

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 octobre 2023

Composition : M. DE MONTVALLON, juge unique
Greffière : Mme Barghouth

* * * * *

Art. 837 al. 1 ch. 3 et 839 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **Y.**_____ **SA**, à [...], contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 8 septembre 2022 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause qui la divise d'avec **W.**_____ **SA**, à [...], et 34 consorts, le Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 8 septembre 2022, motivée le 8 mai 2023, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le juge délégué ou le premier juge) a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 23 mars 2022 par Y._____ SA contre W._____ SA et 34 consorts (I), a révoqué en conséquence les chiffres I à XXIII du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 29 mars 2022 (II), a ordonné la radiation de l'inscription provisoire opérée le 25 mars 2022 sous no 22/[...] au Registre foncier, office de Lausanne, sur les parts de propriété par étages immatriculées sous feuillets nos [...] -1 à [...] -23 de la Commune de [...], dès que l'ordonnance deviendrait définitive (III), a réglé le sort des frais et dépens de la procédure provisionnelle (IV et V) et a déclaré l'ordonnance motivée exécutoire (VI).

En droit, le premier juge a considéré en substance que Y._____ SA n'avait pas rendu vraisemblable avoir achevé ses travaux après le 24 novembre 2021. L'inscription provisoire de l'hypothèque légale ayant été opérée le 25 mars 2022, le délai légal de quatre mois suivant l'achèvement des travaux n'était ainsi pas respecté, de sorte que la requête de mesures provisionnelles devait être rejetée.

B. Par acte du 19 mai 2023, Y._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que l'inscription provisoire d'une hypothèque légale en sa faveur sur les parts de propriété par étages immatriculées sous feuillets nos [...] -1 à [...] -23 de la Commune de [...], ordonnée par décision de mesures superprovisionnelles du 29 mars 2023 (*recte* : 2022), soit confirmée. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a en outre sollicité l'octroi de l'effet suspensif à son appel.

W._____, SA, K._____, J._____, D._____, A.P._____,
B.P._____, H._____, A.T._____, B.T._____, F._____, U._____,
G._____, A.Z._____, B.Z._____, A.M._____, B.M._____,
N._____, X._____, T._____, R._____, A.L._____, B.L._____,
S._____, C._____, B._____, A.V._____, B.V._____, L.A._____,
L.B._____, A.Q._____, B.Q._____, M.A._____, M.B._____,
P.A._____ et P.B._____ (ci-après : les intimés) se sont déterminés le
24 mai 2023, en concluant au rejet de la requête d'effet suspensif.

Par ordonnance du 25 mai 2023, le juge unique a admis la
requête d'effet suspensif (I), a ordonné le maintien de l'inscription
provisoire de l'hypothèque légale susmentionnée jusqu'à droit connu sur
l'appel (II), et a renvoyé la décision sur les frais judiciaires et dépens de
l'ordonnance d'effet suspensif à l'arrêt sur appel à intervenir (III).

Les intimés n'ont pas été invités à déposer une réponse.

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

De l'immeuble à grever

1. La parcelle no [...] de la Commune de [...] (ci-après : la parcelle
litigieuse) est soumise au régime de la propriété par étages au sens des
art. 712a à 712t CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).
Cette propriété par étages est constituée de 24 lots immatriculés sous
feuilles nos [...] -1 à [...] -24 (ci-après : les lots de PPE), comme suit :

Lots	Quotes- parts	Propriétaires
[...]-1	51 ‰	K._____, copropriétaire pour 1/3, et J._____, copropriétaire pour 2/3
[...]-2	50 ‰	._____

[...]-3	23 ‰	A.P._____, copropriétaire pour 1/2, et B.P._____, copropriétaire pour 1/2
[...]-4	23 ‰	H._____
[...]-5	55 ‰	A.T._____, copropriétaire pour 1/2, et B.T._____, copropriétaire pour 1/2
[...]-6	59 ‰	F._____, copropriétaire pour 1/2, et U._____, copropriétaire pour 1/2
[...]-7	59 ‰	._____
[...]-8	1 ‰	A.Z._____, copropriétaire pour 1/2, et B.Z._____, copropriétaire pour 1/2
[...]-9	50 ‰	A.M._____, copropriétaire pour 1/2, et B.M._____, copropriétaire pour 1/2
[...]-10	49 ‰	N._____, copropriétaire pour 1/2, et X._____, copropriétaire pour 1/2
[...]-11	22 ‰	T._____
[...]-12	23 ‰	R._____
[...]-13	54 ‰	A.Z._____, copropriétaire pour 1/2, et B.Z._____, copropriétaire pour 1/2
[...]-14	59 ‰	A.L._____, copropriétaire pour 1/2, et B.L._____, copropriétaire pour 1/2
[...]-15	58 ‰	S._____, copropriétaire pour 1/2, et C._____, copropriétaire pour 1/2
[...]-16	1 ‰	W._____ SA
[...]-17	48 ‰	B._____
[...]-18	50 ‰	A.V._____, copropriétaire pour 1/2, et B.V._____, copropriétaire pour 1/2
[...]-19	53 ‰	L.A._____, copropriétaire pour 1/2, et L.B._____, copropriétaire pour 1/2
[...]-20	23 ‰	W._____ SA
[...]-21	23 ‰	A.Q._____, copropriétaire pour 1/2, et B.Q._____, copropriétaire pour 1/2
[...]-22	58 ‰	M.A._____, copropriétaire pour 1/2, et M.B._____, copropriétaire pour 1/2
[...]-23	58 ‰	P.A._____, copropriétaire pour 1/2, et

		P.B. _____, copropriétaire pour 1/2
[...]-24	50 ‰	Divisé en 25 parts de copropriété, appartenant notamment aux propriétaires des lots susmentionnés

Du contrat d'entreprise

2. Le 2 mars 2020, l'appelante, en qualité d'entrepreneur, et I. _____ Sàrl, en qualité de maître d'ouvrage, représentée par E. _____ Sàrl, en charge de la direction des travaux, ont signé un contrat d'entreprise portant sur les travaux de plâtrerie et de peinture dans le cadre du projet de construction de trois immeubles contigus de sept appartements et un garage commun - constituant les lots de PPE - sur la parcelle litigieuse. Le coût total forfaitaire pour l'exécution des travaux arrêté dans ce contrat s'élève à 612'300 fr. TTC.

Les conditions générales intégrées au contrat prévoient ce qui suit :

« [...]

21. RECEPTION - DECOMPTE FINAL

21.1 Réception

Après achèvement de l'ensemble des travaux ou de parties importantes formant un tout et la présentation de la facture qui s'y rapporte, l'entrepreneur ou le Maître ouvre la procédure de réception par un avis écrit. Ils procèdent en commun à la vérification de l'ouvrage dans un délai de 30 jours à compter de la notification de cet avis. [...]

21.6 Décompte final

La facture finale est établie aussitôt que possible par l'entrepreneur en collaboration avec la DT. Cette facture représente la totalité des travaux exécutés, y compris la régie éventuelle et elle doit être remise au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la fin des travaux. [...] ».

De l'achèvement des travaux

3. a) Selon le contrat du 2 mars 2020, les travaux devaient débuter mi-août 2020 et finir le 4 juin 2021.

b) Les travaux effectués par l'appelante sur la parcelle litigieuse ont débuté en septembre 2020 et se sont poursuivis du 2 août au 8 septembre 2021, pour un total de 450,5 heures effectuées sur le chantier.

Du 27 septembre au 15 octobre 2021, les employés de l'appelante ont effectué des travaux pour une durée de 230,5 heures.

4. a) Des réceptions d'ouvrage à forme des art. 157 et ss de la Norme SIA 118 ont eu lieu entre I._____ Sàrl et les copropriétaires des lots de PPE. Les procès-verbaux produits au dossier ne sont pas signés.

b) Les procès-verbaux de réception d'ouvrage des lots « A.Q._____ et A.Q._____ » et « L.A._____ » du 14 juillet 2021, des lots « D._____ », « A.P._____ », « H._____ », « A.M._____ », « R._____ », « A.Z._____ », « W._____ SA » et « A.T._____ » du 21 juillet 2021, des lots « X._____ » et « T._____ » du 22 juillet 2021, des lots « B._____ » [sic] et « A.V._____ » du 23 juillet 2021 et des lots « J._____ » et « C._____ » du 28 juillet 2021 font état de défauts mineurs notamment à charge de l'appelante, à exécuter jusqu'au 20 août 2021, la réception de l'ouvrage étant différée conformément à l'art. 161 de la Norme SIA 118.

c) Le procès-verbal du lot « A.L._____ » du 3 septembre 2021 fait état de travaux de réfection ou de finitions à exécuter par l'appelante jusqu'au 10 septembre 2021 alors que la remise des clés était déjà intervenue.

Le procès-verbal du lot « H._____ » du 29 septembre 2021 fait état de défauts mineurs qui ne concernent pas l'appelante. L'ouvrage

a été considéré comme reçu conformément aux art. 159 et 160 de la Norme SIA 118.

Le procès-verbal du lot « G._____ » du 5 octobre 2021 fait état de défauts mineurs qui ne concernent pas l'appelante. La réception de l'ouvrage a été différée conformément à l'art. 161 de la Norme SIA 118.

Les procès-verbaux des lots « B._____ » [sic] et « A.V._____ » du 11 octobre 2021, du lot « L.A._____ » du 12 octobre 2021, du lot « B.Q._____ et A.Q._____ » du 13 octobre 2021, du lot « M.A._____ » du 14 octobre 2021, ne comprennent aucun travail de retouche ou de finition à charge de l'appelante. Les ouvrages ont été considérés comme reçus conformément aux art. 159 et 160 de la Norme SIA 118.

Les procès-verbaux du lot « [...] - Communs » du 24 août 2021 et du lot « W._____ SA » du 13 octobre 2021 renferment des travaux de retouche de peinture et de finitions à charge de l'appelante, à réaliser jusqu'au 26 novembre 2021. L'ouvrage a été considéré comme reçu conformément aux art. 159 et 160 de la Norme SIA 118.

5. Le 22 novembre 2021, l'architecte en charge de la direction des travaux, pour E._____ Sàrl, a adressé un courriel à l'administratrice de la propriété par étages, avec l'appelante en copie, dont la teneur est la suivante :

« [...]

Pour votre information, l'entreprise Y._____ SA, m'a informé qu'elle ne serait pas présente, cette semaine pour les retouches.

Les personnes prévues pour effectuer ses retouches sont en quarantaine (Covid).

L'entreprise Y._____ SA sera présente dès le lundi 29 novembre prochain.

[...] ».

6. A une date indéterminée, un bon de travail a été établi, lequel indique comme date de début du chantier septembre 2020 et comme date de fin de chantier juin 2021. Il fait état de 5,5 heures de travail le 29 novembre 2021 sur le chantier de [...] par un employé de l'appelante. Un décompte d'heures dudit employé fait état de 5 heures effectuées sur le chantier de [...] le 29 novembre 2021.

De la facture finale

7. L'appelante a établi à l'attention d'I. _____ Sàrl une facture finale no 11803/15136, datée du 14 octobre 2021, d'un montant de 728'437 fr. 30 TTC. Le coût total des travaux selon soumission est chiffré à 606'023 fr. 25 HT, celui des travaux hors soumission à 15'407 fr. 25 HT et celui des travaux complémentaires (selon 19 devis) à 122'431 fr. 20 HT. La facture porte la mention manuscrite « *Projet de facture le 20.20.2...* » et un encadré où est coché d'un vu la mention « *Correction puis à envoyer* ». En page 2, sous position 1.1.8, il existe une modification manuscrite du nombre de renforts en bois ramené de 630 à 210, à raison de 15 fr. l'unité, et dont la somme a été biffée pour 9'450 francs.

8. L'appelante a établi à l'attention d'I. _____ Sàrl une nouvelle version, datée du 20 octobre 2021, de la facture finale no 11803/15136. Elle fait également état d'un coût total des travaux selon soumission de 606'023 fr. 25 HT et de travaux hors soumission pour 15'407 fr. 25 HT. Le coût des travaux complémentaires est en revanche chiffré à 74'382 fr. 45 HT. La facture fait mention d'un solde ouvert de 83'324 fr. 85 TTC. Elle reprend, en page 2, sous position 1.1.8, un nombre de renforts en bois de 630 pièces, lequel n'a pas été corrigé.

L'appelante allègue avoir repris le calcul des métrés et procédé à la correction de certains postes et à l'ajout d'autres devis qui n'avaient pas été comptabilisés dans la facture datée du 14 octobre 2021 (allégué 47). Aucun procès-verbal de séance de métrés contradictoires n'a été produit par l'appelante. Entendu en qualité de témoin par le juge délégué, l'architecte ayant assumé le rôle de direction des travaux pour

E._____ Sàrl a indiqué qu'il n'y avait pas eu de séance de métrés contradictoires mais qu'il y avait eu des discussions à ce sujet avec l'administrateur de l'appelante. Il a relevé qu'entre la facture finale datée du 14 octobre et celle datée du 20 octobre 2021, il y avait une différence d'environ 48'000 fr. qui correspondait au montant pour la réfection des plâtres dans les trois cages d'escaliers et dans les plafonds des surcombles. La direction des travaux aurait refusé d'entrer en matière sur ce montant, parce que lors de l'exécution de ces plâtres, l'appelante n'aurait pas respecté son devoir de réserve, étant précisé que selon le témoin, le taux d'humidité sur les murs et les plafonds était conforme à la pose et à l'exécution des plâtres sur les plafonds.

9. Le 21 janvier 2022, l'appelante a adressé un courrier à E._____ Sàrl comportant les passages suivants :

« **Facture finale - PPE [...] - [...]**

[...]

En date du 20 octobre 2021, nous vous avons transmis la facture finale concernant le chantier susmentionné dans l'objet, ci-dessus.

Selon entretien avec [*l'administrateur de l'appelante*], nous prions de vous transmettre [*sic*] la facture finale modifiée [...]

[...]

Nous vous prions de bien vouloir nous verser le montant de **Frs 83'324.85 dans les 10 jours.**

[...] ».

De la procédure

10. a) Le 23 mars 2022, l'appelante a introduit auprès de la Chambre patrimoniale cantonale à l'encontre des intimés une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, au pied de laquelle elle a conclu à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du Registre foncier, office de Lausanne, d'inscrire immédiatement sur les lots de PPE une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en sa faveur, avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 mars 2022, selon la répartition suivante (chiffres I et III) :

Immeuble	Montant de l'hypothèque
[...]-1	12'560.45 CHF
[...]-2	14'157.00 CHF
[...]-3	5'574.15 CHF
[...]-4	6'322.50 CHF
[...]-5	13'068.90 CHF
[...]-6	12'454.40 CHF
[...]-7	13'051.85 CHF
[...]-8	205.00 CHF
[...]-9	12'880.45 CHF
[...]-10	14'371.25 CHF
[...]-11	5'880.15 CHF
[...]-12	6'085.15 CHF
[...]-13	14'586.60 CHF
[...]-14	13'305.65 CHF
[...]-15	12'839.00 CHF
[...]-16	205.00 CHF
[...]-17	12'376.75 CHF
[...]-18	14'021.95 CHF
[...]-19	13'884.80 CHF
[...]-20	5'152.75 CHF
[...]-21	5'450.50 CHF
[...]-22	13'013.60 CHF
[...]-23	12'792.95 CHF
[...]-24	10'251.25 CHF

b) Par ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 24 mars 2022, le juge délégué a fait droit aux conclusions de l'appelante telles que libellées sous chiffres I et III, et a requis le Conservateur du Registre foncier, office de Lausanne, de procéder aux inscriptions provisoires ordonnées.

Dites inscriptions ont été opérées le 25 mars 2022 par le Registre foncier, sous no 22/[...].

c) Le 28 mars 2022, le Registre foncier a informé le juge délégué de la mise en suspens de l'inscription sur le feuillet no [...]24.

Par courrier du même jour, l'appelante a renoncé à sa conclusion portant sur ce lot.

d) Par ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 29 mars 2022, le juge délégué a fait droit aux conclusions de l'appelante telles que libellées sous chiffres I et III, en tenant compte du retrait de la conclusion se rapportant au lot no [...]24.

Il n'y a pas eu de nouvelle inscription opérée par le Registre foncier.

e) Le 16 mai 2022, les intimés se sont déterminés sur la requête du 23 mars 2022 et ont conclu à son rejet.

f) Une audience de mesures provisionnelles a été tenue le 30 août 2022.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est supérieure à 10'000 fr. (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 (art. 314 al. 1 CPC). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique sur les appels formés contre de telles décisions (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

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

2. 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 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

3.

3.1 Se prévalant d'une violation du droit et d'une constatation inexacte des faits, l'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir considéré que sa requête du 23 mars 2022 avait été déposée tardivement. Elle aurait rendu vraisemblable l'exécution de travaux d'achèvement le 29 novembre 2021, et, partant, le respect du délai légal pour obtenir l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

3.2

3.2.1 L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit que les artisans et entrepreneurs employés notamment à la construction ou à la destruction de bâtiments ou autres ouvrages 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, en garantie de leurs créances, 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.

Aux termes de l'art. 839 CC, 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 (al. 1) ; l'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (al. 2). L'inscription de l'hypothèque légale doit non seulement être requise, mais aussi obtenue, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux. Il s'agit d'un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa et réf. cit. ; TF 5A_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.4 ; TF 5A_395/2020 du 16 mars 2021 consid. 2 ; TF 5A_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 et réf. cit.).

3.2.2 Conformément à l'art. 961 al. 3 CC, le juge autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister.

En matière d'inscription à titre provisionnel d'une hypothèque légale, les conséquences d'un refus des mesures provisionnelles sont particulièrement graves. Il est en effet pratiquement impossible d'obtenir

l'inscription définitive dans le délai légal de quatre mois sans avoir préalablement sauvegardé ce délai par le biais d'une procédure de mesures provisionnelles. 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 (Juge unique CACI 1^{er} juillet 2022/344 consid. 4.3.2.2 ; Juge unique CACI 1^{er} novembre 2021/515 consid. 3.2.3 ; Juge unique CACI 15 mai 2021/232 consid. 3.1.3, *in* : JdT 2021 III 107).

Ainsi, selon la doctrine dominante et la jurisprudence, l'inscription provisoire ne doit être refusée que lorsque l'existence du droit à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs apparaît exclue ou hautement invraisemblable. En présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée méritant un examen plus ample que celui auquel il peut être procédé dans le cadre d'une instruction sommaire, il convient bien plutôt de laisser au juge du fond le soin de décider si le droit à l'hypothèque doit en définitive être admis. Lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, il en résulte que le juge commet l'arbitraire s'il la refuse. En d'autres termes, à moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe clairement pas, le juge qui en est requis doit donc ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/b ; ATF 86 I 265 consid. 3 ; TF 5A_395/2020 précité consid. 2 ; TF 5A_1016/2015 du 15 septembre 2016 consid. 5.3 ; TF 5A_426/2015 du 8 octobre 2015 consid. 3.4 ; TF 5A_932/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.3.2 ; CACI 15 mai 2021/232 consid. 3.1.3, *in* : JdT 2021 III 107 ; Schmid, Basler Kommentar, 6^{ème} éd., 2019, n. 16 *ad* art. 961 CC ; Steinauer, Les droits réels, Tome III, 2012, n. 2897 et réf. cit.). On ne peut cependant comprendre la jurisprudence précitée en ce sens qu'une hypothèque légale devrait être inscrite à titre provisionnel sur simple demande. Il faut au moins que l'existence des travaux prétendus soit rendue vraisemblable. A cette condition, et dans un deuxième temps, ce n'est que lorsque le droit à l'inscription est clairement exclu, par exemple parce que la requête est manifestement tardive, que le juge refusera l'inscription (CACI 15 mai 2021/232 consid. 3.1.3, *in* : JdT 2021 III 107).

3.2.3 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 considérés comme 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 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_630/2021 précité consid. 3.3.2.4 ; TF 5A_518/2020 précité consid. 3.1 et réf. cit.). Les travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie prévue à l'art. 368 al. 2 CO (Loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième : Droit des obligations] du 30 mars 1911 ; RS 220) n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la computation du délai. 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 ; ATF 106 II 22 consid. 2b et 2c ; TF 5A_395/2020 précité consid. 2 ; TF 5A_518/2020 précité consid. 3.1). 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. Le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (ATF 101 II 253 ; TF 5A_518/2020 précité consid. 3.1 et réf. cit.).

3.3

3.3.1 L'autorité de première instance a considéré qu'en l'absence de preuve concrète quant à la date effective de fin des travaux, la facture finale du 20 octobre 2021 constituait un indice du fait que, à tout le moins à cette date, l'appelante considérait l'ouvrage comme achevé. Il apparaissait ainsi que les travaux avaient bien pris fin le 15 octobre 2021 – comme soutenu par les intimés – et la facture établie dans la foulée (ordonnance, p. 17).

Le juge délégué a relevé que les autres éléments au dossier confirmaient ce qui précède (ordonnance, pp. 17 et 18). Il ressortait en particulier des procès-verbaux de réception de l'ouvrage qu'au 14 octobre 2021, seules quelques retouches et finitions devaient être accomplies. Les bon et décompte de travail concernant les travaux exécutés le 29 novembre 2021 (pièces 97 et 98 produites en première instance) n'étaient pas probants car ils n'indiquaient pas la même durée. Enfin, il ressortait expressément du courriel du 22 novembre 2021 (pièce 103 produite en première instance) que les travaux effectués ce jour-là consistaient uniquement en des retouches. Les derniers travaux qui pouvaient être qualifiés de « travaux d'achèvement » au sens de la loi remontaient par conséquent au 15 octobre 2021.

3.3.2

3.3.2.1 L'appelante fait valoir que la facture du 20 octobre 2021 était un projet, qui a dû être corrigé en matière de métrés, si bien qu'elle aurait en réalité établi sa facture finale bien plus tard, soit le 21 janvier 2022 (appel, p. 10).

Ce grief doit être écarté. Le fait que des métrés devaient être rectifiés pour permettre l'établissement de la seconde facture finale du 21 janvier 2022 est en effet sans influence sur la date d'achèvement des travaux, ce type de corrections relevant d'une tâche purement administrative, sans rapport avec l'exécution concrète de l'ouvrage commandé.

3.3.2.2 Les chiffres 21.1 et 21.6 des conditions générales du contrat d'entreprise (pièce 6 produite en première instance) auxquels se réfère l'appelante (appel, pp. 10 et 11) ne lui sont par ailleurs d'aucun secours pour déterminer la date de fin des travaux. Contrairement à ce qu'elle semble laisser entendre, l'appelante était tenue d'établir la facture finale « *aussitôt que possible* » (pièce 6, ch. 21.6), cet impératif étant souligné dans le texte. Cette facture finale devait représenter « *la totalité des travaux exécutés* » (pièce 6, ch. 21.6) et il convient d'insister sur ce dernier terme. Ainsi, avec le premier juge, il y a lieu de considérer que l'établissement de la facture finale du 20 octobre 2021 (pièce 102 produite en première instance) constitue effectivement un indice décisif pour retenir que les travaux étaient terminés à cette date aux yeux de l'appelante elle-même, étant rappelé qu'elle avait auparavant établi un projet de facture finale en date du 14 octobre 2021 (pièce 87 produite en première instance), ce qui tend à renforcer cette appréciation. Quant au fait que l'appelante se devait de remettre la facture finale « *au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la fin des travaux* », comme le prévoit la même disposition des conditions générale (pièce 6, ch. 21.6), cet élément ne peut que conduire à considérer que les travaux ont été achevés entre le 20 août et le 20 octobre 2021, étant précisé que l'appelante ne soutient pas avoir violé ses obligations contractuelles à cet égard.

3.3.2.3 Les procès-verbaux de réception de l'ouvrage des lots de PPE établis entre le 14 juillet et le 14 octobre 2021 constituent également un indice décisif pour déterminer la date de fin des travaux. Certains de ces procès-verbaux font état de défauts mineurs à corriger par l'appelante jusqu'au 20 août 2021 ou de retouches de peinture et de finitions à réaliser jusqu'au 26 novembre 2021, étant précisé pour cette dernière date que l'ouvrage avait été considéré comme reçu le 13 octobre 2021, ce qui est mentionné dans le procès-verbal du lot « W. _____ SA » (pièce 59 produite en première instance). Ces éléments viennent ainsi confirmer l'appréciation du premier juge sur le fait que les travaux confiés à l'appelante étaient terminés lorsqu'elle a établi sa facture finale du 20 octobre 2021.

3.3.2.4 Pour ce qui concerne la nature de l'intervention réalisée par l'appelante en date du 29 novembre 2021 (appel, p. 12), celle-ci ne l'a pas détaillée en procédure, ce qui est pour le moins surprenant s'il s'agissait de travaux d'une certaine ampleur qui devaient amener à considérer que l'ouvrage commandé n'était pas terminé au sens de la jurisprudence. Comme le retient le premier juge, le courriel du 22 novembre 2021 (pièce 103), dont l'appelante ne remet pas en cause le contenu ni l'authenticité, mentionne une intervention liée à des « *retouches* » qui, en raison d'une quarantaine sanitaire, devaient être réalisées « *dès le lundi 29 novembre prochain.* ». A nouveau, il y a lieu de considérer avec le juge délégué que l'intervention de l'appelante, postérieurement à l'établissement de sa facture finale du 20 octobre 2021, ne concernait que des retouches ou des finitions, sans influence sur la date d'achèvement des travaux.

3.3.2.5 Enfin, quant aux déterminations de l'architecte pour le compte de la société E._____ Sàrl relatives à la pièce requise 152 (pièce 201 produite en première instance ; appel, p. 13), celles-ci ne sont pas de nature à remettre en question les considérations qui précèdent par rapport au fait que l'intervention de l'appelante, après la remise de sa facture finale du 20 octobre 2021, a exclusivement concerné des retouches ou des finitions sans incidence sur la date d'achèvement des travaux au sens de la jurisprudence. Dans le cas contraire, les procès-verbaux auxquels se réfère l'architecte auraient inmanquablement mentionné l'existence de défauts significatifs, voire importants, en lien avec des travaux inexécutés ou défectueux d'une ampleur telle qu'ils n'auraient pas été qualifiés de retouches ou de finitions.

3.3.2.6 Ces différents éléments permettent d'établir, avec un degré de vraisemblance confinant à la certitude, que l'appelante avait achevé ses travaux avant qu'elle ne transmette sa facture finale du 20 octobre 2021. Dans ces conditions, le juge délégué était bel et bien fondé à considérer que le délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC n'avait pas été respecté par l'appelante, ce qui devait conduire au rejet de la requête de mesures provisionnelles qu'elle avait déposée. L'existence du droit à l'hypothèque

des artisans et entrepreneurs invoqué par l'appelante apparaît ainsi exclue et pour le moins hautement invraisemblable.

4.

4.1 En définitive, l'appel, manifestement infondé (art. 312 al. 1 *in fine* CPC), doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr., soit 800 fr. pour l'émolument de la présente décision (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et 200 fr. pour celui de l'ordonnance d'effet suspensif (art. 7 al. 1 et 60 al. 1 TFJC), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

4.3 Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur le fond, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, étant précisé qu'ils n'ont pas formulé de conclusion à cet égard dans le cadre de leurs déterminations sur effet suspensif du 24 mai 2023 (Stoudmann, *in* : Petit commentaire CPC, Bâle 2020, n. 6 *ad* art. 105 CPC et réf. cit.).

Par ces motifs,
le Juge unique
de la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge de l'appelante Y. _____ SA.

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le juge unique :

La greffière :

Du

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

- Me Mireille Lorocho (pour l'appelante) ;
- Me Christophe Sivilotti (pour les intimés),

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

- M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale ;
- Mme la Conservatrice du Registre foncier, office de Lausanne.

Le Juge unique 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 :