REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6973/2022 **ACJC/568/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 6 AVRIL 2023

Entre

A_____ SA, sise _____ (VD), appelante d'une ordonnance rendue par la 4ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 octobre 2022, comparant par Me Laure HERITIER et Me Vivian KUHNLEIN, avocats, SJA AVOCATS SA, place des Philosophes 8, 1205 Genève, en l'Etude desquels elle fait élection de domicile,

et

1) Madame B_____, domiciliée _____ [GE],

2) Madame C_____, domiciliée _____ [GE],

3) Monsieur D_____ et **Madame E_____**, domiciliés _____ [GE],

4) F_____ AG, sise _____ (ZG),

5) Monsieur G_____ et **Madame H_____**, domiciliés _____ [GE],

intimés, comparant tous par Me Paul HANNA et Me Giulia PIERMARTIRI, avocats, BOREL & BARBEY, rue de Jargonnant 2, 1211 Genève 6, en l'Etude desquels ils font élection de domicile,

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

6) Monsieur I_____, domicilié _____ (BE),

7) Madame J_____, domiciliée _____ [GE],

8) Monsieur K_____, domicilié _____ [GE],

9) Monsieur L_____ et **Madame M_____**, domiciliés _____ [GE],

10) Monsieur N_____ et **Madame O_____**, domiciliés _____ [GE],

11) Monsieur P_____ et **Madame Q_____**, domiciliés _____ [GE],

12) Monsieur R_____ et **Madame S_____**, domiciliés _____ [GE],

autres intimés, comparant tous par Me Delphine ZARB, avocate, ZARB AVOCATS, route du Conseil-Général 11, 1205 Genève, en l'Etude de laquelle ils font élection de domicile,

13) Madame T_____, domiciliée _____ [GE], autre intimée, comparant par Me Michel D'ALESSANDRI, avocat, BUDIN & ASSOCIÉS, rue De-Candolle 17, case postale 166, 1211 Genève 12, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile,

14) Madame U_____, domiciliée _____ [GE], autre intimée, comparant par Me Vincent TATTINI, avocat, WATT LAW SÀRL, route de Malagnou 6, case postale 41, 1211 Genève 12, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile,

15) V_____ SA, sise _____ [GE], autre intimée, comparant par Me Julie VAISY, avocate, HARARI AVOCATS, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'Etude de laquelle elle fait élection de domicile.

EN FAIT

A. Par ordonnance OTPI/658/2022 du 12 octobre 2022, reçue le 14 octobre 2022 par A_____ SA, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures provisionnelles, a déclaré irrecevables les allégués n° 11 à 18 de la réplique de la précitée du 15 juin 2022, ainsi que les pièces nouvelles n° 21 [recte: 20] à 23 produites à l'appui de celle-ci (chiffre 1 du dispositif), rejeté la requête d'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs formée par A_____ SA (ch. 2), révoqué en conséquence l'ordonnance rendue le 12 avril 2022 sur mesures superprovisionnelles (ch. 3), dit que les chiffres 2 et 3 précités ne seraient exécutoires qu'après l'expiration du délai d'appel, et, en cas d'appel, pour autant que l'effet suspensif n'ait pas été accordé (ch. 4), arrêté les frais judiciaires à 3'000 fr. (ch. 5), mis à la charge de A_____ SA et compensés avec l'avance fournie (ch. 6), condamné celle-ci à verser, à titre de dépens, les sommes de 3'000 fr. à B_____, F_____ AG, H_____, G_____, D_____, E_____ et C_____, solidairement entre eux (ch. 7), à I_____, J_____, P_____, Q_____, R_____, S_____, N_____, O_____, K_____, L_____ et M_____, solidairement entre eux (ch. 8), à T_____ (ch. 9), à U_____ (ch. 10), ainsi qu'à V_____ SA (ch. 11) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 12).

B. **a.** Par acte expédié le 24 octobre 2022 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA a formé appel de cette ordonnance, sollicitant son annulation. Cela fait, elle a conclu, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif attaché à son appel, au maintien de l'ordonnance du 12 avril 2022 rendue sur mesures superprovisionnelles, ainsi qu'à sa comparution personnelle et à l'audition de quatre témoins. Principalement, elle a conclu à ce que la Cour ordonne en sa faveur l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 4'537'569 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2022, à répartir comme indiqué dans sa requête du 11 avril 2022 (cf. consid. D.a *infra*), charge le Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à cette inscription et lui impartisse un délai de trois mois pour faire valoir son droit en justice, sous suite de frais judiciaires et dépens de première et seconde instances. Subsidiairement, elle a conclu au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

b. Par arrêt ACJC/1434/2022 du 2 novembre 2022, la Cour a admis la demande tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance querellée.

c. Dans leur réponse, I_____, J_____, P_____, Q_____, R_____, S_____, N_____, O_____, K_____, L_____ et M_____ ont conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais judiciaires et dépens.

d. Dans leur réponse, B_____, F_____ AG, H_____, G_____, D_____, E_____ et C_____ ont conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet, des conclusions de A_____ SA relatives aux mesures d'instruction requises et au rejet de l'appel, sous suite de frais judiciaires et dépens.

e. Dans sa réponse, T_____ a conclu au déboutement de A_____ SA de toutes ses conclusions, sous suite de frais judiciaires et dépens.

f. Dans sa réponse, U_____ a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais judiciaires et dépens

g. Dans sa réponse, V_____ SA a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais judiciaires et dépens.

h. Dans leur réplique et duplique, A_____ SA, respectivement B_____, F_____ AG, H_____, G_____, D_____, E_____, C_____ et V_____ SA, ont persisté dans leurs conclusions.

i. Par avis du 14 février 2023 du greffe de la Cour, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure:

a. A_____ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce vaudois, qui exploite une entreprise de construction.

b. B_____ est propriétaire des parcelles n° 1_____ et 2_____, réunies sous n° 3_____ (cf. consid. n *infra*), sises chemin 4_____ nos. _____-_____ à W_____ [GE].

c. Le 13 juin 2018, X_____ SA, représentée par B_____ et Y_____, et A_____ SA ont conclu un contrat d'entreprise totale portant sur la construction de trois habitats groupés de dix-huit logements reliés par deux niveaux de sous-sols sur les parcelles susvisées.

Le coût de l'ouvrage était fixé à 27'232'653 fr. 41 TTC (art. 4.1). Ce montant était un prix forfaitaire, ferme et non révisable (art. 4.2). L'entrepreneur renonçait expressément à se prévaloir des droits découlant de l'art. 373 al. 2 CO, de sorte que le prix forfaitaire de l'ouvrage englobait les frais de dépenses prévisibles et imprévisibles nécessaires à la construction des ouvrages conformément au contrat et à leur livraison en parfait état.

Ce contrat prévoyait également que toute modification du prix forfaitaire convenu devait être justifiée par une offre complémentaire et approuvée par le maître d'ouvrage ou par un acquéreur (art. 5.4.1).

Enfin, les frais liés au risque géotechnique, archéologique et aux caractéristiques géologiques (art. 6.2.5), ainsi que ceux supplémentaires occasionnés par les modifications définies à l'art. 5 du contrat et par des retards sur le planning général d'exécution qui n'étaient pas imputables à l'entrepreneur (art. 6.2.6), n'étaient pas compris dans le prix de l'ouvrage et devaient être réglés séparément par le maître de l'ouvrage (art. 6.2).

d. Les travaux ont débuté en janvier 2019 et ont finalement porté sur la réalisation de seize appartements.

e. En février 2019, X_____ SA et A_____ SA ont conclu un avenant n° 1 au contrat du 13 juin 2018 portant le prix de l'ouvrage à 28'592'574 fr. 01 TTC.

f. Le 17 juin 2019, les précitées ont conclu un avenant n° 2 portant le prix de l'ouvrage à 28'647'248 fr. 82 TTC.

g. Par convention du 17 juin 2019, X_____ SA a transféré à B_____ tous les droits et obligations résultant du contrat d'entreprise du 13 juin 2018, ainsi que de ses avenants n° 1 et 2.

h. Le 11 février 2020, B_____ et A_____ SA ont conclu un avenant n° 3 au contrat d'entreprise du 13 juin 2018 portant le prix de l'ouvrage à 29'767'256 fr. 38 TTC.

i. En mai 2020, A_____ SA a transmis à B_____ une "*fiche modificative n° 19*" chiffrant les coûts supplémentaires liés à l'épidémie de Covid-19 à 449'386 fr. 15 HT, comprenant notamment les postes "*arrêt de chantier*", "*montant non couvert par la RHT*", "*perte de couv. sur FG*", ou encore "*perte de rendement*".

En août 2020, A_____ SA a augmenté les coûts susvisés à 966'401 fr. 48 HT.

Par courriers des 8 juin, 6 octobre 2020 et 10 mars 2021, B_____ a contesté devoir s'acquitter du montant précité. Les frais y afférents correspondaient à un gain manqué de l'entrepreneur ou à des dépenses qu'il devait supporter en sa qualité d'employeur, notamment à titre de charges sociales.

j. En août 2020, A_____ SA a transmis à B_____ une "*offre complémentaire 15-A*", pour un montant de 292'177 fr. 65 HT, concernant une problématique de molasse, comprenant notamment un poste "*intervention du géomètre Z_____ pour la réalisation de son rapport, ainsi que la réalisation du rapport de la société AA_____ et la réalisation du rapport par A_____*" à hauteur de 33'244 fr. 32.

Dans ses courriers susvisés des 6 octobre 2020 et 10 mars 2021, B_____ a contesté la prétention de A_____ SA en lien avec un éventuel surplus de molasse.

k. En août 2020, A_____ SA a également transmis à B_____ un "*devis complémentaire n° 17.2*", pour un montant de 577'012 fr. 97 HT, concernant "*le dévoiement d'un collecteur eau-claire/eaux-usées*" et "*la modification de prestations au rez-de-chaussée et dans les étages*". A l'appui de ce devis, A_____ SA a fourni un rapport explicatif de l'ingénieur civil AB_____, ainsi que des plans revus par des architectes.

Dans son courrier du 10 mars 2021 susvisé, B_____ a contesté le bien-fondé de cette prestation supplémentaire.

l. Le 6 juillet 2021, A_____ SA a établi un avenant n° 4 au contrat d'entreprise du 13 juin 2018 portant le prix de l'ouvrage à 32'767'256 fr. 38 TTC.

Cet avenant concernait la prise en charge par le maître de l'ouvrage des coûts liés aux circonstances extraordinaires provoquées par l'épidémie de Covid-19, les incidences financières relatives à la présence de molasse à excaver dans des quantités excédant ce qui avait été prévu contractuellement, ainsi que les améliorations qualitatives apportées à l'ouvrage.

Les prestations afférentes aux modifications du prix de l'ouvrage se présentaient comme suit: "*Molasse - 292'177 fr. 65 HT*"; "*Structure - 577'012 fr. 97 HT*"; "*Accélération - 135'017 fr. 95 HT*"; "*COVID - 966'401 fr. 48 HT*"; "*Cages d'escalier - 149'635 fr. 66 HT*"; "*Récupération prestation AC_____ - 114'777 fr. 25 HT*"; "*Habillage rampe escalier - 65'058 fr. 40 HT*"; "*Boîtes à colis - 24'217 fr. 20 HT*"; "*Invendus + F_____ + AD_____ - 253'010 fr. 13 HT*"; "*AE_____ + portail + divers - 59'200 fr. HT*" et "*Honoraires A_____ sur travaux supplémentaires - 292'652 fr. 46 HT*", soit un total de 3'154'706 fr. 57 TTC (2'785'515 fr. 32 HT), arrêté à 3'000'000 fr.

Cet avenant n'a pas été signé par B_____, ni par A_____ SA.

m. Par courriel du 15 juillet 2021, A_____ SA a adressé à B_____ le projet d'avenant n° 4, en précisant que celui-ci n'avait toujours pas été validé, et a requis qu'il lui soit retourné signé.

n. Le 18 octobre 2021, la réquisition d'inscription de la réunion parcellaire et la constitution d'une propriété par étages (ci-après PPE) sur la parcelle n° 3_____, soit les immeubles n° 3_____/101 à 3_____/159, a été enregistrée au Registre foncier de Genève.

o. Le 11 octobre 2021, V_____ SA, anciennement V_____ SA, a acquis les lots de la PPE n° 3_____/101, 3_____/102, 3_____/111, 3_____/121, 3_____/143 et 3_____/153, correspondant à deux appartements et des boxes. Leur réception a eu lieu le 1er octobre 2021, lors de laquelle des défauts mineurs ont été relevés.

Le 11 octobre 2021, F_____ AG a acquis les lots n° 3_____/104 et 3_____/148, correspondant à un appartement et un box. Leur réception a eu lieu le 20 septembre 2021, lors de laquelle des défauts mineurs ont été relevés. La réception de l'ouvrage a ainsi été différée. La remise des clés est intervenue simultanément à la signature de l'acte de vente.

Le 11 octobre 2021, G_____ et H_____ ont acquis les lots n° 3_____/132 et 3_____/151, correspondant à un appartement et un box. Leur réception a eu lieu le 14 janvier 2022, des défauts mineurs ayant été relevés et un délai de trente jours fixé pour leur élimination.

Le 12 octobre 2021, D_____ et E_____ ont acquis les lots n° 3_____/108 et 3_____/154, correspondant à un appartement et un box. Leur réception est intervenue le 28 septembre 2021, lors de laquelle des défauts mineurs ont été relevés.

Le 18 octobre 2021, N_____ et O_____ ont acquis les lots n° 3_____/105 et 3_____/149, correspondant à un appartement et un box. Leur réception est intervenue le 14 octobre 2021, lors de laquelle des défauts mineurs ont été relevés. La remise des clés est intervenue simultanément à la signature de l'acte de vente.

Le 21 octobre 2021, T_____ a acquis les lots n° 3_____/124 et 3_____/156, correspondant à un appartement et un box, dont la réception a eu lieu le 27 septembre 2021. Des travaux de retouches et de finition restaient à exécuter. T_____ a conclu un contrat de bail à loyer sur l'appartement à compter du 1er novembre 2021.

Le 4 novembre 2021, R_____ et S_____ ont acquis les lots n° 3_____/113, 3_____/131 et 3_____/150, correspondant à un appartement et deux boxes, dont la réception est intervenue le 13 octobre 2021, lors de laquelle des défauts mineurs ont été relevés. La remise de clés a eu lieu simultanément à la signature de l'acte de vente.

Le 10 novembre 2021, L_____ et M_____ ont acquis les lots n° 3_____/112, 3_____/114, 3_____/115, 3_____/118 et 3_____/158, correspondant à un appartement et des boxes, dont la réception est intervenue le 9 décembre 2021, lors de laquelle des défauts mineurs ont été relevés, mais l'ouvrage a été considéré comme reçu.

Le 15 novembre 2021, J_____ a acquis les lots n° 3_____/119, 3_____/120 et 3_____/142, correspondant à un appartement et deux boxes, dont la réception a eu lieu le 8 septembre 2021. Des défauts mineurs ont été constatés, de sorte que l'ouvrage a été considéré comme partiellement reçu. L'acte de vente mentionne que l'acquéreur est entré en possession par le remise des clés le 15 septembre 2021.

Le 16 novembre 2021, P_____ et Q_____ ont acquis les lots n° 3_____/127, 3_____/128, 3_____/129 et 3_____/144, correspondant à un appartement et des boxes, dont la réception est intervenue le 17 décembre 2021, l'ouvrage ayant été considéré comme reçu, malgré la présence de défauts mineurs. Un délai a été fixé au 11 février 2022 pour l'élimination de ces défauts.

Le 24 novembre 2021, I_____ a acquis les lots n° 3_____/125, 3_____/126 et 3_____/157, correspondant à un appartement et des boxes, dont la réception est intervenue le 26 octobre 2021. La remise de clés a eu lieu simultanément à la signature de l'acte de vente.

Le 1er décembre 2021, C_____ a acquis les lots n° 3_____/109, 3_____/110 et 3_____/152, correspondant à un appartement et des boxes, dont la réception est intervenue le 11 octobre 2021, lors de laquelle des défauts mineurs ont été constatés. La réception de l'ouvrage a été différée. L'entrée en possession et la remise de clés ont eu lieu simultanément à la signature de l'acte de vente.

Le 1er décembre 2021, K_____ a acquis les lots n° 3_____/116, 3_____/117 et 3_____/159, correspondant à un appartement et deux boxes, dont la réception est intervenue le 26 novembre 2021. L'entrée en possession et la remise de clés ont eu lieu simultanément à la signature de l'acte de vente.

Le 7 décembre 2021, U_____ a acquis les lots n° 3_____/133, 3_____/134, 3_____/135, 3_____/146 et 3_____/155, correspondant à un appartement et des boxes, dont la réception est intervenue le 6 décembre 2021.

B_____ est restée propriétaire des lots n° 3_____/103, 3_____/106, 3_____/107, 3_____/122, 3_____/123, 3_____/130, 3_____/136, 3_____/141, 3_____/145 et 3_____/147, correspondant à un appartement et des boxes. La réception de l'appartement est intervenue le 23 décembre 2021, lors de laquelle des défauts mineurs ont été constatés, mais l'ouvrage a été considéré comme reçu.

Les parties communes des bâtiments n° 1, 2 et 3 ont été réceptionnées respectivement les 17, 24 novembre et 1er décembre 2021.

p. Le 31 mars 2022, A_____ SA a adressé à B_____ sa facture finale d'un montant de 3'781'307 fr. 73 TTC, accompagnée d'un décompte final.

Le montant total des travaux s'élevait à 33'548'604 fr. 13, soit 25'285'657 fr. 75 HT selon le contrat d'entreprise du 13 juin 2018, 1'262'693 fr. 23 HT selon l'avenant n° 1, 50'765 fr. 85 HT selon l'avenant n° 2, 1'039'932 fr. 73 HT selon l'avenant n° 3, 2'785'515 fr. 32 HT selon de l'avenant n° 4 et 380'075 fr. 30 HT selon l'avenant n° 5. Après déduction des acomptes déjà versés à hauteur de 29'767'296 fr. 40, le solde intermédiaire s'élevait à 3'409'301 fr. 07 TTC. A ce

montant s'ajoutaient les commandes spécifiques du maître d'ouvrage pour les époux L_____/M_____, à hauteur de 252'559 fr. 57 HT, et "*AF*_____", à hauteur de 92'850 fr. 51 HT, soit 372'006 fr. 66 TTC au total.

D. **a.** Par acte du 11 avril 2022, A_____ SA a formé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles tendant à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à son profit d'un montant total de 4'537'569 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2022, à répartir comme suit:

- 54'451 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/101 (12/1000ème), propriété de V_____ SA;

- 18'150 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/102 (4/1000ème), propriété de la précitée;

- 18'150 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/103 (4/1000ème), propriété de B_____;

- 27'225 fr. 60 sur la part PPE n° 3_____/104 (6/1000ème), propriété de F_____ AG;

- 27'225 fr. 60 sur la part PPE n° 3_____/105 (6/1000ème), propriété e 'N_____ et O_____;

- 27'225 fr. 60 sur la part PPE n° 3_____/106 (6/1000ème), propriété de B_____;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/107 (2/1000ème), propriété de la précitée;

- 31'763 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/108 (7/1000ème), propriété de E_____ et D_____;

- 22'688 fr. sur la part PPE n° 3_____/109 (5/1000ème), propriété de C_____;

- 18'150 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/110 (4/1000ème), propriété de la précitée;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/111 (2/1000ème), propriété de V_____ SA;

- 18'150 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/112 (4/1000ème), propriété de L_____ et M_____;

- 36'300 fr. 80 sur la part PPE n° 3_____/113 (8/1000ème), propriété de R_____ et S_____;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/114 (2/1000ème), propriété de L_____ et M_____;

- 36'300 fr. 80 sur la part PPE n° 3_____/115 (8/1000ème), propriété des précités;

- 40'838 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/116 (9/1000ème), propriété de K_____;

- 18'150 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/117 (4/1000ème), propriété du précité;

- 18'150 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/118 (4/1000ème), propriété de L_____ et M_____;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/119 (2/1000ème), propriété de J_____;

- 18'150 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/120 (4/1000ème), propriété de la précitée;

- 18'150 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/121 (4/1000ème), propriété de V_____ SA;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/122 (2/1000ème), propriété de B_____;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/123 (2/1000ème), propriété de la précitée;

- 36'300 fr. 80 sur la part PPE n° 3_____/124 (8/1000ème), propriété de T_____;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/125 (2/1000ème), propriété de I_____;

- 31'763 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/126 (7/1000ème), propriété du précité;

- 18'150 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/127 (4/1000ème), propriété de P_____ et Q_____;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/128 (2/1000ème), propriété des précités;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/129 (2/1000ème), propriété des précités;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/130 (2/1000ème), propriété de B_____;

- 40'838 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/131 (9/1000ème), propriété de R_____ et S_____;

- 31'763 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/132 (7/1000ème), propriété de G_____ et H_____;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/133 (2/1000ème), propriété de U_____;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/134 (2/1000ème), propriété de la précitée;

- 45'376 fr. sur la part PPE n° 3_____/135 (10/1000ème), propriété de la précitée;

- 18'150 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/136 (4/1000ème), propriété de B_____;

- 13'612 fr. 80 sur la part PPE n° 3_____/137 (3/1000ème), propriété de la précitée;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/138 (2/1000ème), propriété de la précitée;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/139 (2/1000ème), propriété de la précitée;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/140 (2/1000ème), propriété de la précitée;

- 13'612 fr. 80 sur la part PPE n° 3_____/141 (3/1000ème), propriété de la précitée;

- 208'729 fr. 60 sur la part PPE n° 3_____/142 (46/1000ème), propriété de J_____;

- 108'902 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/143 (24/1000ème), propriété de V_____ SA;

- 204'192 fr. sur la part PPE n° 3_____/144 (45/1000ème), propriété de P_____ et Q_____;

- 13'612 fr. 80 sur la part PPE n° 3_____/145 (3/1000ème), propriété de B_____;

- 9'075 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/146 (2/1000ème), propriété de U_____;

- 145'203 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/147 (32/1000ème), propriété de B_____;

- 122'515 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/148 (27/1000ème), propriété de F_____ AG;

- 317'632 fr. sur la part PPE n° 3_____/149 (70/1000ème), propriété de N_____ et O_____;

- 240'492 fr. 80 sur la part PPE n° 3_____/150 (53/1000ème), propriété de R_____ et S_____;

- 172'428 fr. 80 sur la part PPE n° 3_____/151 (38/1000ème), propriété de G_____ et H_____;

- 322'169 fr. 60 sur la part PPE n° 3_____/152 (71/1000ème), propriété de C_____;

- 290'406 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/153 (64/1000ème), propriété de V_____ SA;

- 199'654 fr. 40 sur la part PPE n° 3_____/154 (44/1000ème), propriété de E_____ et D_____;

- 399'308 fr. 80 sur la part PPE n° 3_____/155 (88/1000ème), propriété de U_____;

- 190'579 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/156 (42/1000ème), propriété de T_____;

- 394'771 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/157 (87/1000ème), propriété de I_____;

- 195'116 fr. 80 sur la part PPE n° 3_____/158 (43/1000ème), propriété de L_____ et M_____;

- 167'891 fr. 20 sur la part PPE n° 3_____/159 (37/1000ème), propriété de K_____.

A_____ SA a également conclu à l'octroi d'un délai d'au moins trois mois pour faire valoir son droit en justice et à la condamnation des précités à payer tous les frais d'inscription provisoire de l'hypothèque requise, sous suite de frais judiciaires et dépens. Elle a, en outre, sollicité l'audition de quatre témoins notamment à l'appui de ses allégués généraux n° 15, 16 et 19, à teneur desquels sa facture finale était justifiée, des travaux supplémentaires ayant été réalisés en accord avec ses parties adverses, selon plusieurs avenants.

Elle a allégué avoir réalisé d'importants travaux jusqu'au 20 décembre 2021 et a produit à cet égard, sous pièce n° 18, un courriel du 8 décembre 2021 confirmant à H_____ la réception de son appartement pour le 14 janvier 2022 et les travaux restant à réaliser (rainurage pour modifications électriques, pose des tubes électriques, rebouchage rainure, pose appareillage, lissage et peinture); une facture de AG_____ SARL du 20 décembre 2021 pour un montant de 6'031 fr. 20 concernant l'évacuation de matériaux effectuée entre le 7 et le 17 décembre 2021; un courriel de AH_____ SA du 11 novembre 2021 lui transmettant une offre complémentaire pour l'aménagement de la cave de F_____ AG; un courriel du 8 décembre 2021 adressé à AH_____ SA, invitant celle-ci à poser l'ensemble des bornes de cheminements et à les mettre en service pour le 10 décembre 2021; un courriel interne du 17 décembre 2021 mentionnant les travaux à réaliser dans les garages des époux L_____/M_____; un courriel du bureau d'ingénieur AB_____ du 30 novembre 2021 lui transmettant un "*croquis pour la mise en fabrication*" d'un pilier de renfort à poser dans un sous-sol, ainsi que des photographies avec l'indication manuscrite "*21.12.21*" montrant que des travaux étaient encore en cours d'exécution dans un appartement.

A_____ SA a également soutenu que le solde impayé de sa créance, soit 3'781'307 fr. 70, auquel s'ajoutait une marge de sécurité de 20%, était justifié par sa facture et le décompte final du 31 mars 2022. Elle a produit les avenants n° 1 à 4 au contrat d'entreprise du 13 juin 2018.

b. Par ordonnance du 12 avril 2022, le Tribunal a fait droit, sur mesures superprovisionnelles, à la requête susvisée et fixé un délai au 27 mai 2022 aux parties adverses pour se déterminer par écrit.

c. Par courrier du 14 avril 2022, A_____ SA a transmis au Tribunal la réquisition d'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs enregistrée le _____ 2022 au Registre foncier de Genève.

d. Dans sa réponse du 27 mai 2022, U_____ a conclu au rejet de la requête de A_____ SA, à la révocation de l'ordonnance du 12 avril 2022 et à la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale y afférente.

Elle a soutenu que l'hypothèque légale litigieuse n'avait pas été inscrite dans le délai de quatre mois depuis l'achèvement des travaux. Les pièces produites par A_____ SA ne démontraient pas que des travaux importants avaient été réalisés jusqu'au 20 décembre 2021. De plus, certaines prestations fournies par la précitée ne rentraient pas dans le champ d'application de l'hypothèque légale ou ne concernaient pas les parties communes de la PPE. Enfin, l'hypothèque légale requise ne respectait pas les exigences de forme de droits de gages partiels, la prétendue créance étant répartie en fonction des millièmes de chaque part PPE.

e. Dans sa réponse du 27 mai 2022, T_____ a conclu au rejet de la requête et à la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a soutenu que le délai de quatre mois prévu à l'art. 839 al. 2 CC n'avait pas été respecté par A_____ SA. En outre, celle-ci ne pouvait pas répartir sa créance sur les différents lots PPE en proportion des millièmes.

f. Dans sa réponse du 27 mai 2022, V_____ SA a conclu au rejet de la requête et à la radiation de l'hypothèque légale inscrite provisoirement, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a allégué que seuls les avenants n° 1 à 3 au contrat d'entreprise du 13 juin 2018 avaient été conclus. L'inscription de l'hypothèque légale litigieuse n'avait pas été obtenue dans le délai de quatre mois suivant l'achèvement des travaux. Elle s'est également prévalue d'une mauvaise répartition de la créance et du fait que les gains manqués liés à l'épidémie de Covid-19 ne correspondaient pas à une prestation pouvant être garantie par une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

g. Dans leur réponse du 27 mai 2022, B_____, F_____ AG, H_____, G_____, E_____, D_____ et C_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, à la révocation de l'ordonnance du 12 avril 2022 et à la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale litigieuse, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Ils ont allégué que A_____ SA et B_____ n'avaient pas conclu d'avenants n° 4 et 5. Les discussions en lien avec celui n° 4 n'avaient jamais abouti. La précitée ignorait l'existence d'un avenant n° 5. En outre, entre mai et août 2020, A_____ SA avait augmenté, sans justification, les coûts supplémentaires engendrés par l'épidémie de Covid-19. En tous les cas, le gain manqué y afférent ou les charges salariales n'étaient pas imputables au maître de l'ouvrage et ne pouvaient pas faire l'objet d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Il en allait de même des frais pour les rapports du géomètre et du bureau de géotechnique liés à la problématique de la molasse et de l'indemnité pour incidences structurelles, justifiées par un rapport d'ingénieur et des plans d'architectes, vu qu'il s'agissait de prétentions immatérielles. En tout état, A_____ SA avait renoncé à se prévaloir de l'art. 373 al. 2 CO. Enfin, la requête de la précitée était tardive.

h. Dans leur réponse du 27 mai 2022, I_____, J_____, Q_____, P_____, S_____, R_____, O_____, N_____, K_____, M_____ et L_____ ont conclu au rejet de la requête, à la révocation de l'ordonnance du 12 avril 2022 et à la radiation de l'inscription de l'hypothèque légale y afférente, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Ils ont fait valoir les mêmes arguments que ceux cités *supra*.

i. Par plis du 1er juin 2022, le Tribunal a transmis les écritures responsives aux parties et informé celles-ci de ce que la cause serait gardée à juger à l'issue d'un délai de quinze jours.

j. Dans sa réplique du 15 juin 2022, A_____ SA a allégué des faits nouveaux concernant la date d'achèvement des travaux (allégués n° 11 à 18) et produit à l'appui de ceux-ci des pièces nouvelles, soit deux rapports établis le 12 janvier 2022 concernant la réception des sous-sols (pièce n° 20) et des aménagements extérieurs (n° 21), un courriel du 23 décembre 2021 (n° 22), deux rapports de la société AH_____ SA pour des interventions sur le chantier entre les 6 et 17 décembre 2021 (n° 23), ainsi qu'un courrier de son conseil du 25 mai 2022 (n° 24).

Elle a également persisté à requérir l'audition de quatre témoins "*rendue nécessaire en raison des arguments soulevés par les parties*" adverses.

k. Dans leurs dupliques respectives, U_____ et V_____ SA ont conclu à l'irrecevabilité des allégués n° 11 à 18 susvisés et des pièces nouvelles y afférentes.

l. Dans leur duplique, B_____, F_____ AG, H_____, G_____, E_____, D_____ et C_____ ont persisté dans leurs conclusions.

n. Dans ses déterminations spontanées du 24 juin 2022, A_____ SA a conclu à la recevabilité de sa réplique du 15 juin 2022.

m. Dans leurs déterminations spontanées du 1er juillet 2022, B_____, F_____ AG, H_____, G_____, E_____, D_____ et C_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la réplique susvisée.

n. Le 14 juillet 2022, A_____ SA a encore adressé au Tribunal des déterminations spontanées.

E. Dans l'ordonnance querellée, le Tribunal a déclaré irrecevables, en l'absence de second échange d'écritures ordonné, les nouveaux allégués formulés par A_____ SA dans sa réplique du 15 juin 2022, ainsi que les pièces nouvelles produites à l'appui de celle-ci. L'audition de témoins devait être refusée, cette mesure d'instruction retardant sensiblement la procédure et pouvant être ordonnée par le juge du fond.

Les travaux litigieux portaient sur une construction unique, pour laquelle le délai de péremption de quatre mois pour requérir l'inscription d'une hypothèque légale courait de manière uniforme dès la fin de tous les travaux. Ceux-ci n'étaient vraisemblablement pas achevés en date du 14 décembre 2021, à teneur des pièces produites par A_____ SA. L'hypothèque légale ayant été inscrite le 14 avril 2022 [recte: le 13 avril 2022], ledit délai avait été respecté.

A_____ SA n'avait toutefois pas rendu vraisemblable que le maître de l'ouvrage ou les acquéreurs avaient accepté les modifications de prix contenues dans les avenants n° 4 et 5, sur lesquels elle fondait l'hypothèque légale litigieuse. Elle avait, en outre, renoncé à se prévaloir de l'art. 373 al. 2 CO. Elle n'avait, par ailleurs, pas fourni d'explications sur les prestations réalisées en vertu de l'avenant n° 5 ou sur les différentes rubriques mentionnées à l'avenant n° 4, qui incluaient des prestations immatérielles, des frais liés à l'épidémie de Covid-19 ou encore des prestations exécutées sur des unités d'étages en particulier. Il n'était donc pas rendu vraisemblable que la créance dont A_____ SA sollicitait le paiement avait trait à des prestations acceptées par le maître d'ouvrage ou les acquéreurs et pouvant être garanties par l'inscription d'une hypothèque légale.

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 Interjeté dans le délai de dix jours (art. 314 al. 1 CPC) et selon la forme prévue par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), l'appel est recevable.

1.3 La maxime des débats (art. 55 CPC et art. 255 CPC *a contrario*) et le principe de disposition (art. 58 CPC) sont applicables.

2. La Cour 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 (art. 248 let. d et 249 let. d ch. 5 CPC), l'autorité peut s'en tenir à la vraisemblance des faits allégués et à un examen sommaire du droit (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb, in JdT 2002 I 352; arrêt du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 2.2).

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue, en déclarant irrecevables les allégués n° 11 à 18 de sa réplique du 15 juin 2022, ainsi que les pièces n° 20 à 23 produites à l'appui de celle-ci, et en refusant de l'auditionner, ainsi que les quatre témoins requis par elle. L'appelante sollicite que la Cour procède à ces actes d'instruction.

3.1.1 La procédure sommaire est introduite par une requête (art. 252 al. 1 CPC). Lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC).

Aucune des parties ne doit s'attendre à ce que le tribunal ordonne un deuxième échange d'écritures ou des débats oraux. Dans cette mesure, les parties n'ont pas le droit de s'exprimer deux fois sur le fond. En principe, la clôture du dossier intervient après une seule prise de position (ATF 144 III 117 consid. 2.2).

Il s'ensuit que la partie requérante doit proposer toutes ses preuves avec sa requête (BOHNET, Commentaire romand CPC, 2019, n° 9 ad art. 252 CPC). Ce n'est que si une audience a lieu après un premier échange d'écritures ou si un second échange d'écritures est ordonné que le Tribunal fédéral et certains auteurs de doctrine admettent que des faits nouveaux et des offres de preuve nouvelle peuvent encore être introduits, par application analogique de l'art. 229 CPC (ATF 144 III 117 consid. 2.2; BOHNET, op. cit., n° 9 ad art. 252 CPC).

Cela ne change cependant rien au fait que les parties, en vertu des art. 6 par. 1 CEDH et 29 al. 2 Cst., ont le droit de se déterminer, dans un délai approprié, sur

toute écriture du tribunal ou de la partie adverse, indépendamment du fait que celle-ci contienne ou non des éléments nouveaux et importants (arrêt du Tribunal fédéral 5A_82/2015 du 16 juin 2015 consid. 4.1). Toutefois, ce droit de réplique permet de préciser, voire de compléter, ses arguments, mais pas de présenter des nouveaux allégués ou offres de preuve. En ce cas, ces *nova* sont écartés du dossier, la réplique n'étant prise en considération que pour le reste (arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2017 du 21 février 2018 consid. 2.1 à 2.3).

Les tribunaux doivent indiquer de manière explicite s'ils ordonnent formellement un second échange d'écritures ou s'ils se contentent de réserver le droit à la réplique (ATF 146 III 237 consid 3.2).

3.1.2 Le principe d'égalité des armes, tel qu'il découle du droit à un procès équitable (art. 29 al. 1 Cst. et 6 par. 1 CEDH), exige un "juste équilibre entre les parties": chacune doit se voir offrir une possibilité raisonnable de présenter sa cause dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net désavantage par rapport à son ou ses adversaires (arrêt du Tribunal fédéral 6B_259/2016 du 21 mars 2017 consid. 4.3.1).

3.1.3 Le formalisme excessif est un aspect particulier du déni de justice prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. Il est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et empêche ou complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel (ATF 142 IV 299 consid. 1.3.2; 142 I 10 consid. 2.4.2; 135 I 6 consid. 2.1).

3.1.4 En procédure sommaire, la preuve est rapportée par titres (art. 254 al. 1 CPC). D'autres moyens de preuve sont toutefois admissibles dans les cas suivants (al. 2): leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (let. a), le but de la procédure l'exige (let. b), le tribunal établit les faits d'office (let. c).

Le moyen de preuve prévu par l'art. 254 al. 1 CPC est la production d'un titre, par quoi il faut entendre, selon l'art. 177 CPC, tout document propre à prouver des faits pertinents. En procédure sommaire, on exige en principe cette production de la part des parties, car celle-ci a, par nature, un caractère immédiatement disponible (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1).

L'art. 254 CPC est une disposition générale sur les moyens de preuve, qui s'applique à des procédures sommaires de types différents - les cas prévus par la loi, les cas clairs, la mise à ban, les mesures provisionnelles et la juridiction gracieuse (art. 248 CPC). La nature de chacune de celles-ci doit être prise en considération lorsqu'il s'agit de déterminer quels autres moyens de preuve sont admissibles.

3.1.5 Selon l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves, notamment celles qui ont été écartées par le tribunal de première instance.

3.2.1 En l'occurrence, le premier juge a transmis à l'appelante les mémoires réponses des intimés, en date du 1er juin 2022, en précisant que la cause serait gardée à juger à l'issue d'un délai de quinze jours. Il n'a donc pas ordonné de second échange d'écritures, ni de débats, de sorte que la phase d'allégation a pris fin au terme du premier échange d'écritures.

En vertu de son droit inconditionnel à la réplique, l'appelante pouvait s'exprimer sur les écritures responsives des intimés, sans toutefois alléguer de faits nouveaux ou produire de pièces nouvelles. Or, dans sa réplique du 15 juin 2022, l'appelante a formulé les allégués nouveaux n° 11 à 18 et a produit, à l'appui de ceux-ci, les pièces n° 20 à 23, qui sont toutes antérieures au dépôt de sa requête du 11 avril 2022, ce qui n'est pas remis en cause.

Compte tenu des principes procéduraux rappelés *supra*, le premier juge a, à bon droit, déclaré les allégués et pièces susvisés irrecevables. Il n'a pas fait preuve de formalisme excessif en appliquant ces principes. En effet, la requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs relevant de la procédure sommaire, le juge doit uniquement vérifier, sous l'angle de la vraisemblance, les chances de succès de l'action au fond. L'appelante, représentée par un conseil, devait ainsi s'attendre à ne pouvoir s'exprimer qu'une seule fois et devait faire preuve de diligence en présentant tous les allégués pertinents et les pièces utiles à l'appui de sa requête du 11 avril 2022. A cet égard, elle ne peut pas se prévaloir du fait qu'elle n'aurait pas disposé de suffisamment de temps pour préparer sa requête. En effet, elle a allégué avoir achevé les travaux en décembre 2021 et a déposé sa requête en avril 2022, de sorte qu'elle a bénéficié de quatre mois pour la rédaction de celle-ci. Elle détenait d'ailleurs déjà les pièces n° 20 à 23 lors du dépôt de sa requête.

Compte tenu de ce qui précède, l'appelante ne peut pas non plus se prévaloir d'une violation du principe d'égalité des armes, les intimés ayant bénéficié d'un délai d'un peu plus d'un mois pour rédiger leurs réponses. Ces derniers n'ont donc pas été avantagés par une application stricte des principes de la procédure sommaire. Une telle application ne constitue pas non plus du formalisme excessif du simple fait que l'appelante a dû actionner l'ensemble des copropriétaires d'étages. Elle n'a d'ailleurs dû déposer qu'une seule requête à l'encontre de l'ensemble de ceux-ci.

En tous les cas, les allégués n° 11 à 18 et les pièces n° 20 à 23 concernent la date d'achèvement des travaux, soit la question du respect du délai de quatre mois pour requérir l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Or, le premier juge a retenu que ledit délai avait été respecté par l'appelante. Elle n'est

donc pas fondée à invoquer une violation de son droit d'être entendue du fait que ces allégués et pièces ont été déclarés irrecevables, alors même que le premier juge a retenu sa thèse sur ce point. L'appelante ne peut donc pas se prévaloir du fait que la situation initiale n'était pas claire, selon elle, la PPE n'ayant été inscrite au Registre foncier que deux mois avant la fin des travaux (cf. consid. C.n de la partie "EN FAIT") ou les copropriétaires d'étages n'étant pas encore inscrits audit registre lors du dépôt de sa requête du 11 avril 2022, ces éléments n'ayant pas eu d'influence sur la question du respect dudit délai, selon le premier juge.

3.2.2 L'admission ou non d'autres moyens de preuve que les titres au sens de l'art. 254 al. 2 CPC doit, certes, s'apprécier en fonction de la nature de la procédure sommaire en cause, comme soutenu par l'appelante. Cependant, le premier juge était fondé à refuser l'audition des quatre témoins requise par elle.

En effet, cette mesure d'instruction aurait eu pour conséquence de retarder la procédure, ce qui est contraire à l'exigence de célérité, une ou deux audiences étant nécessaires à cet égard.

En outre, dans sa requête, l'appelante n'a pas désigné précisément lesquels de ses allégués faisaient l'objet de l'offre de preuve pour chacun des témoins. En appel, elle se limite à soutenir que l'audition des quatre témoins aurait permis de rendre vraisemblable sa prétention, sans autre précision. Elle n'allègue pas de manière précise que ces témoins auraient pu confirmer la conclusion des avenants n° 4 et 5 au contrat d'entreprise du 13 juin 2018, ni les circonstances dans lesquels celle-ci est intervenue. En première instance, l'appelante n'a d'ailleurs pas allégué que ces avenants auraient été conclus oralement ou par actes concluants.

Dans ces circonstances, à défaut d'allégués et d'offres de preuve précis, il n'est pas critiquable d'avoir refusé l'audition de témoins.

En refusant d'entendre l'appelante, le premier juge n'a pas non plus violé son droit à la preuve, comme soutenu par celle-ci. En effet, elle a pu se déterminer par écrit et n'a pas de droit à être entendue oralement, étant rappelé que des débats oraux n'ont pas été ordonnés.

3.2.3 Le grief de violation du droit d'être entendu est donc infondé.

3.2.4 Pour les mêmes motifs, la Cour ne fera pas droit aux réquisitions de preuve de l'appelante, réitérées en deuxième instance.

4. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir fait droit à sa requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs, alors qu'elle avait suffisamment rendu vraisemblable l'existence de sa créance.

4.1.1 Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale, les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction d'un bâtiment ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, 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 doit être obtenue 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 ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 5A_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1).

En matière d'inscription provisoire de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs, il incombe à l'artisan ou à l'entrepreneur de rendre 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, enfin, au respect du délai de quatre mois (STEINAUER, Les droits réels, tome III, 2012, n° 2897).

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).

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être inscrite que si le montant du gage est rendu vraisemblable par la reconnaissance du propriétaire ou par la décision du juge (art. 839 al. 3 et 961 al. 3 CC). Concernant le montant du gage, ce qui est déterminant, ce n'est pas que la prétention soit avérée, mais que son existence et son montant soient rendus vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 5A_102/2007 du 29 juin 2007 consid. 2.1).

4.1.2 Une prestation est susceptible d'être garantie par une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs si les trois conditions qui suivent sont cumulativement remplies. Premièrement, il doit s'agir de prestations de construction, soit des travaux de construction au sens large, lesquels comprennent également les travaux

de destruction. Deuxièmement, il doit s'agir de prestations physiques, soit aussi bien des travaux manuels que de ceux relevant de méthodes industrielles. Troisièmement, il doit s'agir de prestations corrélées au bien à grever (CARRON/FELLEY, Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, 2012, n° 63 ss).

Les prestations intellectuelles et immatérielles, notamment celles de l'architecte, de l'ingénieur ou d'un juriste, ne font pas partie des prestations pouvant bénéficier de la garantie de l'hypothèque légale des entrepreneurs et des artisans (ATF 131 III 300 consid. 2.2.; CARRON/FELLEY, op. cit., n° 63 ss).

L'inscription doit être refusée si la prestation n'entre pas dans le champ d'application de l'hypothèque légale (ATF 119 II 426 consid. 2).

Le Tribunal cantonal vaudois a retenu que l'arrêt d'un chantier dû à l'épidémie de Covid-19 n'était pas des prestations de constructions et n'impliquait aucun travail physique (HC/2021/810 du 1er novembre 2021 consid. 3.3).

4.1.2 La maxime des débats étant applicable *in casu*, il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Le demandeur supporte le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve (art. 8 CC). Si un fait pertinent n'a pas été allégué par lui ou par sa partie adverse, il ne fait pas partie du cadre du procès et le juge ne peut pas en tenir compte, ni ordonner l'administration de moyens de preuve pour l'établir. La partie qui supporte les fardeaux de l'allégation objectif et de la preuve d'un fait supporte l'échec de l'allégation, respectivement de la preuve de ce fait (arrêts du Tribunal fédéral 5A_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.3 et 4A_560/2020 du 27 septembre 2021 consid. 5.1.2).

4.2 En l'espèce, l'appelante allègue être titulaire d'une créance à hauteur de 3'781'307 fr. 73 TTC, conformément à sa facture finale du 31 mars 2022. Il ressort du décompte de celle-ci que ladite créance se fonde sur les avenants n° 4 (2'785'515 fr. 32 HT) et 5 (380'075 fr. 30 HT) au contrat d'entreprise du 13 juin 2018, ainsi que sur des commandes spécifiques du maître de l'ouvrage pour les époux L_____/M_____ et "*AF*_____" (252'559 fr. 57 HT et 92'850 fr. 51 HT), ce qui n'est pas contesté.

L'appelante et l'intimée B_____, qui a repris les droits et obligations du contrat d'entreprise du 13 juin 2018, ont convenu d'un prix forfaitaire de l'ouvrage (art. 4.2), les modifications de celui-ci devant être justifiées par une offre

complémentaire et approuvées par le maître de l'ouvrage ou un acquéreur (art. 5.4.1).

Or, comme retenu par le premier juge, l'appelante n'a pas rendu vraisemblable que le maître de l'ouvrage aurait approuvé les modifications de prix contenues dans les avenants n° 4 et 5 ou afférentes à des commandes spécifiques, ce que les intimés ont contesté.

En effet, l'avenant n° 4 produit par l'appelante ne comporte aucune signature. Dans son courriel du 15 juillet 2021, celle-ci a d'ailleurs constaté que cet avenant n'était pas signé et requis une signature de l'intimée B_____, ce qui n'a pas été fait.

De plus, l'avenant n° 4 concernait des modifications du prix de l'ouvrage qui avaient été contestées par l'intimée B_____, soit celles relatives aux coûts supplémentaires liés à l'épidémie de Covid-19 ("*fiche modificative n° 19*"), à la problématique de la molasse ("*offre complémentaire 15-A*") et aux modifications structurelles ("*devis complémentaire n° 17.2*). En effet, ces offres complémentaires, émises par l'appelante en mai et août 2020, ont toutes été expressément contestées ou refusées par l'intimée B_____ dans ses courriers des 8 juin, 6 octobre 2020 et 10 mars 2021. L'appelante n'a pas allégué, ni *a fortiori* rendu vraisemblable, que la précitée aurait finalement accepté ces offres, reprises dans l'avenant n° 4.

Par ailleurs, comme relevé par le premier juge, certains postes contenus dans l'avenant n° 4 ne sont pas explicites et ne permettent pas de déterminer s'ils concernent des prestations susceptibles d'être garanties par une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, en particulier ceux libellés "*COVID*", "*Accélération*", "*Récupération prestation AC_____*" ou encore "*Invendus + F_____ + AD_____*". L'appelante n'a pas fourni d'explications à cet égard. A teneur de "*l'offre complémentaire 15A*", il apparaît également que le poste "*Molasse*" contenu dans l'avenant n° 4 comporte des prestations immatérielles.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, pour la première fois en appel et donc de manière irrecevable, le préambule de l'avenant n° 3 au contrat d'entreprise du 13 juin 2018, qui stipule que les incidences financières issues de la mise à jour des plans seraient réglées dans un avenant ultérieur, ne rend pas vraisemblable un accord tacite du maître de l'ouvrage pour toutes modifications futures du prix. L'intimée B_____ n'a donc pas accepté, sur cette base, le poste libellé "*Structure*" dans l'avenant n° 4, pour un montant de 577'012 fr. 97 HT. Pour rappel, le bien-fondé de cette prestation a été formellement contesté par la précitée dans son courrier du 10 mars 2021.

De même, le fait que l'art. 6.2 du contrat d'entreprise du 13 juin 2018 énumère des prestations devant être réglées séparément, notamment les frais liés au risque

géotechnique et archéologique (art. 6.2.5) ou encore au retard du chantier (art. 6.2.6), ne permet pas de retenir que l'intimée B_____ aurait accepté, par avance, les modifications de prix afférentes à la problématique de la molasse, à l'épidémie de Covid-19 ou encore au poste libellé "*Accélération*", mentionnés dans l'avenant n° 4. Pour rappel, la précitée a expressément contesté ces modifications dans ses courriers des 8 juin, 6 octobre 2020 et 10 mars 2021 et aucun accord ultérieur n'a été rendu vraisemblable sur ces points.

L'appelante n'a pas produit l'avenant n° 5, ni même allégué les prestations qu'il contient. L'intimée B_____ a allégué avoir découvert l'existence de cet avenant à réception de la facture finale du 31 mars 2022. Aucun accord n'est donc rendu vraisemblable à cet égard. Il n'est d'ailleurs pas possible de déterminer si les prestations prétendument acceptées sur la base de cet avenant pourraient faire l'objet d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, ce qui incombait à l'appelante de faire, à tout le moins sous l'angle de la vraisemblance.

L'appelante n'a pas non plus produit de pièces concernant le prétendu accord de l'intimée B_____ ou des acquéreurs concernés pour les commandes supplémentaires figurant dans sa facture finale du 31 mars 2022.

Il sera également relevé que les pièces produites par l'appelante sous n° 18 ne rendent pas non plus vraisemblable l'existence d'un accord avec le maître de l'ouvrage ou un acquéreur pour les modifications de prix, objets de sa prétendue créance.

En appel, l'appelante se limite à soutenir que l'accord de l'intimée B_____ pour les prestations figurant dans les avenants n° 4 et 5 serait intervenu par écrit, oralement ou par actes concluants, sans autre précision. Cela ne suffit pas à rendre vraisemblable un tel accord. Pour rappel, l'appelante n'a pas allégué la conclusion d'un accord oral ou par actes concluants devant le premier juge, ni que les témoins, dont elle sollicitait l'audition, pouvaient attester d'une telle conclusion.

En définitive, l'appelante n'a apporté aucun élément rendant vraisemblable que le maître de l'ouvrage ou un acquéreur aurait accepté les modifications de prix de l'ouvrage fondant sa créance, pour laquelle elle sollicite l'inscription provisoire de l'hypothèque légale litigieuse.

Ce qui précède scelle le sort du litige, sans qu'il soit nécessaire de s'interroger sur le respect du délai de quatre mois prévu à l'art. 839 al. 2 CC et des exigences de forme de droits de gages partiels ou encore sur la majoration de 20% appliquée par l'appelante sur sa créance.

Partant, l'ordonnance querellée sera confirmée.

5. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 2'600 fr. (art. 13, 26, 35 et 37 RTFMC), mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant opérée par cette dernière, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera, en outre, condamnée à s'acquitter des dépens d'appel des intimés, lesquels seront arrêtés à 3'000 fr., débours et TVA inclus, pour chacun d'eux (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC; art. 19, 23, 25 et 26 LaCC), ces derniers n'ayant déposé qu'une seule écriture devant la Cour.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 octobre 2022 par A_____ SA contre l'ordonnance OTPI/658/2022 rendue le 12 octobre 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6973/2022.

Au fond :

Confirme l'ordonnance querellée.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'600 fr., les met à la charge de A_____ SA et les compense avec l'avance de frais fournie par elle, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ SA à verser à B_____, F_____ AG, H_____, G_____, D_____, E_____ et C_____, solidairement entre eux, la somme de 3'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Condamne A_____ SA à verser à I_____, J_____, P_____, Q_____, R_____, S_____, N_____, O_____, K_____, L_____ et M_____, solidairement entre eux, la somme de 3'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Condamne A_____ SA à verser à T_____ la somme de 3'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Condamne A_____ SA à verser à U_____ la somme de 3'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Condamne A_____ SA à verser à V_____ SA la somme de 3'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Laura SESSA, greffière.

La présidente :	La greffière :
Pauline ERARD	Laura SESSA

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.