

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9652/2015

ACJC/1523/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 11 DECEMBRE 2015

Entre

A _____ et **B** _____, domiciliés _____, (GE), appelants d'une ordonnance rendue par la 4ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 18 août 2015, comparant par Me Marie-Claude de Rham-Casthelaz, avocate, rue d'Italie 11, case postale 3170, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

C _____, sise _____, (VD), intimée, comparant par Me Bertrand Demierre, avocat, avenue Mon-Repos 24, case postale 1410, 1001 Lausanne, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés, ainsi qu'au Registre foncier, le 14.12.2015.

EN FAIT

- A. a.** Par ordonnance du 18 août 2015, notifiée le 20 août 2015 aux parties, le Tribunal de première instance a communiqué à A_____ et B_____ la réplique et les pièces déposées par C_____ le 7 juillet 2015 (chiffre 1 du dispositif), ordonné, aux risques et périls de C_____, au Conservateur du Registre Foncier de Genève de procéder, à l'encontre de A_____ et B_____, à l'inscription provisoire au profit de C_____ de deux hypothèques légales des artisans et entrepreneurs, l'une à concurrence de 56'204 fr. 05 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2014, plus accessoires, sur la parcelle n° 11_____, plan n°_____, de la commune de _____, (GE), copropriété de A_____ et B_____ (ch. 2) et l'autre à concurrence de 44'714 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 28 novembre 2014, plus accessoires, sur la parcelle n° 22_____, plan n°_____, de la commune de _____, (GE), copropriété de A_____ et B_____ (ch. 3), imparti à C_____ un délai de 30 jours pour faire valoir son droit en justice (ch. 4), dit que l'ordonnance déploierait ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties (ch. 5), arrêté à 1'800 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance fournie par C_____, A_____ et B_____ étant condamnés conjointement et solidairement à les verser à cette dernière (ch. 6 et 7) ainsi qu'un montant de 2'400 fr. à titre de dépens (ch. 8) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 9).

Le Tribunal a retenu à titre préalable que la réplique déposée par C_____ le 7 juillet 2015 était recevable et devait être communiquée à A_____ et B_____ en même temps que l'ordonnance.

Sur le fond, il a considéré que C_____ avait rendu vraisemblable sa qualité d'artisan, la fourniture des travaux ainsi que sa créance. Il en allait de même du respect du délai de quatre mois pour requérir les hypothèques légales litigieuses. En effet, l'on ne pouvait retenir sans autre, comme le soutenaient A_____ et B_____, que les dates d'achèvement des travaux sur les deux parcelles concernées correspondaient aux dates des factures finales des 20 octobre et 16 novembre 2014, dans la mesure où les propriétaires avaient, postérieurement à ces dates, indiqué à plusieurs reprises à C_____ que les travaux n'étaient pas terminés et que leur réception n'avait pas eu lieu.

Le point de départ du délai de quatre mois était ainsi le 23 janvier 2015, date de la résiliation du contrat d'entreprise par A_____ et B_____.

- b.** Par acte déposé à la Cour de justice le 31 août 2015, A_____ et B_____ ont formé appel de cette ordonnance, dont ils ont sollicité l'annulation, concluant principalement au renvoi de la cause au Tribunal et au déboutement de C_____ de ses conclusions et, subsidiairement, à la radiation des inscriptions provisoires d'hypothèques légales, avec suite de frais et dépens.

Plus subsidiairement, ils ont conclu à ce qu'il leur soit donné acte de ce qu'ils fournissent à titre de sûretés au sens de l'art. 839 al. 3 CC, à concurrence de 74'714 fr. 50, pour une durée illimitée, une garantie de paiement émise par UBS SA le 27 août 2015 en faveur de C_____ afin d'obtenir la radiation de l'hypothèque provisoire inscrite sur leur parcelle n° 2_____ à hauteur de 44'714 fr. 50 plus intérêts et à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de procéder à la radiation de cette inscription.

Ils ont produit deux pièces nouvelles.

c. Le 24 septembre 2015, C_____ a déposé une réponse, concluant au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

Elle a produit trois pièces nouvelles.

d. Les parties ont répliqué et dupliqué les 8 et 22 octobre 2015, persistant dans leurs conclusions.

e. Elles ont été informées le 23 octobre 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. A_____ et B_____ sont copropriétaires à raison d'une moitié chacun des parcelles n^{os} 1_____ et 2_____, plan _____, de la commune de _____, (GE).

b. A_____ et B_____ ont fait construire une villa sur la parcelle 1_____ ("Villa 1" sise _____) et une sur la parcelle 2_____ ("Villa 3" sise _____).

c. Le 1^{er} mars 2013, A_____ et B_____ en tant que maîtres d'ouvrage, représentés par l'atelier d'architecture D_____, ont confié à C_____ les travaux de menuiserie extérieure, plus particulièrement de fourniture et pose de fenêtres, portant sur les Villas 1 et 3.

Le total des travaux pour la Villa 1 était de 249'698 fr. 16 et celui pour la Villa 3 de 179'914 fr. 51.

d. Le procès-verbal de chantier du 16 septembre 2014 indique que la Villa 3 est livrée, étant précisé qu'il manque des joints mousses sur plusieurs fenêtres, des aimants sur les portes fenêtres et qu'il y a des verres à remplacer. Pour la Villa 1, il manquait également des fermetures aimant des portes fenêtres.

e. Le 20 octobre 2014, C_____ a fait parvenir à A_____ et B_____ une facture finale en 56'204 fr. 05 pour la Villa 1.

f. Le 30 octobre 2014, l'architecte a fait savoir à C_____ que cette facture était contestée et qu'aucun versement ne serait effectué avant la livraison complète et la réception des travaux.

g. La facture finale pour la Villa 3, en 44'714 fr. 50, a quant à elle été adressée aux maîtres de l'ouvrage le 16 novembre 2014.

h. Par courriel du 25 novembre 2014, l'architecte a relancé C_____, relevant qu'une date précise devait être fournie pour le remplacement des verres de la Villa 3; à défaut ceux-ci seraient posés par une autre entreprise. L'architecte ajoutait qu'aucun des travaux sur les villas n'avait pu être réceptionné.

i. Par courrier du 3 décembre 2014, C_____ a répondu au courrier de l'architecte du 30 octobre 2014, soulignant que seuls des travaux de garantie restaient à effectuer; les travaux étaient terminés depuis des mois et les clients étaient entrés dans leur maison depuis plus de 6 mois.

j. Par courriel du 9 décembre 2014, C_____ a fait savoir à l'architecte que le remplacement des deux verres pour la Villa 3 pourrait se faire dans le courant de la semaine du 12 janvier 2015. Le devis pour le remplacement du verre rayé du patio de la cuisine serait communiqué prochainement, étant précisé que C_____ prenait à sa charge le prix du second verre.

Elle précisait qu'il s'agissait de travaux de garantie qui ne conditionnaient pas le paiement des deux dernières factures relatives aux Villa 1 et 3. Elle entendait prendre directement contact avec les propriétaires pour clarifier la situation et déterminer comment terminer les travaux à la satisfaction de toutes les parties.

k. Le 23 décembre 2014, C_____ a transmis à l'architecte un devis en 14'121 fr. pour le remplacement d'un verre du patio de la cuisine de la Villa 3.

L'architecte a répondu le lendemain que ce devis n'était pas admissible, étant précisé que le montant annoncé lors de la commande six mois auparavant était de 3'000 fr.

l. Par courrier du 23 janvier 2015, les maîtres de l'ouvrage ont reproché à C_____ son incapacité à terminer les travaux et les retards successifs ayant mis en péril la livraison des deux villas. C_____ n'avait pas respecté les ultimes délais accordés pour finir les travaux et réparations. Le remplacement du verre terrasse/entrée de la Villa 3, sous garantie du fournisseur, était en attente depuis juin 2014.

Les maîtres de l'ouvrage déclaraient cesser de suite et définitivement toute relation avec C_____, précisant que les travaux et réparation en attente seraient effectués à charge de cette dernière et que toute demande de paiement serait refusée tant que l'ensemble des travaux ne serait pas terminé.

L'accès aux villas était interdit à C_____.

m. Le 19 février 2015, C_____ a fait savoir à l'architecte que les deux verres pour la Villa 3 étaient disponibles depuis début janvier, prêts pour installation. Elle sollicitait des dates pour effectuer ces quelques travaux, précisant qu'ils représentaient peu en comparaison des montants facturés restés impayés.

n. Le 25 février 2015, l'architecte a opposé à C_____ une fin de non-recevoir, renvoyant celle-ci au courrier des maîtres de l'ouvrage du 23 janvier 2015.

C. a. Par acte reçu au greffe du Tribunal de première instance le 15 mai 2015, C_____ a requis l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 56'204 fr. 05 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2014, plus accessoires, sur la parcelle n° 1_____, et de 44'714 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 28 novembre 2014, plus accessoires, sur la parcelle n° 2_____, plan n°_____, commune de _____, (GE), copropriétés de A_____ et B_____.

C_____ a notamment fait valoir qu'elle avait une créance correspondant aux montants précités envers les propriétaires des parcelles concernées. Elle n'avait pas terminé les travaux de menuiseries extérieures sur les deux villas; ceux-ci n'avaient pas pu être réceptionnés et aucune levée de chantier n'avait eu lieu.

b. Par ordonnance provisoire du 19 mai 2015, le Tribunal a ordonné l'inscription des hypothèques légales requises sur les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ jusqu'à l'exécution de sa prochaine décision et a ordonné une instruction écrite.

c. Par mémoire réponse du 22 juin 2015, A_____ et B_____ ont conclu au rejet de la requête et à la radiation des hypothèques légales ordonnées sur mesures superprovisionnelles.

Subsidiairement, ils ont conclu à ce qu'il leur soit donné acte de ce qu'ils s'engageaient à fournir des sûretés et à ce qu'un délai d'un mois leur soit imparti pour ce faire.

Ils ont fait valoir que C_____ n'avait pas respecté le délai de quatre mois pour requérir l'inscription des hypothèques légales litigieuses.

Les travaux étaient en effet achevés au moment de l'envoi des factures finales des 20 octobre et 16 novembre 2014, étant précisé que les tâches restant à exécuter étaient uniquement des travaux de garantie et de correction des défauts.

d. Cette écriture a été communiquée à C_____ le 22 juin 2015. L'avis du Tribunal adressé aux parties le même jour précise que la cause serait gardée à juger à l'issue d'un délai de 15 jours à compter de cet envoi.

e. Le 7 juillet 2015, C_____ a déposé une réplique et des pièces, persistant dans ses conclusions.

f. Le 27 août 2015, soit postérieurement au prononcé de l'ordonnance querellée, la banque E_____ a émis au profit de C_____ une garantie de paiement n° 4_____ ayant la teneur suivante :

"Nous, E_____, pour compte de A_____ et B_____, nous engageons par la présente, de façon irrévocable, à vous payer indépendamment de la validité et des effets juridiques de l'affaire de base (...) et sans faire valoir d'exception ni d'objection en résultant, à votre première demande, tout montant

i) à concurrence de CHF 44'714.50 maximum en capital, et

ii) à concurrence de CHF 30'000.00 maximum pour accessoires et intérêts moratoires, non capitalisés, calculés au taux de 5% p.a. dès le 28.11.2014, sur le montant en capital à payer selon votre demande (...), mais au maximum sur la somme en capital sous i) ci-dessus, (...) soit CHF 74'714.50."

La garantie précise que le paiement sera effectué sur demande de C_____ et sur présentation d'un jugement entré en force ou d'un accord attestant du montant lui étant dû par A_____ et B_____.

La garantie est valable jusqu'au 90ème jour après la date d'entrée en force du jugement ou la date de signature de l'accord. Elle s'éteindra à réception d'un jugement entré en force attestant de ce que la créance de C_____ contre A_____ et B_____ a été complètement rejetée.

g. Par courrier du 27 août 2015, A_____ et B_____ ont remis à C_____ le texte de cette garantie, proposant la radiation de l'hypothèque provisoire sur la parcelle n° 2_____.

Cette proposition a été refusée le 31 août 2015.

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

EN DROIT

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

1.2 Le délai d'appel est de dix jours dès lors que la procédure sommaire est applicable s'agissant de la modification d'une mesure provisionnelle (art. 248

let. d, 268 et 314 al. 1 CPC). L'acte doit être écrit et motivé (art. 130, 131, 252 et 311 CPC).

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

1.3 L'autorité d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). La requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale étant soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. d et 249 let. d ch. 5 CPC), elle peut toutefois s'en tenir à la vraisemblance des faits allégués et à un examen sommaire du droit (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb = JdT 2002 I 352; arrêt du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 2.2).

- 2.** L'intimée conteste la recevabilité des pièces et conclusions nouvelles des appelants, portant sur la fourniture d'une garantie bancaire en vue de faire radier l'une des hypothèques légales provisoires litigieuses.

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

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

Des sûretés peuvent être déposées soit pendant le délai de recours contre l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, soit à l'occasion du procès au fond, y compris en appel, ou auparavant, pendant le délai pour agir au fond. Dans ce cas, le propriétaire de l'immeuble grevé peut demander la radiation de l'inscription provisoire (BOHNET, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en procédure civile suisse, in : Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Fond et procédure, 2012, p. 83, n. 100, p. 69 n. 58 et p. 79, n. 89).

2.2 En l'espèce, les appelants ont produit deux pièces nouvelles, à savoir une garantie bancaire datée du 27 août 2015 (pièce 31) et un courrier du même jour de A _____ et B _____ à C _____ (pièce 32).

Ces pièces sont recevables, dans la mesure où elles sont postérieures à l'ordonnance querellée et concernent des sûretés, lesquelles peuvent être offertes en appel.

Les conclusions nouvelles des appelants relatives à la radiation de l'inscription provisoire d'une des deux hypothèques légales du fait de la fourniture de sûretés sont également recevables.

Il en va de même des pièces nouvelles produites par l'intimée, à savoir des extraits de pages internet, postérieurs à l'ordonnance querellée, relatifs à la notation de E_____ et à celle de l'Etat de Genève (pièces 29 à 31), déposés en réponse aux pièces nouvelles produites par les appelants.

- 3.** Les appelants font en premier lieu valoir que le Tribunal a violé leur droit d'être entendu en omettant de leur communiquer la réplique de l'intimée avant de rendre sa décision.

3.1 Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Elles ont notamment le droit de consulter le dossier et de s'en faire délivrer copie, pour autant qu'aucun intérêt prépondérant public ou privé ne s'y oppose (art. 53 al. 2 CPC). Ce droit est également garanti par les articles 29 al. 2 Cst et 6 ch. 1 CEDH.

La mise en œuvre du droit d'être entendu, qui comprend le droit de répliquer, suppose que l'écriture en cause ait été communiquée. Les parties à la procédure ont un droit à la communication des déterminations, que celles-ci contiennent ou non des éléments nouveaux ou importants. Le tribunal doit communiquer aux parties les déterminations reçues avant le prononcé de sa décision, afin que celles-ci puissent décider si elles veulent prendre position ou non à leur sujet (ATF 137 I 195 consid. 2, SJ 2011 I 345; arrêt 5A_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_29/2014 du 7 mai 2014 consid. 3).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours au fond. Toutefois une violation - pas particulièrement grave - du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie si l'intéressé peut s'exprimer devant une instance de recours ayant libre pouvoir d'examen en fait comme en droit. Même en cas de violation grave du droit d'être entendu, la cause peut ne pas être renvoyée à l'instance précédente, si et dans la mesure où ce renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée (comparé à celui d'être entendu) à un jugement rapide de la cause (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1, JdT 2010 I 255; 136 V 117 consid. 4.2.2.2; 133 I 201 consid. 2.2).

3.2 En l'espèce, le droit d'être entendu des appelants a été violé dans la mesure où la réplique déposée par l'intimée a été déclarée recevable par le Tribunal, mais ne leur a été communiquée qu'en même temps que la décision querellée.

Cette violation n'est cependant pas particulièrement grave et a pu être réparée devant la Cour puisque celle-ci dispose d'un pouvoir de cognition complet tant en fait qu'en droit.

Il n'y a par conséquent pas lieu d'annuler l'ordonnance querellée pour ce seul motif.

4. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir considéré que le délai de quatre mois pour requérir l'inscription de l'hypothèque légale courait dès le 23 janvier 2015, date de la résiliation du contrat d'entreprise par leurs soins. Selon eux, les travaux étaient terminés à la date d'envoi des factures finales de l'intimée, à savoir le 20 octobre 2014 pour la Villa 1 et le 16 novembre 2014 pour la Villa 3.

4.1 Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble. L'inscription peut être requise dès le moment de la conclusion du contrat (art. 839 al. 1 CC) et doit être obtenue, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC); il s'agit d'un délai de péremption, qui peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (art. 48 al. 2 let. b et 76 al. 3 ORF) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.1).

Il y a achèvement des travaux quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable; ne sont des travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, et non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat; des travaux de peu d'importance ou accessoires différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, ou encore des retouches (remplacement de parties livrées, mais défectueuses; correction de quelques autres défauts) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a et les références). Lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut être tenu pour achevé; des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent donc des travaux d'achèvement; les travaux sont ainsi appréciés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 consid. 2b et les arrêts cités). Le délai légal commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture, même si cet élément peut constituer un indice de la fin des travaux (ATF 101 II 253 p. 256); il s'ensuit que, lorsque des travaux

déterminants sont encore effectués après la facturation et ne constituent pas des travaux de réparation ou de réfection consécutifs à un défaut de l'ouvrage, ils doivent être pris en compte pour le *dies a quo* du délai (arrêt du Tribunal fédéral 5A_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.1).

4.2 Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue - en procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC - sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. Vu la brièveté et la nature péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du droit de gage paraît exclue ou hautement invraisemblable. Le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il rejette la requête en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, qui mérite un examen plus ample que celui auquel il peut procéder dans le cadre d'une instruction sommaire; en cas de doute, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, il doit ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3 et la jurisprudence citée).

4.3 En l'espèce, il convient de retenir, en application des principes juridiques précités, que l'envoi des factures finales de l'intimée ne constitue pas la date déterminante pour l'achèvement des travaux, même si ces factures peuvent constituer un indice de la fin des travaux, puisque seule est pertinente la date d'achèvement effectif de ceux-ci.

L'on ne saurait en effet suivre les appelants lorsqu'ils soutiennent que les travaux sur les Villas 1 et 3 étaient achevés les 20 octobre et 16 novembre 2014 lors de l'établissement des factures finales par l'intimée. Cette allégation est en effet contredite par la position qu'ils ont adoptée au moment des faits puisque, à réception des factures de l'intimée, ils lui ont fait remarquer que les travaux n'étaient pas terminés.

Par la suite, ils sont à plusieurs reprises intervenus auprès d'elle pour lui demander de terminer les travaux, soulignant qu'aucune des villas n'avait pu être réceptionnée.

Le fait qu'ils aient pris la peine de résilier, le 23 janvier 2015, le contrat les liant à l'intimée, lui reprochant son incapacité à terminer les travaux, confirme qu'ils estimaient que ceux-ci n'étaient pas achevés.

Il est vrai que la position de l'intimée est également contradictoire puisqu'elle soutient maintenant que les travaux qui restaient à faire au moment de la résiliation du 23 janvier 2015 étaient significatifs (remplacement de baie vitrée, pose des systèmes de fermeture et de l'étanchéité de la porte-fenêtre) alors qu'elle prétendait le contraire en décembre 2014, soutenant à l'époque qu'il s'agissait uniquement de travaux de garantie.

Il ressort de ce qui précède que, au vu des déclarations contradictoires des parties, la situation de fait nécessite des investigations supplémentaires pour trancher définitivement la question de la date effective d'achèvement des travaux. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que, même si elle n'était pas établie, l'existence du droit à l'inscription définitive du droit de gage ne paraissait ni exclue, ni hautement invraisemblable et que, même si un doute subsistait, il convenait d'ordonner l'inscription provisoire.

5. Selon l'art. 334 al. 1 CPC, si le dispositif de la décision ne correspond pas à la motivation, le tribunal peut d'office rectifier la décision. L'al. 2 de cette disposition précise qu'en cas d'erreur d'écriture, le tribunal peut renoncer à demander aux parties de se déterminer.

En l'espèce, l'ordonnance querellée est affectée d'une erreur d'écriture, dans la mesure où ses motifs mentionnent, à juste titre, que la requête porte sur l'inscription provisoire d'hypothèques légales sur les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____, plan n^o_____ de la Commune de _____, (GE), mais que son dispositif indique que les inscriptions provisoires doivent être effectuées sur les parcelles n^{os} 11_____ et 22_____, plan n^o_____ de la Commune de _____, (GE).

En application de l'art. 334 al. 1 CPC, cette erreur d'écriture sera rectifiée d'office.

L'ordonnance de mesures superprovisionnelles mentionne quant à elle les numéros exacts des parcelles.

6. Les appelants concluent à ce que l'hypothèque inscrite sur la parcelle n^o 2_____ soit radiée en échange de la fourniture d'une garantie bancaire émise par E_____ le 2 août 2015. Les intimés font valoir que la garantie bancaire proposée ne constitue pas une sûreté suffisante.

6.1 Selon l'art. 839 al. 3 CC, l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être requise si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes au créancier.

Les sûretés peuvent consister en une garantie, un cautionnement ou une consignation d'espèces au tribunal ou en mains d'un tiers. En cas de sûretés personnelles, la personne du garant devra en principe être une banque ou une assurance de première catégorie avec siège en Suisse (BOHNET, op. cit., p. 67, n. 53 et 54).

6.2 Les sûretés doivent donner la même couverture que l'hypothèque elle-même. Elles doivent donc couvrir la créance pour les travaux que l'entrepreneur fait valoir en capital, les frais de poursuite et les intérêts moratoires au sens de l'art. 818 al. 1 ch. 1 et 2 CC (BOHNET, op. cit., p. 67, n. 54).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les sûretés doivent offrir, pour les intérêts moratoires une garantie qui n'est limitée ni dans le temps ni dans l'étendue (ATF 121 III 445, JT 1997 I 154 consid. 5a).

La doctrine précise à cet égard que cette jurisprudence rend parfois l'octroi des sûretés difficile. Selon BOHNET, la couverture des intérêts est en tous cas suffisante si elle est offerte pour une durée équivalant à 1,5 fois la durée probable des procédures qui détermineront l'exigibilité de la garantie (BOHNET, op. cit., p. 67, note 108 et les références citées). Selon RAPLAN, on admet en pratique une durée de 3, 5 voire 7 ans en fonction de la durée probable des procédures (RAPLAN, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs : mise en œuvre judiciaire, in JT 2010 II p. 57).

6.3 En l'espèce, la garantie émane de E_____, établissement qui, contrairement à ce que soutient l'intimée est bien un établissement de première catégorie ayant son siège en Suisse.

Les intérêts, en 2'235 fr. 70 par an, sont garantis pour une durée supérieure à 13 ans (30'000 fr. : 2'235 fr. 70) ce qui est suffisant, à teneur des exigences de la doctrine, pour couvrir les intérêts à courir pendant la durée prévisible de la procédure au fond, ainsi que les frais accessoires.

La garantie bancaire produite sous pièce 31 par les appelants constitue ainsi une sûreté suffisante au sens de l'art. 839 al. 3 CC en ce qui concerne la parcelle n° 2_____.

Le Conservateur du Registre foncier sera par conséquent invité à radier l'inscription provisoire de l'hypothèque légale grevant cette parcelle, sur présentation du justificatif de la remise à l'intimée de la garantie bancaire précitée.

7. Les appelants succombent dans leurs conclusions principales. Ils ont gain de cause s'agissant de leur conclusion subsidiaire, mais seulement en raison du fait qu'ils ont produit une pièce nouvelle en appel. Il se justifie par conséquent de les condamner aux frais d'appel (art. 106 al. 1 CPC), les frais de première instance restant quant à eux inchangés.

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'440 fr. (art. 26 et 37 RTFMC) et compensés avec l'avance du même montant versée par les appelants, laquelle restera acquise à l'Etat de Genève.

Un montant de 1'800 fr., TVA et débours inclus, sera en outre alloué à l'intimée à titre de dépens (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre l'ordonnance OTPI/487/2015 rendue le 18 août 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9652/2015-4 SP.

Au fond :

Rectifie les chiffres 2 et 3 du dispositif de cette ordonnance en ce sens que les inscriptions provisoires d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs portent sur les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____, plan n^o_____ de la Commune de _____, (GE).

Annule le chiffre 9 de cette ordonnance et, cela fait, statuant à nouveau :

Donne acte à A_____ et B_____ de leur engagement de remettre à C_____, à titre de sûretés, l'original de la garantie de paiement N^o 4_____ émise le 27 août 2015 par E_____ pour un montant total de 74'714 fr. 50.

Les y condamne en tant que de besoin.

Ordonne au Conservateur du Registre foncier de procéder, au vu du justificatif de la remise de cette garantie, à la radiation de l'inscription provisoire au profit de C_____ de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 44'714 fr. 50 plus intérêts à 5% dès le 28 novembre 2014, plus accessoires, sur la parcelle n^o 2_____ plan n^o_____ de la Commune de _____ (GE), copropriété de A_____ et B_____, inscrite en application du chiffre 2 de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du Tribunal du 19 mai 2015 et du chiffre 3 de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 18 août 2015.

Confirme pour le surplus l'ordonnance querellée.

Sur les frais :

Arrête à 1'440 fr. les frais judiciaires d'appel.

Les met à charge de A_____ et B_____ et dit qu'ils sont compensés par l'avance versée par ces derniers, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne solidairement A_____ et B_____ à verser 1'800 fr. à C_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Céline FERREIRA

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.