

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 octobre 2023

Composition : M. HACK, juge unique
Greffier : M. Klay

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

Statuant sur l'appel interjeté par **J._____ SA**, à [...], contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 30 janvier 2023 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.H._____** et **B.H._____**, à [...], le Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance motivée du 30 janvier 2023, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le président ou le premier juge) a rejeté la requête de mesures provisionnelles formée le 12 juillet 2022 par J._____ SA contre B.H._____ et A.H._____ (I), a rapporté le chiffre I de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 25 avril 2022 (II), a ordonné la radiation de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs inscrite sous n° [...] au Registre foncier, Office de La Côte, en faveur de J._____ SA sur l'immeuble n° [...] dont B.H._____ et A.H._____ sont propriétaires sur le territoire de la commune de [...] (III), a mis les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 1'130 fr., y compris les frais du Registre foncier, à la charge de J._____ SA (IV) et a dit que cette dernière devait verser à B.H._____ et A.H._____, solidairement entre eux, un montant de 2'500 fr. à titre de dépens (V).

Le premier juge a considéré en substance que les travaux effectués par J._____ SA en février 2022 dans la villa propriété de B.H._____ et A.H._____ étaient de peu d'importance. Dès lors que cette société n'avait pas allégué avoir effectué chez les intéressés d'autres travaux depuis août 2021, date de l'emménagement de B.H._____ et A.H._____ dans leur villa, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale du 25 avril 2022 ne respectait pas le délai péremptoire de l'art. 839 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).

B. Par acte daté du 10 février 2023 reçu le 13 février 2023 par le Tribunal cantonal, accompagné d'un bordereau de deux pièces, J._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre cette ordonnance, en prenant les conclusions suivantes avec suite de frais et dépens :

« **Préalablement :**

- I. Maintenir l'effet suspensif, afin que le Conservateur du Registre foncier de La Côte maintienne l'inscription provisoire d'un montant de CHF 58'550.75 plus accessoires légaux et intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2022 en faveur de J._____ SA, sur le bien-fonds n° [...] de la commune de [...], propriété de B.H._____ et A.H._____.

Principalement :

- II. Réformer l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 30 janvier 2023 par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte comme suit :

- I. Admettre la requête de mesures provisionnelles formée le 12 juillet 2022 par J._____ SA contre B.H._____ et A.H._____ ;

- II. Maintenir l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de CHF 58'550.75 plus accessoires légaux et intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2022 en faveur de J._____ SA, sur le bien-fonds n° [...] de la commune de [...], propriété de B.H._____ et A.H._____, ainsi désigné :

Commune : [...]

Numéro de l'immeuble : [...]

E-GRID : [...]

Quote-part : [...]

Propriétaires : copropriété simple pour ½ de B.H._____ et ½ de A.H._____.

- III. Impartir un délai de 3 mois à J._____ SA pour déposer une demande au fond.

- IV. Dire que l'inscription provisoire restera valable jusqu'à l'expiration dudit délai de 3 mois, ou en cas d'action au fond, jusqu'à l'échéance d'un délai de 60 jours dès l'entrée en force du jugement au fond.

V. Dispenser J._____ SA de fournir des sûretés.

VI. En cas de rejet de la présente requête, dire que l'inscription est maintenue pendant 20 jours, afin de permettre à J._____ SA d'obtenir un effet suspensif de l'autorité de recours.

Subsidiairement :

III. Annuler l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 30 janvier 2023 par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte et renvoyer la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. »

Par ordonnance du 13 février 2023, le Juge unique de la Cour de céans (ci-après : le juge unique) a admis la requête d'effet suspensif de l'appelante, a invité le Conservateur du Registre foncier, Office de la Côte, à maintenir l'inscription et a dit que les frais et dépens suivraient le sort de l'appel.

Par réponse du 13 juillet 2023, A.H._____ et B.H._____ (ci-après : les intimés) ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet de l'appel, subsidiairement à ce que l'appelante soit condamnée à fournir des sûretés à hauteur de 100'000 fr. en leur faveur pour le dommage causé par l'inscription de l'hypothèque légale sur le bien-fonds n° [...] de la commune de [...] dont ils sont propriétaires.

Par avis du 31 juillet 2023, le juge unique a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. a) L'appelante est une société anonyme de droit suisse, dont le siège se situe à [...] (NE) et dont le but est l'exploitation d'une entreprise de peinture, plâtrerie, papiers peints et rénovation d'appartements.

Z._____ est administrateur de l'appelante, avec pouvoir de signature individuelle.

b) Les intimés sont copropriétaires, chacun pour une demie, du lot de propriété par étages [...], se trouvant sur la parcelle de base [...] de la commune de [...] (VD), sis à [...].

La société A._____ Sàrl (ci-après : A._____ Sàrl) est une société à responsabilité limitée de droit suisse ayant son siège à [...] (NE), et dont le but est l'étude énergétique de bâtiments neufs ou à transformer et la construction ou rénovation notamment avec des éléments préfabriqués à faible consommation d'énergie, l'exportation de matériaux et techniques high-tech pour ces constructions ou rénovations, la mise en place d'unités de production pour la préfabrication d'éléments de constructions, ou la recherche et la participation à des programmes d'étude. L._____ en est l'associé gérant, avec pouvoir de signature individuelle.

2. Les intimés ont passé avec A._____ Sàrl un contrat d'entreprise portant sur l'élaboration des plans et la construction d'une villa sur le lot de propriété par étages [...] de la Commune de [...].

L'entreprise A._____ Sàrl a par la suite mandaté l'appelante en qualité de sous-traitante pour des travaux de peinture, isolation et autres, sur la villa en question, pour lesquels les factures suivantes ont été produites :

- Facture n° 321137 du 28 juin 2021 de J._____ SA adressée à A._____ Sàrl concernant la « villa 2 » pour un montant de 9'332 fr. 20, TVA comprise, non payée ;

- Facture n° 321147 du 3 septembre 2021 de J._____ SA adressée à A._____ Sàrl concernant la « villa 2 » pour un montant de 44'206 fr. 30, TVA comprise, payée à hauteur de 14'074 fr. 15 le 25 octobre 2021 ;

- Facture n° 321150 du 3 septembre 2021 de J._____ SA adressée à A._____ Sàrl concernant la « villa 2 » pour un montant de 19'086 fr. 40, TVA comprise, non payée ;

- Facture n° 322025 du 18 février 2022 de J._____ SA adressée à A._____ Sàrl pour un montant de 3'263 fr. 30, TVA comprise, payée le 13 mars 2022. Cette facture porte d'une part sur les « peinture complète cage d'escalier et diverses retouches finales de la maison. Y compris déplacements » dans la « villa 3 », effectuées les 17 et 18 février 2022 pour 2'000 fr., hors taxes, et d'autre part sur les « diverses retouches peinture après rhabillages des plafonds et des murs. Peinture des tuyaux de ventilation[.] Y compris déplacements » effectuées le 11 février 2022 pour l'ensemble des « villas 1 - 2 - 3 », pour 1'000 fr., hors taxes. Est également compris de manière indistincte dans cette facture un montant de 30 fr., hors taxes, à titre de « taxes déchets ».

3. a) Par requête de mesures superprovisionnelles en inscription d'une hypothèque légale du 22 avril 2022, l'appelante a pris la conclusion suivante avec suite de frais et dépens :

« I. À titre de mesures superprovisionnelles

Ordre est donné au conservateur du Registre foncier de La Côte d'inscrire provisoirement une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en faveur de J._____ SA à concurrence d'un montant de CHF 58'550.75, avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2022, sur la parcelle suivante :

Commune : [...]

Numéro de l'immeuble : [...]

E-GRID : [...]

Propriétaires : copropriété simple pour $\frac{1}{2}$ de B.H._____ et $\frac{1}{2}$ de A.H._____ . »

b) Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 25 avril 2022, le président a ordonné l'inscription provisoire requise, a déclaré cette ordonnance immédiatement exécutoire, a dit qu'elle resterait en vigueur jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles et a dit que les frais judiciaires et dépens de l'ordonnance suivaient le sort de la procédure provisionnelle.

Le même jour, l'inscription a été opérée par le Registre foncier, Office de La Côte.

c) L'appelante a déposé une requête de mesures provisionnelles en date du 12 juillet 2022, concluant à ce qui suit :

« I. Maintenir l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de CHF 58'550.75 plus accessoires légaux et intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2022 en faveur de J._____ SA, sur le bien-fonds n° [...] de la commune de [...], propriété de B.H._____ et A.H._____, ainsi désignée :

Commune : [...]

Numéro de l'immeuble : [...]

E-GRID : [...]

Quote-part : [...]

Propriétaires : copropriété simple pour $\frac{1}{2}$ de B.H._____ et $\frac{1}{2}$ de A.H._____ .

II. Impartir un délai de 3 mois à J._____ SA pour déposer une demande au fond.

III. Dire que l'inscription provisoire restera valable jusqu'à l'expiration dudit délai de 3 mois, ou en cas d'action au fond, jusqu'à l'échéance d'un délai de 60 jours dès l'entrée en force du jugement au fond.

IV. Dispenser J. _____ SA de fournir des sûretés.

V. En cas de rejet de la présente requête, dire que l'inscription est maintenue pendant 20 jours, afin de permettre à J. _____ SA d'obtenir un effet suspensif de l'autorité de recours. »

Dans son écriture, l'appelante a notamment allégué qu'« [elle] s'est vu octroyer à titre de sous-traitant différents travaux de peinture, isolation et autres, notamment sur le lot par étage [...] de la commune de [...] » (all. 8) et qu'« [elle] a encore effectué des travaux au mois de février 2022 sur le bien immobilier précité » (all. 15).

d) En date du 13 juillet 2022, les intimés se sont déterminés.

Les intimés ont déposé des déterminations complémentaires le 21 juillet 2022, dont les conclusions sont notamment les suivantes :

« **AU FOND :**

Principalement

- Rejeter intégralement la requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs de J. _____ ;
- Révoquer l'ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 25 avril 2022 dans la cause J. _____ SA - Q. _____ [les intimés] ;
- Ordonner au Conservateur du Registre foncier de La Côte de procéder à la radiation immédiate de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en faveur de J. _____ SA, à [...], d'un montant de CHF 58'550.75, avec

intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2022, sur la parcelle suivante :

Commune : [...]

Numéro d'immeuble : [...]

E-GRID : [...]

Propriétaires : copropriété simple pour ½ de M. B.H. _____
et ½ de Mme A.H. _____

- Débouter J. _____ SA de toutes autres ou contraires conclusions ;
- Condamner J. _____ SA aux frais et dépens de la présente procédure, lesquels comprendront une participation aux honoraires des conseils soussignés à hauteur de CHF 6'000.00 ;

Subsidiairement

- Acheminer les Epoux Q. _____ à prouver par toutes voies de droit utiles l'entier des faits allégués dans la présente écriture. »

e) Une audience de mesures provisionnelles s'est tenue le 21 juillet 2022 en présence des parties et de leur conseil respectif. Le conseil de l'appelante a d'entrée de cause précisé que les conclusions de sa requête de mesures provisionnelles du 12 juillet 2022 étaient prises avec suite de frais et dépens. En outre, l'appelante, par son administrateur Z. _____, ainsi que les intimés ont été interrogés en qualité de partie. Z. _____ a déclaré ce qui suit :

« Nous avons fait des travaux de plâtrerie et peinture intérieure et extérieure, notamment de façade. Les travaux complets n'étaient pas totalement finis pour moi au mois d'août 2021. Il me semble que c'est durant ce mois que les époux ont pu intégrer leur villa. Il manquait encore la pose de l'escalier pour atteindre les combles. Je n'ai donc pas pu peindre le mur où se trouvait l'escalier. De ce que j'ai entendu, il a été posé au mois de juin 2022. C'est le fils de M. L. _____, de [...], qui me l'a dit. Au mois de février, nous sommes

allés sur place pour faire des travaux de peinture après la pose de tuyaux de ventilation. Pour vous répondre, je n'ai toujours pas pu effectuer les travaux de peinture du mur attenant aux escaliers. Les travaux concernant ce mur ont déjà été facturés. En fait, je me trompe, ce mur n'est pas compris dans la facture (figurant à la pièce 7). La villa 3 est la villa des époux D._____. La villa des époux Q._____ est la villa 2. Pour moi, il ne s'agit pas de travaux de retouches. S'agissant des travaux du mur des escaliers, normalement je devrais la faire mais on m'a demandé par email le numéro de référence de la peinture donc je ne sais pas. La dernière fois que j'ai travaillé chez les époux Q._____, c'était pour repeindre les tuyaux de ventilation. Au mois de février, il n'y a eu que ces travaux. On attendait la pose de l'escalier pour la suite. S'agissant de la facturation, il a été convenu avec A._____ SàRL que je leur adresse directement mes factures. Dans un premier temps, je me suis tourné vers A._____ SàRL pour le paiement de mes factures. Ils m'ont dit que je devais attendre la fin des travaux car celle-ci provoquerait des versements de la part des promoteurs qui permettrai[en]t le paiement de mes factures. En lien avec la pièce 13 et sur votre question, je précise que A._____ SàRL n'a pas du tout contesté le bien-fondé de mes factures. »

Quant aux intimés, ils ont déclaré ce qui suit :

« Nous vous confirmons avoir intégré notre villa le 25 août 2021 et qu'à cette date, l'escalier reliant le premier étage aux combles n'était pas encore posé. Il a été posé en avril 2022. Lorsque nous avons emménagé, la maison était entièrement peinte, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur. Toutefois, A._____ nous ont indiqué que si la pose de l'escalier causait des marques sur le mur, des retouches de peinture pourrai[en]t être faites. Nous vous confirmons que des tuyaux de ventilation ont été installés fin janvier 2022. S'agissant des travaux de retouches de peinture du mois de février, ils ont été exécutés au début du mois et ils ne concernaient que le tour du trou par lequel le tuyau passe. Les tuyaux sont en inox et n'ont pas été peints. Il s'agit de tuyaux se trouvant au sous-sol. Il y a un tuyau qui passe dans deux pièces, donc il y a quatre trous en tout. Il n'y a pas eu d'autres travaux effectués par la société

requérante [l'appelante, ndlr] depuis février 2022. Il y a eu une retouche de peinture sur le plafond de la cuisine en septembre 2021, sauf erreur. »

f) L'ordonnance de mesures provisionnelles litigieuse, rendue sous la forme d'un dispositif, a été adressée pour notification aux parties le 27 juillet 2022. Par courrier du 3 août 2022, l'appelante en a requis la motivation.

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 portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. Il en va de même des deux pièces produites, à savoir l'ordonnance litigieuse et l'enveloppe l'ayant contenue, dès lors qu'il s'agit de pièces dites de forme.

La réponse, déposée en temps utile (art. 314 al. 1 CPC), est également 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 L'appelante conteste que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale n'a pas été opérée dans le délai de quatre mois à compter de la fin des travaux effectués dans la villa des intimés.

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.

3.2.2 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_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 et réf. cit.).

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 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 ; ATF 106 II 22 consid. 2b et 2c ; 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.).

Si un artisan ou un entrepreneur a travaillé en exécution de plusieurs contrats, il possède autant de créances distinctes. Le délai d'inscription d'une hypothèque légale court en principe séparément, pour chaque contrat, dès l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte (ATF 76 II 134 consid. 1). Cependant, si les objets des divers contrats sont étroitement liés les uns aux autres au point de constituer économiquement et matériellement un tout, il faut les traiter comme s'ils avaient donné lieu à une seule convention. Il faut considérer que des contrats forment une unité s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils forment un tout d'un point de vue pratique (ATF 146 III 7 consid. 2.2.1 ; ATF 106 II 123 consid. 5b et c ; ATF 104 II 348 consid. II.2 ; TF 5A_689/2022 du 6 avril 2023 consid. 6.2.2). Dans cette hypothèse, l'entrepreneur est en droit de faire inscrire l'hypothèque légale pour le montant total de ce qui lui est dû dans les quatre mois dès l'achèvement des derniers travaux formant cette unité. En revanche, lorsqu'un entrepreneur se voit attribuer après coup d'autres travaux de nature différente, le délai commence à courir pour chacun d'eux séparément, à partir de l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte (ATF 111 II 343 consid. 2c ; ATF 104 II 248 consid. II.2 ; ATF 76 II 134 consid. 1 ; TF 5A_689/2022 précité consid. 6.2.2 ; TF 5A_630/2021 précité consid. 3.3.2.4 ; TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.3). De

même, si en vertu d'un seul contrat plusieurs ouvrages ont été commandés sur un seul immeuble, le délai commence à courir, en principe, séparément pour chaque ouvrage. Toutefois, le Tribunal fédéral a admis qu'il y a un délai unique lorsque les ouvrages à réaliser sont fonctionnellement interdépendants et ont été construits d'un seul trait (ATF 125 III 113 consid. 3b ; ATF 111 II 343 consid. 2c ; TF 5A_630/2021 précité consid. 3.3.2.4 ; TF 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 7.1 ; TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.3).

Il appartient à l'artisan ou à l'entrepreneur d'établir - ou à tout le moins de rendre vraisemblable - que le délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 a été respecté ; il n'appartient donc pas au propriétaire de l'immeuble de prouver la tardiveté de l'inscription provisoire (Bovey, in Pichonnaz/Foëx/Piotet [édit.], Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 87 ad art. 839 CC, et les références).

3.2.3 Dans le cadre de mesures provisionnelles, le juge statue sur la base de la simple vraisemblance, après une administration limitée des preuves (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb), en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 131 III 473 consid. 2.3) et en se limitant à un examen sommaire du droit (TF 2C_316/2018 du 19 décembre 2018 consid. 3).

En matière d'inscription provisoire d'une hypothèque légale, la jurisprudence du Tribunal fédéral est large. L'inscription ne doit être refusée, selon le Tribunal fédéral, que si le droit à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs n'existe manifestement pas (TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3) ou si cette existence apparaît exclue ou hautement invraisemblable (TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2).

Dans l'ATF 102 Ia 81, régulièrement cité, le Tribunal fédéral a relevé ce qui suit : « en cas de doute, quand les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge doit ordonner l'inscription provisoire ; il suffit que le droit allégué lui paraisse exister (art. 961 al. 3 CC). Mais une certaine

marge d'appréciation lui est laissée par la loi » (consid. 2 bb). Dans l'ATF 86 I 265 (JdT 1961 I 332), auquel se réfère l'ATF 102 la 81, le Tribunal fédéral a retenu qu'il ne fallait pas se montrer exigeant quant à la constatation selon laquelle le droit paraissait exister, puisque le requérant perdait définitivement son droit lorsque l'inscription lui était refusée dans le délai bref prévu par la loi (actuellement de quatre mois). Il a ajouté que le juge ne devait donc refuser l'inscription que lorsque le droit lui paraissait exclu ou à tout le moins très improbable (consid. 3).

On constate que la jurisprudence, si on l'interprète littéralement, n'est pas absolument univoque. C'est une chose de considérer que l'hypothèque doit être inscrite à titre provisionnel lorsque le droit paraît vraisemblable, sans se montrer exigeant à cet égard (ATF 102 la 81). C'en est une autre de ne refuser une telle inscription que lorsque le droit à celle-ci apparaît exclu (TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 ; TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010). A suivre, en effet, à la lettre cette dernière conception, cela signifierait que l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs devrait être inscrite sur simple demande. Or, le droit à l'inscription ne peut être exclu dans certains cas bien particuliers, lorsque, par exemple, le requérant allègue lui-même que les travaux ont été achevés à une date dont il résulte que l'échéance du délai de l'art. 839 al. 2 CC est largement dépassée, ou s'il allègue uniquement avoir fourni des matériaux. En dehors de tels cas, ce droit n'est à vrai dire jamais exclu : lorsque le juge ne dispose d'aucun élément, il n'est en aucune façon rendu vraisemblable que des travaux ont été effectués, mais cela n'est pas non plus exclu. On arrive donc, si l'on interprète à la lettre cette jurisprudence, à un résultat un peu absurde. Tout entrepreneur ou artisan qui demanderait l'inscription d'une hypothèque sur n'importe quelle parcelle, en alléguant y avoir effectué des travaux mais sans apporter le moindre élément dans ce sens, verrait sa requête admise. Le Tribunal fédéral n'a pas pu vouloir une telle solution. L'ATF 86 I 265 traitait d'une situation particulière, où la question débattue était celle de savoir si la requérante avait fourni des matériaux et du travail, ou seulement des matériaux. Lorsque la question est simplement celle de l'existence de travaux, il faut plutôt suivre l'ATF 102

la 81. Le droit doit paraître vraisemblable, sans qu'il y ait lieu de se montrer exigeant à cet égard. En cas de doute, lorsque l'existence des conditions de l'inscription sont incertaines, on doit ordonner l'inscription ; c'est en particulier le cas en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, méritant une instruction plus ample que celle à laquelle il peut être procédé dans le cadre d'une procédure sommaire (ATF 102 la 81 consid. 2b/bb ; TF 5A_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 2.3). Mais cela ne signifie pas qu'une inscription doit être ordonnée alors même que le requérant n'apporte aucune preuve, ni même aucun indice selon lequel il a effectué des travaux, lorsque l'existence même de ces travaux est contestée (CACI 27 juillet 2023/300 consid. 4.2).

3.3 En l'espèce, l'appelante fait essentiellement valoir deux moyens. Les travaux de peinture ne seraient pas terminés s'agissant du bien immobilier des intimés, de sorte que le délai de quatre mois n'aurait pas commencé de courir. En outre, les travaux effectués en février 2022 ne constituaient pas selon elle de simples retouches.

3.3.1 En ce qui concerne cette dernière question, l'analyse du premier juge peut être confirmée. La facture établie par l'appelante le 18 février 2022, de 3'263 fr. 30, soit 3'000 fr. hors taxes, porte d'une part sur la peinture de la cage d'escaliers dans la « villa 3 », pour 2'000 fr. hors taxes, ce qui ne concerne pas la « villa 2 » des intimés, et d'autre part sur « diverses retouches de peinture après rhabillage des plafonds et des murs. Peinture des tuyaux de ventilation[.] Y compris déplacements » pour l'ensemble des villas 1, 2 et 3, pour 1'000 fr. hors taxes. Ainsi, le montant facturé pour la villa (n° 2) des intimés est de 333 fr. 33, à savoir un tiers du montant de 1'000 francs. Par conséquent, la part de la facture du 18 février 2022 de 3'263 fr. 30, taxes comprises, devant être imputée aux intimés est de 362 fr. 60, TVA et participation à la taxe déchets comprises.

Les travaux de février 2022 sont qualifiés de « retouches » dans la facture elle-même. Il s'agissait de raccords de peinture (celle-ci avait déjà été faite) après que soient installés des tuyaux de ventilation. Qualitativement, on peut qualifier de tels travaux de simples retouches. A

cela s'ajoute que le prix de ces travaux, pour la villa des intimés, est de seulement 362 fr. 60. C'est parfaitement à juste titre que le premier juge a considéré que ce montant était négligeable en comparaison de celui résultant des factures précédentes dont le total est de 72'624 fr. 90. Les travaux effectués en février 2022 représentent en effet 0,5 % du total des travaux (72'987 fr. 50). Et surtout, le montant de 362 fr. 60 est en lui-même négligeable. Ainsi, les travaux de retouches consistant en la peinture du tour des trous des tuyaux de ventilation apparaissent être accessoires.

On précisera que les heures de travail effectuées par ses employés ressortant des « feuilles d'heures des travaux », telles qu'invoquées par l'appelante, ne lui sont d'aucun secours à cet égard. Elles ne sauraient rendre vraisemblable l'existence d'un travail effectué en février 2022 dans la villa des intimés plus important que celui retenu ci-dessus, le montant finalement facturé le 18 février 2022 étant en effet déterminant à cet égard. Au surplus, on relèvera à toutes fins utiles que, parmi toutes les heures invoquées par l'appelante pour ses employés, seules douze heures ont été effectuées le 11 février 2022, soit le jour où ont eu lieu les travaux concernant les trois villas de manière indistincte pour 1'000 francs. Il n'est ainsi pas rendu vraisemblable que le reste des heures concerneraient les intimés. Sur ces douze heures, seul un tiers peut concerner la villa des intimés, à savoir quatre heures. En relation avec le montant de 362 fr. 60 retenu ci-dessus, cela correspond à un tarif horaire de 90 fr. 65, lequel paraît crédible et confirme ainsi la qualification de simples retouches s'agissant des travaux effectués en février 2022.

Enfin, peu importe la portée qu'il faudrait donner à l'utilisation du terme « retouches » par L. _____ dans des messages envoyés en février 2022 aux employés de l'appelante, la nature accessoire des travaux effectués à cette période chez les intimés ressortant en effet de ce qui précède sans qu'il faille se pencher sur ce point.

3.3.2 S'agissant de la question de savoir si les travaux de peinture incombant à l'appelante sont terminés ou non, les parties présentent des

versions divergentes des faits. Selon l'appelante, il resterait à peindre une cage d'escalier, puisque celui-ci n'était pas monté quand elle a réalisé l'essentiel des travaux. Selon les intimés, la cage d'escalier a été peinte. Ils avaient simplement été informés que des retouches devraient peut-être être faites après la pose de l'escalier, qui est intervenue en avril 2022.

On rappellera toutefois qu'il appartient à l'appelante d'établir – au stade de la vraisemblance – que le délai de l'art. 839 al. 2 a été respecté (cf. consid. 3.2.2 *supra*), soit *in casu* qu'il lui reste des travaux à effectuer chez les intimés, étant rappelé qu'il n'y a pas lieu de se montrer exigeant à cet égard (cf. consid. 3.2.3 *supra*).

En première instance, l'appelante a notamment allégué qu'« [elle] a encore effectué des travaux au mois de février 2022 sur le bien immobilier précité » (all. 15) des intimés, mais n'a aucunement indiqué qu'il lui resterait en outre d'autres travaux à exécuter dans la cage d'escalier des intimés.

Entendu comme partie à l'audience du 21 juillet 2022, l'administrateur de l'appelante a évoqué l'existence de ces travaux pour la première fois, tout en étant peu précis sur ce point. Il a en effet déclaré que « normalement » il devait encore effectuer des travaux de peinture, mais qu'il « ne savait pas » ce qu'il en était. Comme l'a retenu à raison le premier juge, l'essentiel des travaux a été fait dans le courant de l'été 2021. Il y a ensuite eu de petites retouches en février 2022. Il n'y a en revanche aucune pièce au dossier, ne serait-ce qu'un échange de courriels, qui donnerait à penser que l'appelante devrait encore effectuer des travaux sur la villa des intimés. Dès lors, on ne saurait se fonder sur les seules affirmations faites en audience par la partie, qui n'avait rien allégué de tel dans sa requête – affirmations d'ailleurs particulièrement vagues et contestées par la partie adverse –, pour retenir que la cage d'escalier devrait encore être peinte. Dans ces conditions, même en considérant qu'une faible vraisemblance est suffisante, on ne saurait retenir que l'appelante n'a pas terminé les travaux dans la villa des intimés.

3.3.3 Il résulte de ce qui précède que les travaux de l'appelante chez les intimés ont clairement été achevés à tout le moins avant le mois de décembre 2021, l'appelante ne rendant pas vraisemblable le contraire, même à un faible degré. Dès lors, le premier juge était légitimé à considérer que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale opérée le 25 avril 2022 par le Registre foncier est intervenue tardivement, à savoir hors du délai péremptoire de quatre mois prévu à l'art. 839 al. 1 CC, de sorte que le droit à l'inscription était très improbable, voire exclu.

Les griefs de l'appelante sont ainsi rejetés.

4.

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

4.2 Il n'y a enfin aucune raison de faire droit à la conclusion subsidiaire sous chiffre II/VI de l'appel selon laquelle, en cas de rejet, l'inscription serait maintenue pendant vingt jours pour permettre à l'appelante d'obtenir « un effet suspensif de l'autorité de recours », cette conclusion ne reposant en effet sur aucune base légale.

Il appartiendra au premier juge de communiquer l'ordonnance litigieuse au Conservateur du Registre foncier, Office de La Côte, une fois celle-ci définitive.

4.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr., à savoir 800 fr. pour l'émolument d'arrêt (art. 65 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et 200 fr. pour l'ordonnance d'effet suspensif (art. 6 al. 3, 7 et 30 TFJC par analogie), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

4.4 L'appelante versera aux intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), la somme de 2'500 fr. (cf. art. 3 al. 2 et 7 TDC [Tarif des

dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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 J. _____ SA.
- IV.** L'appelante J. _____ SA doit verser aux intimés B.H. _____ et A.H. _____, solidairement entre eux, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le juge unique :

Le greffier :

Du

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

- Me David Moinat (pour J. _____ SA),
- Me David Bensimon (pour B.H. _____ et A.H. _____),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

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).

Le greffier :