

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 30 septembre 2021

Composition : Mme BENDANI, juge déléguée
Greffière : Mme Laurency

Art. 6 CEDH ; art. 29 al. 2 et 30 al. 3 Cst. ; art. 256 al. 1 CPC ; art. 839 al. 2 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à [...], contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 14 juin 2021 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **O.**_____**SÀRL** et **D.**_____**SA**, toutes deux à [...], la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 14 juin 2021, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après : le premier juge ou le président) a notamment maintenu à titre provisoire l'inscription d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs d'un montant total de 79'500 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 25 mars 2020, plus accessoires légaux, ordonnée au Registre foncier, par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 21 octobre 2020, en faveur d'O. _____ Sàrl et de D. _____ SA, sur les parts de copropriété par étage constituées sur la parcelle de base n° [...] de la Commune de H. _____, dont B. _____ est propriétaire (I à XI), a dit que les inscriptions provisoires resteraient valables jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige (XIII), a imparti à O. _____ Sàrl et à D. _____ SA un délai au 16 août 2021 pour déposer une demande, sous peine de caducité des mesures provisionnelles (XIV), a fixé les frais et dépens (XV à XVII), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (XVIII) et a déclaré l'ordonnance exécutoire (XIX).

En droit, le premier juge a retenu que les travaux entrepris par O. _____ Sàrl et D. _____ SA sur l'immeuble de B. _____ avaient été achevés, selon toute vraisemblance, le 25 juin 2020. Les sociétés avaient donc agi dans le délai légal de quatre mois pour requérir l'inscription des hypothèques légales. S'agissant du montant total des inscriptions, le président a considéré qu'O. _____ Sàrl et D. _____ SA avaient rendu vraisemblable que le solde dû pour les travaux était de 79'500 fr., contrairement à B. _____ qui alléguait devoir 55'000 francs.

B. Par acte du 25 juin 2021, B. _____ (ci-après : l'appelante) a fait appel de l'ordonnance précitée en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Subsidiairement, elle a conclu à sa réforme en ce sens que la requête déposée le 21 octobre 2021 par O. _____ Sàrl et D. _____ SA

(ci-après : les intimées) soit rejetée et les inscriptions y relatives au Registre foncier soient radiées. Plus subsidiairement, l'appelante a conclu à la réforme des chiffres I à XII et XV du dispositif de l'ordonnance, les montants des hypothèques légales étant réduits à un total de 55'000 fr. et le chiffre XII du dispositif annulé.

A titre de mesures d'instruction, l'appelante a requis l'audition de Q._____, K._____ et W._____.

C. La juge déléguée retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. L'appelante est propriétaire de l'immeuble n° [...] de la Commune de H._____, sis rue X._____ [...] et [...].

Ce bien-fonds est divisé en douze parts de propriété par étages, l'appelante étant propriétaire du tout.

2. a) O._____ Sàrl est une société active dans le domaine de la construction.

b) D._____ SA est une société ayant notamment pour but les « travaux de plâtrerie, peinture et staff, pose d'isolations périphériques, faux plafonds et cloisons diverses ».

3. a) Le 15 septembre 2017, O._____ Sàrl et l'appelante, en qualité de maître de l'ouvrage, ont signé une « Soumission », par laquelle elles ont convenu de la rénovation de l'immeuble de l'appelante sis rue X._____ [...] à H._____ pour un montant net de 117'686 fr. 75, soit la pose d'un enduit thermo-isolant « Fixit 222 ».

b) Par offre n° [...] du 14 mai 2018 d'O._____ Sàrl, signée pour valoir acceptation par l'appelante, les parties ont également convenu de la réfection des façades du bâtiment précité. L'offre avait été prévue

pour un montant de 97'029 fr. 55. Ce document comporte des annotations manuscrites, dont notamment un montant de 82'414 fr. 65. Les travaux à effectuer étaient notamment le nettoyage et le doublage extérieur des murs, la peinture des murs et des encadrements, la dépose, la remise en état puis la repose de volets, la rénovation des appuis de fenêtres en fer forgé ainsi que la mise en place d'échafaudages.

4. Le 23 octobre 2019, D._____ SA est devenue l'unique associée d'O._____ Sàrl.

5. a) Le 25 mars 2020, O._____ Sàrl a adressé une facture n° [...] à l'appelante, d'un montant de 231'829 fr. 30, toutes taxes comprises. Sous déduction d'un acompte de 152'315 fr. déjà versé, la société a arrêté le montant final demandé à l'appelante, pour solde de tout compte, à 79'500 fr. toutes taxes comprises. Cette facture est signée par O._____, directeur d'O._____ Sàrl.

L'appelante a produit en première instance une seconde version de cette facture, sans signature, mentionnant une solde de 55'000 francs.

b) Par courrier du 5 juin 2020 adressé à D._____ SA, l'appelante a indiqué ne pas avoir payé le solde de la facture de 79'500 fr., dès lors qu'elle ne considérait pas les travaux comme terminés. La pose de l'isolation « fixit 222 » avait été oubliée en 2019 à divers endroits de la façade est et avait été posée en 2020, de sorte que la peinture manquait encore. Il y avait également un robinet et un dérouleur de la terrasse qui n'étaient pas refixés de manière adéquate et solide. L'appelante a ajouté qu'à partir du moment où tous les travaux seraient terminés, elle pouvait retenir 15 % du montant de la facture comme garantie des travaux. Elle a conclu en indiquant qu'« au final, une année après, ces travaux ne sont toujours pas finis ».

c) Répondant à ce courriel le 11 juin 2020, D._____ SA a indiqué qu'une première étape de la pose de l'isolation manquante serait

effectuée le 12 juin 2020 et la seconde et dernière étape d'ici la fin de la semaine suivante, sous réserve de conditions météorologiques adéquates. Comme il restait un solde de travaux à achever, D._____ SA comprenait que l'appelante n'ait pas payé l'intégralité de la facture finale.

d) Par courrier recommandé du 12 août 2020 adressé à l'administrateur président de D._____ SA, [...], l'appelante a notamment déclaré que les deux dernières couches de peinture avaient été posées le 25 juin 2020. Elle a ajouté qu'elle s'abstenait néanmoins de verser les 69'000 fr. restant de la facture en raison de différents problèmes évoqués dans son courrier.

6. a) Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs du 21 octobre 2020, les intimées ont ouvert action contre l'appelante en concluant, sous suite de frais et dépens, notamment à l'inscription provisoire au Registre foncier d'une hypothèque légale sur les douze parts de propriété par étage de l'appelante sur la parcelle de base n° [...] de la Commune de H._____ pour un montant total de 79'500 francs.

Selon un décompte des heures de chantier produit par les intimées à l'appui de leur écriture, le 25 juin 2020, deux personnes avaient passé chacune 7 heures et 30 minutes sur l'immeuble de l'appelante pour des travaux de peinture.

b) Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 21 octobre 2020, le président a fait droit aux conclusions des intimées et a requis le Conservateur du Registre foncier, office de H._____, de procéder à l'inscription provisoire ordonnée.

c) Par courrier des 10 novembre 2020, 5 janvier 2021 et 3 février 2021, l'appelante a sollicité du premier juge des prolongations de délai imparti pour déposer son procédé écrit, invoquant des pourparlers.

Dans un courrier du 22 février 2021, les intimées ont informé le premier juge que les pourparlers n'avaient pas abouti.

d) Par procédé écrit du 15 mars 2021, l'appelante a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la requête du 21 octobre 2020. Elle a en outre requis l'audition de trois témoins, à savoir MM. K._____, W._____ et Q._____, en prévision de l'audience à intervenir.

e) Par courrier du 24 mars 2021, le président a informé les parties qu'il renonçait à fixer une audience, au stade des mesures provisionnelles, ainsi qu'à entendre des témoins. Il a imparti un délai au 7 avril 2021 aux parties pour déposer d'ultimes déterminations.

f) Par ultimes déterminations du 14 avril 2021, les intimées ont confirmé leurs conclusions du 21 octobre 2021.

g) Par courrier du 14 avril 2021, l'appelante a persisté dans ses conclusions du 15 mars 2021.

h) Le dispositif de l'ordonnance litigieuse a été adressé aux parties par pli recommandé du 26 avril 2021.

Le 5 mai 2021, respectivement le 6 mai 2021, les parties en ont demandé la motivation.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art.

308 al. 2 CPC). Les décisions portant sur des mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). L'appel relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3) et peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC).

2.2 En matière de mesures provisionnelles, la cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 139 III 86 consid. 4.2 ; ATF 138 III 636 consid. 4.3.2).

3.

3.1 Invoquant en premier lieu une violation des art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH, l'appelante relève que les déterminations finales des intimés ne lui ont jamais été formellement notifiées, de sorte qu'elle n'a pu exercer son droit de réplique.

3.2

3.2.1 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où elle l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les réf. citées). Il appartient aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 et les réf. citées). Ce droit à la réplique vaut pour toutes les procédures judiciaires (ATF 138 I 154 consid. 2.5 ; TF 5A_504/2018 du 25 juin 2018 consid. 3.1).

Il n'impose toutefois pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. Elle doit seulement lui laisser un laps de temps suffisant, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; ATF 138 I 484 consid. 2.4). Les règles qui précèdent s'appliquent également lorsque les parties ont renoncé aux plaidoiries orales et déposent des plaidoiries écrites. Dans un tel cas de figure, l'art. 232 al. 2 CPC n'oblige en effet pas le tribunal à leur fixer un délai pour déposer de secondes plaidoiries finales écrites. En revanche, comme pour toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier, le tribunal doit impérativement communiquer aux parties la plaidoirie de la partie adverse et leur laisser un laps de temps suffisant pour qu'elles puissent exercer leur droit inconditionnel de réplique découlant des art. 29

al. 2 Cst. et 6 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101 ; ATF 146 III 97 consid. 3.5.1).

Un délai inférieur à dix jours ne suffit pas à garantir l'exercice du droit de répliquer, tandis qu'un délai supérieur à vingt jours permet, en l'absence de réaction, d'inférer qu'il a été renoncé au droit de répliquer. En d'autres termes, une autorité ne peut considérer, après un délai de moins de dix jours depuis la communication d'une détermination à une partie, que celle-ci a renoncé à répliquer et rendre sa décision (parmi d'autres TF 5A_144/2021 du 28 mai 2021 consid. 5 ; TF 1C_270/2020 du 4 mars 2021 consid. 5.1 et les réf. citées).

3.2.2 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 sur le fond (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les réf. citées). Cependant, ce droit n'est pas une fin en soi ; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation de ce droit a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée. Il incombe au recourant d'indiquer quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure et en quoi ceux-ci auraient été pertinents (TF 4A_453/2016 du 16 février 2017 consid. 4.2.3). A défaut de cette démonstration, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; TF 5A_923/2018 du 6 mai 2019 consid. 4.2.1 et les autres réf. citées).

La violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen. Une telle réparation doit toutefois rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse

d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée. Une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les réf. citées ; TF 5A_923/2018 précité consid. 4.2.1 *in fine*).

3.3 En l'occurrence, chaque partie a déposé des ultimes écritures le 14 avril 2021. Il ne ressort cependant pas du dossier que l'autorité précédente en aurait adressé des copies pour communication à la partie adverse. Le procès-verbal de la cause n'en fait pas été et aucun courrier de communication ne se trouve au dossier. Le dispositif de l'ordonnance litigieuse a ensuite été envoyée pour notification le 26 avril 2021. Dans la mesure où l'écriture des intimées du 14 avril 2021 n'a pas été communiquée à l'appelante et qu'elle n'a pas pu faire usage de sa faculté de se déterminer, son droit d'être entendue a effectivement été violé.

Toutefois, cette violation peut être réparée dans le cadre de la présente procédure, au regard du pouvoir de cognition de l'autorité de céans (consid. 2 *supra*). L'appelante développe du reste elle-même les éléments contestés des déterminations finales des intimées dans le cadre de son appel. Il s'ensuit que ses griefs seront examinés ci-après.

4.

4.1 Dans un deuxième grief, l'appelante invoque une violation de son droit d'être entendue au motif qu'elle a requis la tenue d'une audience et l'audition de témoins, notamment sur la question centrale de la date de la fin des travaux.

4.2

4.2.1 La procédure sommaire est introduite par une requête (art. 252 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). A moins que la loi n'en dispose autrement, le tribunal peut renoncer aux débats et statuer sur pièces (art. 256 al. 1 CPC). La renonciation aux débats ne se justifie que lorsque l'occasion a été donnée à la partie défenderesse de prendre position par écrit sur la requête et que des débats se révèlent superflus, compte tenu des éléments au dossier. Les parties doivent être informées à l'avance de la décision de renoncer aux débats, de telle manière qu'elles puissent déposer d'éventuels titres supplémentaires et compléter leurs allégués ; elles doivent disposer du temps nécessaire pour se prononcer sur tout document ou prise de position (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 et 3 ad art. 256 CPC).

Sauf si la loi impose la tenue d'une audience (cf. art 273 CPC, art. 168, 171, 294 et 304 LP), le choix de la procédure orale ou écrite relève de l'appréciation du juge et se fait en principe à réception de la requête, même si le juge conserve la faculté d'ordonner des débats après la réception de la détermination écrite. Le requérant doit compter sur le fait que sa requête soit suivie d'une procédure écrite plutôt qu'orale, de sorte qu'il n'aura en principe plus la possibilité de compléter ses moyens. Lorsqu'à réception de la requête, le juge la notifie à la partie intimée avec un délai pour se déterminer, il démontre qu'il renonce en principe à des débats oraux et qu'il choisit la voie de la procédure écrite, de sorte qu'il n'a dès lors pas à informer les parties qu'il renonce à de tels débats après réception de ces déterminations. L'information de la décision de renoncer aux débats résulte ainsi suffisamment de la fixation d'un délai pour le dépôt de déterminations écrites, sans qu'il soit nécessaire qu'elle soit renouvelée après coup (CACI 5 octobre 2011/284 consid. 3a, JdT 2012 III 10 ; voir également CACI 26 juin 2019/355 consid. 3.2.1).

4.2.2 Le droit à la tenue d'une audience publique, garanti par les art. 6 par. 1 CEDH et 30 al. 3 Cst., ne s'applique que lorsque la procédure en cause aboutit à une décision définitive. Tel n'est pas le cas en matière de mesures provisionnelles. Lorsque la décision prise en procédure sommaire n'a pas un caractère provisoire, la partie qui entend se prévaloir du droit à

des débats devra le demander expressément. On pourrait en effet conclure à une renonciation implicite aux débats vu l'art. 256 al. 1 CPC, puisque le tribunal est autorisé à y renoncer. L'obligation de la tenue de débats n'est du reste pas absolue. La Cour européenne des droits de l'homme admet que l'on y renonce lorsque le litige ne soulève aucune question de fait ou de droit qui ne pourrait pas être liquidée de manière adéquate sur la base des actes écrits des parties. Il pourra en particulier être renoncé à des débats publics pour des motifs d'économie du procès lorsque seules des questions juridiques ou techniques sont à trancher (Bohnet, *op. cit.*, n. 4 ad art. 256 CPC et les réf. citées ; CACI 26 juin 2019/355).

4.2.3 Le droit de faire entendre des témoins, garanti par les art. 29 Cst. et 6 par. 3 let. d CEDH, n'est ni absolu ni inconditionnel. De surcroît, en procédure sommaire, la preuve est en principe rapportée par titres (cf. art. 254 CPC).

4.3 S'agissant de la fixation d'une audience, le premier juge n'était pas tenu d'en appointer une, dès lors qu'il s'agit d'une procédure provisionnelle et que la décision n'est pas définitive. Il a informé les parties par courrier du 24 mars 2021 de la renonciation à la tenue d'une audience et leur a imparti un délai pour se déterminer par écrit.

L'appelante a en outre requis l'audition de témoins à l'appui d'allégués relatifs notamment à la date des derniers travaux effectués par O._____ Sàrl (all. 97 et 98 du procédé écrit du 15 mars 2021). Il n'est néanmoins pas démontré ni même rendu vraisemblable que les témoins sollicités pourraient témoigner valablement sur la question de la fin des travaux et qu'ils étaient présents à cette date. En effet, l'appelante indique que W._____, architecte, travaillait sur un immeuble voisin (all. 79 du procédé écrit du 15 mars 2021). L'on ne sait toutefois rien de la période pendant laquelle il a travaillé sur cet autre immeuble ni s'il était régulièrement sur place. K._____, ingénieur, était chargé de la question des balcons de l'immeuble sis à la rue X._____ [...] selon l'allégué 79 du procédé écrit du 15 mars 2021. A nouveau, l'appelante ne donne aucun

renseignement sur la fréquence de sa présence sur le lieu des travaux, en particulier au moment déterminant pour la question du délai. Quant à Q._____, l'appelante indique qu'il avait été envoyé par O._____ Sàrl et chargé de surveiller les travaux (allégué 83 du procédé écrit du 15 mars 2021). Elle ne rend cependant pas vraisemblable qu'il aurait été sur place au moment où les derniers travaux auraient été réalisés. Enfin, en procédure sommaire applicable en l'occurrence, la preuve est rapportée par titres et les témoins pourront être entendus dans le cadre de la procédure au fond.

Partant, l'appelante ne démontre pas une violation de son droit d'être entendue par l'absence de débats oraux et d'audition de témoins.

L'appelante a réitéré ses réquisitions en procédure d'appel. Elles peuvent toutefois être rejetées par appréciation anticipée des preuves au vu des considérants qui suivent, le dossier étant complet sur les faits de la cause (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; sur le tout TF 5A_695/2020 du 26 avril 2021 consid. 3.2.2 et les réf. citées) et la procédure d'appel pouvant en l'espèce être conduite sans administration de preuves supplémentaires (ATF 142 III 413 consid. 2.2.1 et les réf. citées ; TF 5A_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.2).

5.

5.1 L'appelante conteste que le délai péremptoire de l'art. 839 al. 2 CC ait été respecté, l'inscription superprovisionnelle de l'hypothèque litigieuse ayant eu lieu le 21 octobre 2020. Elle considère que les travaux de peinture du 25 juin 2020 ne constituaient que des finitions, la dernière pose de « fixit 222 » s'étant faite le 15 juin 2020. Elle reproche également aux intimés d'avoir induit retardé ces travaux de finition.

5.2

5.2.1 Conformément à l'art. 839 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'hypothèque des artisans et des entrepreneurs

peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis. L'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (al. 2).

Il y a achèvement des travaux, au sens de l'art. 839 al. 2 CC, quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Ne sont considérés comme travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, 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 bien encore des retouches (remplacement de parties livrées mais défectueuses, correction de quelque autre défaut) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a ; TF 5A_932/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.3.1 et les réf. citées). Les travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie prévue à l'art. 368 al. 2 CO n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la computation du délai (ATF 106 II 22 consid. 2b). En revanche, lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut pas être considéré comme achevé ; des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent donc des travaux d'achèvement. Les travaux sont ainsi jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 consid. 2b). Le délai de l'art. 839 al. 2 CC commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture (ATF 102 II 206 consid. 1b/aa) ; 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 (sur le tout : TF 5A_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 et les réf. citées).

5.2.2 En matière d'inscription à titre provisionnel d'une hypothèque légale, les conséquences d'un refus des mesures provisionnelles sont particulièrement graves. En effet, l'inscription doit être obtenue, et non

requis, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Or il est pratiquement impossible d'obtenir l'inscription définitive dans un tel délai. Le rejet des mesures provisionnelles aura donc pour conséquence, en pratique, la péremption du droit d'obtenir l'inscription. C'est la raison pour laquelle le Tribunal fédéral a posé des conditions peu strictes à l'admission de telles mesures provisionnelles.

Ainsi, le Tribunal fédéral a considéré que le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il refuse l'inscription provisoire de l'hypothèque légale en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, qui mérite un examen plus ample que celui auquel il peut procéder dans le cadre d'une instruction sommaire ; en cas de doute, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge doit donc ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 la 81 consid. 2b/bb ; TF 5A_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.2 ; Schmid, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6^e éd., Bâle 2019, n. 16 ad art. 961). Vu la brièveté et l'effet péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable (ATF 86 I 265 consid. 3 ; TF 5A_1016/2015 du 15 septembre 2016 consid. 5.3 ; TF 5A_426/2015 du 8 octobre 2015 consid. 3.4 et les réf. citées). A moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe clairement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 la 81 consid. 2b/bb, JT 1961 I 332 ; TF 5A_426/2015 *loc. cit.*).

5.3 Selon la soumission signée le 15 septembre 2017, des travaux devaient être entrepris pour la pose d'un enduit spécial « fixit 222 » sur les façades de l'immeuble de l'appelante. L'offre complémentaire n° [...] du 14 mai 2018 prévoyait des travaux supplémentaires de rénovation sur l'immeuble, à savoir notamment le nettoyage et le doublage extérieur des murs, la peinture des murs et des encadrements, la dépose, la remise en état puis la repose de volets, la rénovation des appuis de fenêtres en fer forgé ainsi que la mise en place d'échafaudages.

L'appelante a allégué, dans le cadre de ses écritures, que les travaux des intimées n'étaient toujours pas terminés, soit en particulier la dernière surface de « fixit » (15 juin 2020) et la fixation du tuyau d'arrosage ainsi que les travaux de peinture (25 juin 2020 ; all. 97 et 98 du procédé écrit du 15 mars 2021). Il résulte également des pièces figurant au dossier que, par courrier du 5 juin 2020 adressé à D._____ SA, l'appelante a affirmé ne pas avoir payé le solde de la facture du 25 mars 2020, au motif que les travaux n'étaient pas terminés, que la pose de l'isolation « fixit 222 » avait été oubliée à divers endroits de la façade est et que ceux-ci n'étaient pas encore peints. Par lettre du 11 juin 2020, D._____ SA avait pris bonne note que l'isolation devait encore être posée sur quelques petites surfaces, puis être peintes. La société a mentionné qu'une première étape serait réalisée le vendredi 12 juin 2020, la seconde et dernière étape d'ici la fin de la semaine suivante, sous réserve des conditions météorologiques adéquates. Comme il restait un solde de travaux à achever, D._____ SA disait comprendre que l'appelante n'ait pas réglé l'intégralité de la facture finale. A cela s'ajoute que le décompte des heures de chantier produit le 21 octobre 2021 par les intimées fait état de 15 heures de travail, soit deux ouvriers à plein temps (7,5 heures chacun) pour les travaux de peinture ayant eu lieu le 25 juin 2020, ce qui ne constitue pas des travaux négligeables. Au regard de l'ensemble de ces éléments, on doit admettre, comme le premier juge et sous l'angle de la vraisemblance, que les travaux n'étaient pas encore achevés le 21 juin 2020, de sorte que l'inscription est intervenue dans le délai légal de quatre mois.

Le grief selon lequel les intimées auraient retardé les travaux de finition n'est étayé par aucun élément, de sorte qu'il tombe à faux.

6.

6.1 Subsidiairement, l'appelante conteste le montant retenu à titre de solde dû aux intimés. Elle explique qu'O._____ Sàrl a émis deux factures consécutives pour les mêmes prestations, la première pour un

montant de 79'500 fr., comportant des métrés erronés, et la seconde pour la somme de 55'000 fr., toutes deux étant datées du 25 mars 2020, mais la seconde facture ayant été émise à l'automne 2020 avec la correction des métrés. Elle avait en outre versé un acompte supplémentaire de 10'000 fr., qui n'avait pas été pris en compte.

6.2 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'objet de l'action en inscription de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs n'est pas de fixer la créance en tant que telle, mais le montant du gage ou, en d'autres termes, l'étendue de la garantie hypothécaire (ATF 138 III 132 consid. 4.2.2). A cet égard, est décisive la rémunération prévue contractuellement entre l'entrepreneur général et le sous-traitant et non la valeur objective des travaux. Comme le prévoit l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, le droit à l'inscription découle en effet de la fourniture de travail et de matériaux. Autrement dit, si l'entrepreneur, respectivement le sous-traitant, démontre avoir exécuté ses obligations, il peut prétendre à ce que la rémunération convenue soit garantie par gage, indépendamment du sort définitif de sa créance contre l'entrepreneur général. Même si celle-là n'est, en tant que telle, pas définitivement établie, elle l'est, en tant que montant de la garantie, à l'égard du propriétaire (ATF 126 III 467 consid. 4d ; TF 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3.2.2).

6.3 Comme cela ressort de la jurisprudence qui précède, la requête introduite par les intimées le 21 octobre 2020 n'avait pas pour but de fixer leur créance, mais uniquement le montant du gage. Est décisive à ce sujet la rémunération prévue contractuellement.

Selon le courrier de l'appelante du 5 juin 2020, qui a suivi l'envoi de la facture du solde des prestations de 79'500 fr., l'appelante ne contestait pas le montant dû en tant que tel, mais alléguait que les travaux n'étaient pas encore terminés, ce qui a ensuite été fait dans le courant du mois de juin. Elle indiquait également pouvoir retenir 15 % de la facture comme garantie des travaux. De plus, seule la première facture avec le solde de 79'500 fr. a été signée par O. _____ selon les pièces produites, à l'exclusion de la facture comportant le montant de 55'000 francs. Cette seconde version de la facture ne semble en outre pas avoir fait l'objet d'une réponse de l'appelante, contrairement à la première à laquelle elle a réagi par courrier du 5 juin 2020. Par ailleurs, l'appelante allègue dans son mémoire que la seconde facture a été émise à l'automne 2020, alors qu'il résulte du procès-verbal des opérations de la cause et des courriers envoyés au premier juge demandant des prolongations de délai que les parties étaient en pourparlers durant cette période. Partant, il apparaît, au stade de la vraisemblance, que la seconde facture ne constitue qu'une proposition transactionnelle comme allégué par les intimées, mais qu'elle ne correspond pas aux travaux réellement effectués. Il appartiendra au juge du fond de trancher la question des montants qui seront dus.

Enfin, comme relevé par le premier juge, le fait que l'appelante ait mentionné un solde de 69'000 fr. dans son envoi du 12 août 2020 tend également à retenir que les parties s'étaient mises d'accord sur un montant à tout le moins de 221'315 fr. - proche du montant allégué par les intimées -, soit les 152'315 fr. à titre d'acompte déjà versé et les 69'000 fr. mentionnés par l'appelante. Le grief doit ainsi être rejeté.

7.

7.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

7.2 Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens.

Par ces motifs,
la Juge déléguée
de la Cour d'appel civile
prononce :

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante B._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à :

- Me Matthieu Genillod (pour B. _____),
- Me Théo Meylan (pour O. _____ Sàrl et D. _____ SA),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Monsieur le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne.

La Juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :