

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24395/2017

ACJC/667/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 28 MAI 2018

Entre

A _____ SA, sise _____, appelante d'une ordonnance rendue par la 4ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 janvier 2018, comparant par Me Henri Nanchen, avocat, boulevard des Philosophes 14, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

- 1) B _____ SARL, sise _____,
- 2) Monsieur C _____, domicilié _____,

intimés, comparant tous deux par Me Philippe A. Grumbach, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'à l'Office des faillites et à l'Office des poursuites par plis recommandés du 06.06.2018.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTPI/5/2018 du 2 janvier 2018, reçue par A_____ le 8 janvier 2018, le Tribunal a fait interdiction à l'Office des poursuites de Genève de donner connaissance à quiconque de la poursuite n° 1_____ introduite par A_____ contre B_____ Sàrl (ch. 1 du dispositif), de la poursuite n° 2_____ introduite par A_____ contre C_____ (ch. 2), impartie à B_____ et C_____ un délai de 30 jours dès la notification de l'ordonnance pour faire valoir leur droit en justice (ch. 3), dit que l'ordonnance déploiera ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties (ch. 4), arrêté à 625 fr. le montant des frais judiciaires, compensé avec l'avance de frais fournie par B_____ et C_____ et mis à la charge de A_____ (ch. 5), condamné cette dernière à verser 625 fr. à B_____ et C_____, pris conjointement (ch. 6), condamné A_____ à verser 2'000 fr. à B_____ et C_____, pris conjointement, à titre de dépens (ch. 7), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).
- B.**
- a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 18 janvier 2018, A_____ a formé appel contre cette décision, concluant avec suite de frais et dépens à son annulation et à ce que B_____ et C_____ soient déboutés de toutes leurs conclusions.
- b.** Le 26 février 2018, B_____ et C_____ ont conclu, préalablement, à ce que les pièces 1 et 2 de l'appelante soient écartées de la procédure et, au fond, au rejet de l'appel de A_____, avec suite de dépens.
- c.** A_____ a répliqué le 12 mars 2018, produisant deux nouvelles pièces (8 et 9), soit des courriels de D_____, son administrateur, à C_____ des 12 et 15 décembre 2014 relatifs à des frais de travaux supplémentaires. A_____ sollicitait que ses pièces 1, 2, 8 et 9 soient déclarées admissibles car elles concernaient un fait connu d'elle-même mais dont la pertinence n'était apparue qu'après l'allégation d'un fait nouveau par l'autre partie. Par ailleurs, elle considère que les factures de consommation d'eau étaient visées par le protocole d'accord du 24 mai 2017 et persiste pour le surplus dans ses précédentes explications.
- d.** B_____ et C_____ ont dupliqué le 26 mars 2018, persistant dans leurs précédentes conclusions et sollicitant que les pièces 8 et 9 de l'appelante soient écartées de la procédure.
- e.** Les parties ont été informées le 27 mars 2018 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** B_____, société à responsabilité limitée dont le siège est à Genève, a pour but social, notamment "*toutes activités dans le domaine _____, notamment _____*".

Bien que déjà actif pour cette société auparavant, C_____ n'en est le gérant que depuis le 13 septembre 2017.

b. A_____ est une société anonyme ayant son siège à Genève dont l'un des deux administrateurs est D_____. Elle s'occupe principalement de préparation artisanale de pâtisserie et de tous dérivés de l'alimentation en général, y compris la gestion ou la participation à la gestion d'établissements liés à ce domaine.

c. Le 21 juillet 2014, F_____, propriétaire d'un immeuble sis _____ aux _____, représenté par [la régie] G_____, a loué à A_____, E_____ et D_____, solidairement responsables, une arcade commerciale située au rez-de-chaussée de cet immeuble et un local situé en son sous-sol. La destination des locaux était ainsi décrite : "*Pâtisserie, boulangerie. Production artisanale et vente de produits _____ . Petite restauration (_____)*".

Le début du bail était fixé au 1^{er} août 2014. Le loyer annuel convenu s'élevait à 98'400 fr. (art. 1.1) et la garantie de loyer à 49'200 fr., laquelle devait être déposée en deux fois, la première année à concurrence de 24'600 fr. et le solde dès la deuxième année de location (art. 3).

Parmi les clauses additionnelles du bail, l'art. 29 prévoyait que le locataire était autorisé à réaliser des travaux de mise en conformité des locaux et de rénovation complète et à procéder à un nouvel aménagement, sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs, selon un descriptif remis par lui et annexé au contrat de bail. Les travaux devaient être exécutés dans le respect des règles légales au regard notamment des autorisations et des normes relatives à la présence d'amiante, un droit de contrôle du propriétaire étant réservé durant leur exécution.

Le locataire devait soumettre au bailleur le descriptif des travaux souhaités, accompagné d'un devis et du projet de demande d'autorisation administrative (APA). Les travaux devaient être suivis par un architecte mandaté par le locataire et le bailleur se réservait la faculté de contrôler leur bien-facture pendant et après leur achèvement et d'exiger du locataire, aux frais de ce dernier, les corrections nécessaires si les règles de l'art n'étaient pas respectées.

La participation financière du bailleur s'élevait à 250'000 fr., à verser en deux fois, la moitié au début effectif des travaux et l'autre moitié à la fin de ceux-ci, sur présentation des factures finales acquittées, sous réserve de leur achèvement complet par le locataire et de leur bien-facture (art. 30 des clauses additionnelles). L'article suivant prévoyait en outre la gratuité du loyer jusqu'au 1^{er} février 2015.

d. Le 24 juillet 2014, les parties ont signé une annexe au contrat de bail "*régissant les relations entre les parties lors de l'exécution des travaux de rénovation et mise en l'état du local et ses dépendances*". Les locataires s'engageaient à "*réaliser et exécuter les travaux de rénovation de l'arcade selon la réglementation suisse en*

vigueur, en respectant les normes suisses et sous leur entière responsabilité" (art. 1). La liste des travaux devant être entrepris par les locataires comprenait notamment le renforcement du plancher du rez-de-chaussée afin d'accueillir une charge plus importante (art. 9).

e. B_____ a acquis l'immeuble en cause le 28 août 2014. Conformément au contrat de bail qu'elle a repris à cette occasion, elle a participé aux travaux réalisés par le locataire en lui versant 125'000 fr. le 15 octobre 2014, 100'000 fr. le 22 avril 2015 et 25'000 fr. le 19 mai 2015. Compte tenu de la gratuité initiale du loyer, représentant 49'200 fr., son concours total s'est élevé à 299'200 fr.

f. A_____ a conclu, le 7 octobre 2014, une assurance responsabilité civile pour les travaux et l'a fait savoir à la G_____. Celle-ci lui a rappelé, par courrier du 28 octobre 2014, qu'elle devait lui remettre copies de l'APA obtenue et du diagnostic amiante, ainsi qu'un descriptif des travaux et devis et du planning des différentes étapes du chantier.

g. Tels qu'ils ressortent des pièces produites, les travaux de renforcement du plancher avaient été intégrés dans le budget à l'appui de la demande d'autorisation de construire d'octobre 2014 à 7'000 fr. (pce 13 intimés) et un devis plus précis du 9 octobre 2014 faisait état d'un coût global pour ce renforcement de 11'870 fr. (pce 14 intimés).

h. La G_____ s'est plainte de carences des locataires par courriers des 16 janvier 2015 et 9 novembre 2016, sans obtenir de réaction. Par envoi recommandé du 21 novembre 2016, elle a, de ce fait et en alléguant une exploitation de l'arcade non conforme à l'objet du bail, résilié celui-ci pour le 31 décembre 2016, en remettant à A_____ un avis officiel de résiliation.

Ce litige a été porté par A_____ devant le Tribunal des baux et loyers (cause C/_____/2016) mais a été rayé de la cause du rôle le _____ 2017, après la conclusion d'un protocole d'accord entre les parties, le _____ 2017.

Selon cet accord, A_____ et les locataires s'engageaient à mettre aux normes les travaux exécutés par elle-même et sous sa responsabilité, conformément aux termes de l'annexe du 24 juillet 2014. Ils devaient respecter la désignation et les termes du bail, entreprendre à leurs frais les travaux et aménagements requis par la sécurité des employés, des utilisateurs et des voisins, en accord avec les termes du bail. Moyennant quoi, B_____ renonçait à sa résiliation. Ce protocole mentionnait expressément que "*Les parties mettent fin à toutes procédures en cours*" (in initio) et que "*toutes les affaires en cours auprès des tribunaux*" (in fine) devaient être retirées dans les 48 heures suivant la signature de l'accord, simultanément, chaque partie assumant ses frais et honoraires d'avocats. Nul ne pouvait revenir sur les termes de l'accord.

i. Le 22 août 2017, B_____ a déposé une réquisition de poursuite à l'encontre de A_____, conjointement et solidairement avec D_____ et E_____, pour le paiement de quatre factures de consommation d'eau pour la période ininterrompue du 25 mars 2016 au 23 juin 2017 et de deux factures d'entreprises émises les 10 avril et 23 mai 2017. Le commandement de payer poursuite n° 3_____ rédigé sur la base de cette réquisition a été notifié à D_____ le 18 octobre 2017.

j. Le 13 octobre 2017, l'Office des poursuites a fait notifier à B_____ et à C_____, à la demande de A_____, les commandements de payer poursuites n° 1_____ et n° 2_____, pour un montant de 76'400 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2014, la cause de la créance étant "*travaux supplémentaires de restructuration pour le renforcement du sous-sol de l'arcade [à l'adresse] _____*". Ces deux actes de poursuite ont été frappés d'opposition le 18 octobre 2017.

k. L'extrait du registre des poursuites du 3 octobre 2017 concernant D_____ mentionne deux poursuites ouvertes à son encontre par B_____, l'une le 18 novembre 2016 (poursuite n° 4_____), l'autre le 23 août 2017 (poursuite n° 3_____).

l. Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles formée le 24 octobre 2017, B_____ et C_____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal interdise à l'Office des poursuites de Genève de donner connaissance à quiconque des poursuites n° 1_____ et n° 2_____ introduites par A_____ à leur encontre. Ils alléguaient que l'inscription de ces poursuites fondées sur une créance suspecte était de nature à porter atteinte à leurs intérêts, en particulier à leur réputation et à leur crédit dans le cadre de leurs activités commerciales, au regard des recherches de financement effectuées par B_____ pour ses projets immobiliers. Elle avait notamment déposé une demande d'autorisation de construire auprès du DALE le 27 septembre 2017 pour la transformation d'un appartement à [l'adresse] _____ et s'apprêtait, dès l'autorisation de construire obtenue, à chercher des financements. Les requérants ignoraient par ailleurs l'origine du montant de 76'400 fr. en poursuites, n'ayant jamais reçu ni devis, ni facture, ni aucun document de ce montant ou en lien avec la prétention de A_____, que ce soit en décembre 2014, au vu du dies a quo des intérêts figurant sur les commandements de payer, ou avant la notification des commandements de payer en question. Par ailleurs, les travaux mentionnés comme cause de la créance devaient se rapporter au "*Renforcement du plancher du rez-de-chaussée afin d'accueillir une charge plus importante*" prévu à l'art. 9 de l'annexe au contrat de bail, et avaient donc déjà été couverts par les 299'200 fr. versés aux locataires et la créance déduite en poursuite n'existait plus. De surcroît, étant datés de décembre 2014, ces travaux étaient inclus dans le protocole d'accord signé en mai 2017.

m. Le Tribunal a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles par ordonnance du 24 octobre 2017 et fixé un délai au 16 novembre 2017 à A_____ pour se déterminer par écrit, ce qu'elle n'a pas fait.

n. Lors de l'audience du 27 novembre 2017, A_____ a expliqué que le protocole d'accord n'avait pas été respecté par B_____, qui n'avait pas retiré ses poursuites, si bien que sa créance était due. Elle a conclu au rejet de la requête avec suite de frais et dépens.

D. 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 Interjeté dans les délai et forme utiles (art. 130, 131 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.3 L'instance d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Les mesures provisionnelles étant soumises à la procédure sommaire (art. 248 lit. d CPC), avec administration restreinte des moyens de preuve, la cognition du juge est toutefois limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; ATF 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5.1).

2. L'appelante produit devant la Cour plusieurs pièces non soumises au Tribunal, soit deux pièces avec son acte d'appel puis deux autres à l'appui de sa réplique. Il s'agit de pièces émises respectivement les 13 et 14 février 2017, 12 et 15 décembre 2014 (pces 1, 2, 8 et 9 appelante). Les intimés concluent à ce qu'elles soient déclarées irrecevables.

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

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

deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317).

2.2 En l'espèce, avec la diligence requise, les courriels de décembre 2014 auraient pu être produits lors de l'audience de plaidoirie du 27 novembre 2017 devant le premier juge. Il en va de même des avis de résiliation de février 2017. L'appelante n'expose pas pour quelle raison elle n'aurait pas été en mesure de les produire antérieurement, alors qu'elles se rapportent manifestement au litige en cause, notamment en tant que l'appelante propose leur lecture au regard du protocole de mai 2017, largement évoqué devant le premier juge, de sorte que ce thème n'est pas abordé pour la première fois en appel. Conformément aux principes rappelés-ci-dessus, ces pièces sont donc irrecevables en appel.

- 3.** Le Tribunal a admis la mesure provisionnelle requise au motif que les intimés avaient rendu vraisemblables leurs chances de succès dans le cadre d'une action en constatation de l'inexistence de la créance de 76'400 fr. déduite en poursuite et qu'ils subissaient un dommage irréparable du fait des poursuites dont il convenait d'éviter rapidement les effets par les mesures requises.

Au vu du pouvoir d'examen limité du juge en matière de mesures provisionnelles, l'appelante ne fournissait aucune explication convaincante du fondement juridique de sa créance, pourtant précise puisqu'elle concernait, selon la mention portée sur le commandement payer, des "*travaux supplémentaires de restructuration pour le renforcement du sous-sol*" de l'arcade louée. Par ailleurs, le dies a quo des intérêts moratoires figurant sur le commandement de payer - le 15 décembre 2014 - laissait penser qu'elle fondait sa créance sur des travaux effectués auparavant. Or, les parties avaient signé un protocole d'accord en mai 2017 dont l'objet était notamment le règlement du litige survenu entre les parties au sujet des travaux prévus dans le contrat de bail et son annexe et ceux qui étaient mentionnés sur le commandement de payer faisaient vraisemblablement partie dudit protocole. Ainsi, considérant que la propriétaire avait versé à l'appelante les montants prévus par le contrat de bail en relation avec les travaux, qu'aucun document fondant la créance déduite en poursuite n'avait été produit ni plaidé, l'appelante se bornant à expliquer que le propriétaire n'avait pas respecté le protocole d'accord en ne retirant pas les poursuites qu'il avait engagée à son encontre, se référant notamment à une poursuite ouverte au regard de factures de consommation d'eau impayées, la vraisemblance de la créance n'était pas démontrée. Certes, le but du protocole d'accord était de mettre fin aux différents litiges en cours entre les parties, mais il apparaissait peu vraisemblable qu'il portât également sur le règlement de factures de consommation d'eau, car ledit but était de régler les litiges relatifs aux travaux dans les locaux et à la résiliation du bail. Pour l'ensemble de ces raisons, la créance de l'appelante n'apparaissait pas, à tout le moins à ce stade de la procédure, comme vraisemblable.

Par ailleurs, l'appelante avait fait notifier deux commandements de payer fondés sur la même cause et pour la même somme à deux débiteurs différents, dont l'un, C_____, n'avait pas de relations contractuelles avec elle lors de la naissance de la cause. Par conséquent, les chances de succès de l'action des intimés pour faire constater l'inexistence de la créance paraissaient vraisemblables et ils pourraient même envisager de faire constater le caractère chicanier de la poursuite.

Enfin, les poursuivis avaient rendu vraisemblable l'urgence à intervenir afin d'éviter un préjudice difficilement réparable puisqu'ils courraient le risque de ne pouvoir souscrire des emprunts bancaires pour conduire un projet immobilier à Genève pour lequel ils étaient sur le point d'obtenir une autorisation de construire. Leur droit de requérir une interdiction de l'Office des poursuites de porter les poursuites litigieuses à la connaissance de tiers conformément à ce que prévoit l'article 8a al. 3 LP était dès lors fondé et la mesure provisionnelle requise devait être admise.

3.1.1 L'art. 261 al. 1 CPC stipule que le juge ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Il s'agit là de conditions cumulatives (ACJC/1219/2014 publié du 10 octobre 2014 consid. 5.2; BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC).

Le requérant doit rendre vraisemblables ou plausibles les conditions de la mesure provisionnelle; celles-ci n'ont pas à être prouvées de manière absolue. La preuve de la vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la prétention au fond et le risque d'un préjudice difficilement réparable (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 1773 et 1774).

3.1.2 En vertu de l'art. 262 let. a CPC, le juge peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment une interdiction.

3.1.3 Une interdiction faite à l'Office des poursuites de porter une poursuite à la connaissance de tiers peut être faite par voie de mesures provisionnelles (arrêt du Tribunal fédéral 5A_815/2011 du 9 mars 2012).

3.2 Selon l'art. 8a LP, toute personne peut consulter les procès-verbaux et les registres des offices des poursuites et des Offices des faillites et s'en faire délivrer des extraits à condition qu'elle rende son intérêt vraisemblable (al. 1). Cet intérêt est rendu vraisemblable en particulier lorsque la demande d'extrait est directement liée à la conclusion ou à la liquidation d'un contrat (al. 2). Les offices ne doivent

pas porter à la connaissance de tiers en particulier les poursuites nulles et celles qui ont été annulées sur plainte ou à la suite d'un jugement (al. 3 let. a).

La jurisprudence admet la nullité d'une poursuite pour abus de droit en particulier lorsqu'il est manifeste que le poursuivant agit dans un but sans le moindre rapport avec la procédure de poursuite ou pour tourmenter délibérément le poursuivi (ACJC/1482/2010 du 17 décembre 2010 consid. 4, et les références citées).

3.3 En l'espèce, les intimés ont déposé une requête visant à faire interdire la communication de l'existence des poursuites litigieuses à des tiers. Le dossier fait ressortir que les situations visées par les art. 8a et 85a LP ne sont pas réalisées et l'appelante ne démontre pas le contraire. En conséquence, c'est à juste titre que le Tribunal a examiné le caractère vraisemblable des chances de succès d'une action en constatation de l'inexistence de la créance déduite en poursuite et l'éventualité de la création d'un dommage irréparable du fait des poursuites dont il convient d'éviter rapidement les effets par les mesures requises.

La créance en cause, soutenue quant à son montant par aucune pièce, est décrite comme la conséquence de travaux supplémentaires de restructuration pour le renforcement du sous-sol de l'arcade louée et le dies a quo des intérêts moratoires est arrêté au 15 décembre 2014. Par conséquent, l'appelante se réfère nécessairement à des travaux spécifiques, terminés avant le 15 décembre 2014. Dès lors que les parties ont signé un protocole d'accord en mai 2017 dont un des objets était le règlement du litige survenu entre les parties au sujet des travaux prévus dans le contrat de bail et son annexe, qui incluait le renforcement du sous-sol, les travaux évoqués en poursuite étaient visés par ce protocole d'accord. La société propriétaire ayant respecté ses engagements financiers, l'appelante ne démontre pas en quoi elle serait encore redevable de quoi que ce soit pour les travaux liés au contrat de bail. Elle n'a produit aucune facture, lettre ou document justifiant la créance déduite en poursuite et son montant est très nettement supérieur aux seuls devis produits (cf. ad **g.** ci-dessus). En conséquence, ainsi que l'a justement constaté le Tribunal, aucun élément ne permet de considérer comme vraisemblable la créance de l'appelante.

Son seul argument consiste à prétendre que les intimés n'auraient pas respecté le protocole d'accord en ne retirant pas toutes les poursuites que celle-ci avait ouvertes à son encontre. Cet argument ne résiste pas à l'examen car le protocole ne mentionnait que les "*procédures en cours*" et "*toutes les affaires en cours auprès des tribunaux*", et ne visait donc pas des factures afférentes au paiement des charges. Les termes utilisés dans le protocole d'accord visent avec une grande vraisemblance uniquement les procédures judiciaires, puisque nulle référence n'était faite à cette époque à d'autres contentieux, notamment à des factures de consommation d'eau impayées par l'appelante, alors que certaines d'entre elles étaient déjà ouvertes.

Il sied encore d'observer que l'appelante a fait notifier deux commandements de payer fondés sur la même cause et pour la même somme à deux débiteurs différents, dont l'un, C_____, n'avait pas à l'époque de relations contractuelles avec elle et ne saurait donc être, a priori, considéré comme son débiteur, ce qui laisse augurer d'un très vraisemblable rejet de prétentions de l'appelante envers lui.

A l'inverse, ces éléments convergeant permettent d'inférer une chance de succès importante de l'action des intimés pour faire constater l'inexistence de la créance ou annuler les poursuites.

Satisfaisant à l'autre condition nécessaire à l'obtention des mesures provisionnelles, les intimés ont par ailleurs rendu vraisemblable une relative urgence à intervenir afin de leur éviter un préjudice difficilement réparable car la connaissance des poursuites engagées à leur encontre est de nature à les empêcher de souscrire des emprunts bancaires pour la conduite d'un projet immobilier à Genève pour lequel ils sont sur le point d'obtenir une autorisation de construire. Sans ce soutien financier, usuel en la matière, la réalisation de ce projet pourrait être compromise, ce qui serait à l'origine d'un dommage vraisemblablement non négligeable.

C'est partant à bon droit qu'il a été fait interdiction à l'Office des poursuites de porter les poursuites litigieuses à la connaissance de tiers et la décision querellée sera donc confirmée.

4. Au regard de l'issue de la cause, les frais de l'appel doivent être mis à charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et seront fixés à 960 fr. (art. 26 et 37 RTFMC).

Au vu de la valeur litigieuse de 76'400 fr., l'appelante sera en outre condamnée à verser aux intimés, pris solidairement, 2'000 fr. au titre des dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre l'ordonnance OTPI/5/2018 rendue le 2 janvier 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24395/2017-4 SP.

Au fond :

Confirme l'ordonnance entreprise.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

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

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

Condamne A_____ à payer à B_____ et C_____, pris solidairement, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, juge, Monsieur Louis PEILA, juge suppléant; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

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.