelle leurs villas étaient terminées.

F\_\_\_\_\_ a indiqué que A\_\_\_\_\_ SA avait posé un joint en silicone en décembre 2012 mais que les infiltrations d'eau avaient continué après cela.

B\_\_\_\_\_ a expliqué avoir, comme F\_\_\_\_\_, appelé L\_\_\_\_\_ SA concernant un problème d'infiltration d'eau dans sa véranda. Il avait alors déjà pris possession de sa villa qui était terminée. La personne qui avait posé le joint de silicone pour A\_\_\_\_\_ SA lui avait dit que ces infiltrations n'étaient pas de la faute de A\_\_\_\_\_ SA et qu'elle intervenait suite à sa plainte.

P\_\_\_\_\_, administrateur de A\_\_\_\_\_ SA, a déclaré être intervenu, le 12 décembre 2012, sur les cinq vérandas et avoir expliqué à B\_\_\_\_\_ que toutes les villas présentaient d'importants problèmes d'infiltration d'eau qui n'étaient pas dus à A\_\_\_\_\_ SA.

e) Le Tribunal a gardé la cause à juger le 24 juin 2013.

f) Dans l'ordonnance entreprise, le premier juge a retenu que l'intervention de A\_\_\_\_\_ SA s'était terminée le 18 septembre 2012, de sorte que la requête était tardive.

**D.** a) A\_\_\_\_\_ SA fait grief au Tribunal d'avoir retenu les faits de manière lacunaire et d'avoir violé la loi (art. 839 al. 2 et 961 al. 3 CC et 76 al. 1 ORF). Elle conteste la valeur probante des documents établis par L\_\_\_\_\_ SA.

b) Les arguments des parties seront examinés dans la mesure utile dans la partie en droit ci-dessous.

### **EN DROIT**

**1.** **1.1.** La voie de l'appel est ouverte contre l'ordonnance querellée, celle-ci ayant été rendue sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010, consid. 1.2), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté dans le délai de dix jours (art. 142 al. 1 et 3, 248 let. d et 314 al. 1 CPC) et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 252 et 311 CPC), l'appel est recevable.

**1.2.** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

**1.3.** La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale est soumise à la procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC). La cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit. Les moyens de preuve sont limités à ceux qui sont immédiatement disponibles (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 1556, p. 283).

**1.4.** Bien que l'extrait de la FOSC du 18 avril 2013 aurait pu être produit devant le Tribunal, il est recevable compte tenu du caractère notoire des informations qu'il contient. Les autres pièces nouvelles produites par les parties n'auraient pas pu être déposées auparavant, de sorte qu'elles sont recevables (art. 317 al. 1 CPC).

**2.** **2.1.** Peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale les artisans et les entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que le débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble (art. 837 al. 1 ch. 3 CC).

Le sous-traitant qui n'a pas été payé a le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale en garantie de sa créance, même lorsque le propriétaire de l'immeuble et maître de l'ouvrage s'est acquitté de son dû envers l'entrepreneur général (ATF 106 II 123 consid. 4; STEINAUER, Les droits réels, tome III, 4è éd. 2012, n° 2868 ss p. 300).

---

L'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC), à savoir qu'elle doit être opérée dans ce délai auprès du Registre foncier. Ce délai est réputé sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire destinée à garantir les droits de celui qui allègue un droit réel (art. 961 al. 1 ch. 1 CC; art. 76 al. 3 ORF).

Il y a achèvement des travaux lorsque tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Les prestations tout à fait accessoires et de peu d'importance, ainsi que de simples travaux de mise au point n'entrent pas en considération (ATF 101 II 253). En revanche, lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut pas être considéré comme 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 jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif. Le délai de l'art. 839 al. 2 CC commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture; le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_475/2010 précité consid. 3.1.1).

**2.2.** Des inscriptions provisoires peuvent être prises par celui qui allègue un droit réel et par celui que la loi autorise à compléter sa légitimation (art. 961 al. 1 ch. 1 et 2 CC). Le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister (al. 3).

Pour obtenir une inscription provisoire d'une hypothèque légale, il suffit que l'artisan ou l'entrepreneur rende vraisemblable le droit allégué en donnant au juge des éléments suffisants quant à sa qualité d'entrepreneur ou d'artisan, au travail, respectivement aux matériaux fournis, à l'immeuble objet des travaux, au montant du gage et, en fin, au respect du délai de quatre mois (STEINAUER, op. cit., n° 2897 p. 322).

Vu la brièveté et l'effet péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_475/2010 précité consid. 3.1.2). Le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il refuse l'inscription provisoire de l'hypothèque légale 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, le juge doit donc ordonner l'inscription provisoire (ibidem).

3. En l'espèce, la question litigieuse concerne le respect par l'appelante du délai prévu par l'art. 839 al. 2 CC. Elle est liée à la nature de l'intervention de celle-ci, le 12 décembre 2012. Les intimés ne contestent pas en appel le principe ni le

---

montant de la créance invoquée à l'appui de la requête, ni le fait que l'appelante a achevé ses travaux à la même date chez chacun d'entre eux.

La feuille de contrôle hebdomadaire de l'appelante, qui mentionne pour le 12 décembre 2012 "Etanchéité 5 Véranda" et les déclarations de ses administrateurs démontrent qu'à cette date, l'appelante a effectué des travaux d'étanchéité sur chacune des vérandas concernées. Il est établi par les déclarations de deux propriétaires que l'appelante a, à cette occasion, posé un joint de silicone dans leurs vérandas, ce que soutient précisément l'appelante. Celle-ci a vraisemblablement aussi posé un joint de silicone dans les trois autres vérandas, dès lors qu'elle est intervenue sur celles-ci à la même date.

Le joint en question, qui devait être posé déjà en juillet 2012, était prévu dès l'origine comme un élément faisant partie des travaux à réaliser, même si, par la suite, cette intervention a été retardée par l'exécution d'autres travaux. Par ailleurs, le fait que l'intervention de l'appelante du 12 décembre 2012 a été déclenchée par les plaintes de deux propriétaires n'exclut pas qu'elle ait à cette occasion effectué un travail indispensable, soit un travail d'achèvement, étant rappelé que la durée de son intervention n'est pas pertinente et que l'aspect qualitatif de celle-ci est déterminant. L'emploi par l'entrepreneur général, dans un courriel, du terme "problème" pour désigner les infiltrations d'eau ne l'exclut pas non plus, quand bien même les vérandas de trois des cinq villas n'ont apparemment pas subi de telles infiltrations. L'un des administrateurs de l'appelante a indiqué que sans le joint de silicone, l'eau pouvait couler; il n'a pas affirmé qu'elle coulerait obligatoirement.

A la lumière de ce qui précède, il n'est pas invraisemblable que l'appelante - éventuellement restée, à tort ou à raison, dans l'attente d'un signal de l'entrepreneur général - n'ait achevé ses travaux que le 12 décembre 2012, d'autant qu'elle n'a établi la facture y relative qu'en janvier 2013.

L'ordonnance querellée sera, dès lors, annulée. Il sera fait droit à la requête, en ce qui concerne le montant des factures impayées relatives aux travaux dont l'exécution a été rendue vraisemblable, qui totalisent 108'017 fr. 45 (631 fr. 70 solde d'acompte n° 4 + 48'631 fr. 70 acompte n° 10 + 2'136 fr. 15 facture n° 9-13 + 728 fr. 85 facture n° 11-13 + 55'889 fr. 15 facture n° 10-13). Rien ne justifie de retenir une augmentation de 10% de ce montant dès lors que celle-ci ne repose sur aucun élément de fait. L'inscription sollicitée sera ordonnée à raison de 20'947 fr. 82 sur chacune des parcelles n°<sup>os</sup> 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ (100 x 108'017 fr. 45 / 515, 65) et de 24'226 fr. 15 sur la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ (115,65 x 108'017 fr. 45 / 515,65). Aucune condamnation des intimés aux frais d'inscription provisoire ne sera prononcée, ceux-ci n'étant pas documentés.

- 4. 4.1.** Lorsque l'autorité d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Les montants des frais judiciaires (1'800 fr.) et des dépens (2'400 fr.) fixés par le premier juge ne sont, à juste titre, pas critiqués par les parties (art. 26 RTFMC).

Les frais judiciaires sont compensés avec l'avance fournie par l'appelante qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Ces frais judiciaires sont mis à la charge des intimés, qui succombent en fin de compte. Les intimés devront solidairement restituer le montant de 1'800 fr. à l'appelante (art. 106 al. 1 et 3 et 111 al. 2 CPC).

**4.2.** Les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 26 et 37 RTFMC).

Les intimés, qui succombent, seront condamnés à les supporter solidairement (art. 105 al. 1 et 106 al. 1 et 3 CPC).

L'avance versée par l'appelante à titre de frais judiciaires d'appel reste acquise à l'Etat de Genève par compensation (art. 111 al. 1 CPC).

Les intimés seront condamnés solidairement à restituer à l'appelante 1'200 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

Ils seront condamnés solidairement à payer la somme de 2'400 fr. à l'appelante à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 85, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC; art. 25 LTVA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ SA contre l'ordonnance OTPI/1276/2013 rendue le 16 septembre 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5047/2013-11 SP.

**Au fond :**

Annule l'ordonnance querellée et statuant à nouveau :

Ordonne au conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription provisoire en faveur de A\_\_\_\_\_ SA, aux frais, risques et périls de celle-ci, d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à concurrence de 20'947 fr. 82 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, commune de X\_\_\_\_\_, copropriété à parts égales de ceux-ci.

Lui ordonne de procéder à l'inscription provisoire en faveur de A\_\_\_\_\_ SA, aux frais, risques et périls de celle-ci, d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à concurrence de 20'947 fr. 82 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre D\_\_\_\_\_, sur la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ propriété de celle-ci sur la commune de X\_\_\_\_\_.

Lui ordonne de procéder à l'inscription provisoire en faveur de A\_\_\_\_\_ SA, aux frais, risques et périls de celle-ci, d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à concurrence de 20'947 fr. 82 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ copropriété simple à parts égales de ceux-ci sur la commune de X\_\_\_\_\_.

Lui ordonne de procéder à l'inscription provisoire en faveur de A\_\_\_\_\_ SA, aux frais, risques et périls de celle-ci, d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à concurrence de 20'947 fr. 82 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ copropriété à parts égales de ceux-ci sur la commune de X\_\_\_\_\_.

Lui ordonne de procéder à l'inscription provisoire en faveur de A\_\_\_\_\_ SA, aux frais, risques et périls de celle-ci, d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à concurrence de 24'226 fr. 15 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 janvier 2013 contre I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ copropriété simple à parts égales de ceux-ci sur la commune de X\_\_\_\_\_.

Impartit à A\_\_\_\_\_ SA un délai de 30 jours dès la réception du présent arrêt pour faire valoir ses droits en justice.

Dit que le présent arrêt déploiera ses effets jusqu'à droit jugé sur le fond.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires de première instance et d'appel à 3'000 fr.

Dit qu'ils sont compensés par les avances effectuées par A\_\_\_\_\_ SA qui restent acquises à l'Etat de Genève par compensation.

Met les frais judiciaires des deux instances à la charge de B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement.

Les condamne conjointement et solidairement à payer 3'000 fr. à A\_\_\_\_\_ SA à ce titre.

Les condamne conjointement et solidairement à verser à A\_\_\_\_\_ SA la somme de 4'800 fr. à titre de dépens pour les deux instances.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Véronique BULUNDWE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Véronique BULUNDWE

**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.*