

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 juillet 2019

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges  
Greffière : Mme Robyr

\*\*\*\*\*

**Art. 837 al. 1 ch. 3 CC ; 308 al. 1 let. a CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **P.\_\_\_\_\_SÀRL**, à [...],  
demanderesse, contre le jugement rendu le 7 février 2019 par le Tribunal  
civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante  
d'avec **A.D.\_\_\_\_\_**, à [...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal  
cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 7 février 2019, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 7 mai 2019, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté les conclusions formées par P.\_\_\_\_\_Sàrl au pied de sa demande du 10 janvier 2017 (I), a mis les frais de la procédure au fond, arrêtés à 7'720 fr. 50 y compris les frais du Registre foncier, à la charge de P.\_\_\_\_\_Sàrl (II), a dit que celle-ci devait restituer à A.D.\_\_\_\_\_ l'avance de frais qu'il avait fournie à concurrence de 275 fr. 50 (III) et lui verser en outre la somme de 6'000 fr. à titre de dépens (IV), toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées (V).

En droit, les premiers juges ont d'abord constaté que la demanderesse avait bien la qualité d'artisan ou entrepreneur au sens de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC et qu'elle avait effectué des travaux de plâtrerie-peinture sur les immeubles n<sup>os</sup> 222.\_\_\_\_\_ et 111.\_\_\_\_\_ propriété du défendeur. Ils ont ensuite relevé que les travaux effectués concernaient plusieurs lots d'une propriété par étages (ci-après : PPE) et que la demanderesse n'avait ni allégué ni démontré quelles prestations concrètes, en travail ou en matériaux, avaient été réalisées pour chaque lot de PPE, ni pour quel prix. L'inscription définitive de l'hypothèque légale devait être rejetée déjà pour ce premier motif.

Les premiers juges ont ensuite retenu que le défendeur, propriétaire des immeubles concernés, n'avait pas explicitement donné son accord aux travaux exécutés, ni accepté de payer ces travaux ou d'en garantir le paiement. Ils ont constaté qu'au moment de la signature de l'acte de vente à terme et d'emption, les locaux n'étaient pas dans un état « lamentable » : il ressortait de l'instruction que les travaux de démolition entrepris par B.W.\_\_\_\_\_ avaient rendu nécessaire l'intervention de plusieurs entreprises sur le chantier. Le défendeur n'avait ainsi aucune raison de s'attendre à ce que des travaux d'une ampleur telle que ceux qui avaient été effectués aient lieu dans les immeubles promis-vendus. En outre, les premiers juges ont nié que l'épouse du défendeur puisse avoir

agi comme représentante de son époux dès lors que les travaux exécutés concernaient non pas le logement familial mais des locaux commerciaux. Quand bien même le défendeur aurait été informé de la perspective des travaux par le biais de son épouse, leur nature, leur coût et leur ampleur lui étaient inconnus et il aurait donc été incapable de donner son consentement éclairé. La demanderesse ne s'était d'ailleurs pas assurée du consentement du défendeur sous une forme qui lui permette de le prouver. La requête d'inscription définitive de l'hypothèque légale devait être rejetée également pour ce second motif.

**B.** Par acte du 7 juin 2019, P. \_\_\_\_\_ Sàrl a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les ordonnances de mesures superprovisionnelles du 3 décembre 2015 et provisionnelles du 27 septembre 2016 soient confirmées et qu'il soit ordonné au conservateur du Registre foncier d'inscrire une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs définitive en sa faveur à hauteur de 46'831 fr. 10 sur la parcelle n° 111. \_\_\_\_\_ de la commune de [...] et à hauteur de 38'471 fr. 50 sur la parcelle n° 222. \_\_\_\_\_ de la même commune.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** A.D. \_\_\_\_\_ est le propriétaire des lots n<sup>os</sup> 222. \_\_\_\_\_ et 111. \_\_\_\_\_ de la PPE « A. \_\_\_\_\_ » sis sur la parcelle n° [...], à [...].

Le lot n° 111. \_\_\_\_\_ se compose d'un local commercial et d'un dépôt sis au sous-sol, tandis que le lot n° 222. \_\_\_\_\_ est constitué de locaux commerciaux sis au rez-de-chaussée, au premier étage et dans les combles. Il s'agit ainsi de locaux administratifs affectés à un usage commercial qui n'ont jamais constitué le domicile du propriétaire ni de sa famille.

**2.** Par acte notarié du 10 juin 2014, A.D.\_\_\_\_\_ a conclu une vente à terme et droit d’emption, avec échéance au 1<sup>er</sup> juillet 2016, au profit de A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_, portant sur les immeubles n<sup>os</sup> 222.\_\_\_\_\_ et 111.\_\_\_\_\_. L’entrée en jouissance et le transfert des profits et des risques devaient prendre effet au 1<sup>er</sup> juillet 2014. Le prix de vente convenu dans l’acte notarié était de 2'900'000 francs. Il était prévu que celui-ci serait payé à raison d’un acompte de 60'000 fr. d’ici au 1<sup>er</sup> juin 2015, d’un deuxième acompte du même montant d’ici au 1<sup>er</sup> décembre 2015 et le solde d’ici au jour de l’exécution prévue le 1<sup>er</sup> juin 2016. Le vendeur avait la possibilité de résoudre la vente, notamment s’il ne recevait pas l’un ou l’autre des acomptes prévus dans l’acte.

L’acte de vente prévoyait notamment que les promettant-acquéreurs pourraient « faire exécuter, à leurs propres frais et sous leur propre responsabilité, tous travaux d’aménagement et de construction dans les locaux commerciaux objet des feuillets et places de stationnement sus-désignés ». A cet égard, il était prévu que les époux [...] devaient apporter au vendeur toute garantie démontrant leur capacité à financer les travaux. D’une manière générale, ce contrat ne précisait ni la nature, ni l’ampleur des travaux éventuellement envisagés par les promettant-acquéreurs.

Au moment de l’acte notarié, les locaux en cause étaient des locaux administratifs en bon état, selon le témoin B.\_\_\_\_\_, agent immobilier. A.D.\_\_\_\_\_ a déclaré qu’il n’avait aucune raison d’imaginer que des travaux importants seraient engagés par les époux dès lors que les locaux étaient en bon état et abritaient des bureaux parfaitement fonctionnels.

A.D.\_\_\_\_\_ est marié avec B.D.\_\_\_\_\_. Il ne l’a toutefois jamais autorisée à le représenter dans le cadre de ses affaires, en particulier en rapport avec les immeubles qu’il possède à [...].

**3.** Le 6 juillet 2014, des plans portant sur les locaux promis-vendus ont été établis par J.\_\_\_\_\_, premier architecte mandaté par les

époux [...], et mentionnent l'aménagement d'un cabinet dentaire. Ces plans mettent en exergue les parois à démolir ou à construire dans les locaux en question. Ils ont été signés par J.\_\_\_\_\_ et par les époux [...]. Le nom de A.D.\_\_\_\_\_ était mentionné sur les plans, accompagné d'une signature dont l'instruction a démontré, par comparaison de signatures, qu'elle n'était pas la sienne.

Un plan de situation a été établi le 10 juillet 2014. Il fait état de « transformations intérieures et changement d'affectation » mais ne donne pas les détails des travaux envisagés. Il mentionne A.D.\_\_\_\_\_ comme promis-vendu mais n'est pas signé de celui-ci, lequel a contesté en avoir jamais eu connaissance.

Une demande de permis de construire a été établie le 24 juillet 2014. Elle comporte une signature sous la mention « propriétaire » qui n'est à nouveau pas celle de A.D.\_\_\_\_\_. La demande ne fait pas mention de l'exécution de travaux mais tend à un « changement/nouvelle affectation des locaux ». En effet, A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ entendaient exploiter un centre dentaire dans les locaux en cause.

L'enquête publique a eu lieu du 20 septembre au 19 octobre 2014. L'avis mentionnait A.D.\_\_\_\_\_ comme étant le propriétaire.

Le 4 décembre 2014, la commune de [...] a délivré un permis de construire. Ce permis a été adressé aux époux [...], qui y sont mentionnés - à tort - comme propriétaires de l'immeuble. Il n'a en revanche pas été notifié à A.D.\_\_\_\_\_. Il mentionne l'« aménagement d'un centre dentaire dans le bâtiment existant » mais ne donne aucun descriptif des travaux envisagés, à l'image de la demande de permis de construire.

Au milieu de l'été 2015, est survenu un changement d'architecte. La direction et la coordination des travaux ont ainsi été confiées à G.\_\_\_\_\_, dessinateur en bâtiment, par les époux [...]. Lors de

son audition comme témoin, celui-ci a indiqué qu'il agissait pour le seul compte des époux [...].

G.\_\_\_\_\_ a établi le 2 juillet 2015 des plans du cabinet dentaire planifié, indiquant les parois à démolir, respectivement à construire, ainsi que l'affectation de chaque pièce. Ces plans de transformation pour accord ont été signés par les époux [...] et G.\_\_\_\_\_. L'inscription manuscrite « M. A.D. \_\_\_\_\_ » y figure également mais n'est pas accompagnée d'une signature.

4. P.\_\_\_\_\_ Sàrl est une société dont le siège est à [...] et qui a pour but « tous travaux d'entreprise dans le domaine du bâtiment ».

Elle a été mandatée pour effectuer des travaux de plâtrerie-peinture dans les locaux promis-vendus aux époux [...]. Le 1<sup>er</sup> juillet 2015, elle a établi un devis à l'attention de « G.\_\_\_\_\_ » pour la « transformation d'un centre dentaire ». Le devis, d'un montant total de 96'274 fr., distingue les travaux à effectuer au rez inférieur - à hauteur de 50'471 fr. 55 HT - de ceux qui doivent être effectués au rez supérieur - à hauteur de 42'155 fr. 10 HT. Ce devis a été contresigné le 14 juillet 2015 par G.\_\_\_\_\_ et porte les mentions « ordre d'exécution » et « délai du 10.07 au 21.08 ».

P.\_\_\_\_\_ Sàrl est ainsi intervenue sur le chantier à la demande d'G.\_\_\_\_\_ à partir de la fin juillet 2015. Selon les témoins G.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, lorsque P.\_\_\_\_\_ Sàrl est arrivée sur le chantier, rien n'était terminé et l'immeuble se trouvait dans un état lamentable : de nombreux murs étaient démolis, des parois étaient cassées et de nombreux entrepreneurs œuvraient sur le chantier. La société R.\_\_\_\_\_ avait d'ailleurs établi un devis en date du 23 mars 2015 prévoyant des renforts de structure.

P.\_\_\_\_\_ Sàrl a référé de l'avancement des travaux à B.W.\_\_\_\_\_ et à G.\_\_\_\_\_.

Elle a sollicité deux acomptes en cours de travaux, le premier d'un montant de 32'400 fr. net, payable sous dix jours, en date du 22 juillet 2015 ; le second d'un montant de 54'000 fr. net, payable sous cinq jours, en date du 3 septembre 2015. Ces demandes n'ont pas été honorées. P.\_\_\_\_\_Sàrl a alors quitté le chantier à la fin du mois d'août 2015. A ce moment, elle ne pouvait par ailleurs pas terminer les travaux qui lui avaient été adjugés, puisque d'autres entrepreneurs devaient agir au préalable sur le chantier.

Alors que les acomptes n'avaient toujours pas été payés, P.\_\_\_\_\_Sàrl a finalement poursuivi l'exécution des travaux aux dates des 3 et 4 septembre 2015. Lors du rendez-vous de chantier du 7 septembre 2015, elle a proposé de terminer les travaux pour que le centre dentaire puisse être exploité dans les délais prévus. Ainsi, elle a elle-même admis avoir prié les époux [...] d'indiquer quand elle pourrait reprendre l'exécution des travaux, quand bien même ils n'avaient toujours pas honoré les demandes d'acomptes qui leur avaient été adressées.

Par courrier du 16 septembre 2015, P.\_\_\_\_\_Sàrl a mis en demeure A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ de lui verser le montant de 89'621 fr. 30.

Le 27 octobre 2015, P.\_\_\_\_\_Sàrl a adressé à la « Famille [...]» une facture finale d'un montant total de 85'302 fr. 60. Cette facture n'apporte aucune précision sur la quotité des travaux qui ont été exécutés ni sur les matériaux utilisés.

**5.** Le 2 décembre 2015, n'ayant pas obtenu le paiement de sa facture malgré des échanges avec les époux [...], P.\_\_\_\_\_Sàrl a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, à répartir sur les deux lots de PPE propriété de A.D.\_\_\_\_\_.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 3 décembre 2015, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La

Côte a ordonné l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 46'831 fr. 10 sur l'immeuble n° 111.\_\_\_\_\_ et de 38'471 fr. 50 sur l'immeuble n° 222.\_\_\_\_\_.

**6.** A.D.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il n'avait eu connaissance des travaux entrepris par les époux [...] que lorsqu'un certain nombre d'entreprises avait déposé des requêtes d'inscriptions provisoires d'hypothèques légales sur ses parcelles. Malgré plusieurs mises en demeure des 24 décembre 2015, 13 janvier 2016 et 21 janvier 2016, A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ n'ont pas fourni des sûretés suffisantes pour faire radier les hypothèques légales inscrites sur les parcelles de A.D.\_\_\_\_\_.

Celui-ci a résolu le contrat de vente à terme et droit d'emption avec effet au 28 janvier 2016.

Par acte du 19 février 2016, un constat de carence a été formellement établi par un notaire.

L'entreprise Z.\_\_\_\_\_Sàrl a été mandatée par A.D.\_\_\_\_\_ afin d'examiner les travaux effectués par les différentes entreprises. C.\_\_\_\_\_ a déposé le 24 mai 2016 le rapport établi par la société Z.\_\_\_\_\_Sàrl, ainsi que l'expertise sur les travaux de plâtrerie établie par [...] le 30 septembre 2015. Le rapport fournit notamment une estimation de la valeur des travaux apportant une plus-value au bâtiment et une estimation des montants nécessaires pour la mise en service des locaux. Il en ressort que sur le montant demandé par P.\_\_\_\_\_Sàrl, soit 85'302 fr. 60, le « montant estimé des travaux apportant une plus-value au bâtiment » était de 30'000 francs.

**7.** L'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a été maintenue par ordonnance de mesures provisionnelles du 27 septembre 2016.

**8.** Par demande en inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs du 10 janvier 2017, P. \_\_\_\_\_ Sàrl a conclu, avec suite de frais et dépens, à la confirmation des ordonnances des 3 décembre 2015 et 27 septembre 2016 (I) et à ce qu'il soit ordonné au conservateur du Registre foncier du district de Nyon d'inscrire une hypothèque légale définitive des artisans et entrepreneurs en sa faveur, à hauteur de 46'831 fr. 10, respectivement de 38'471 fr. 50 sur les parcelle n<sup>os</sup> 111.\_\_\_\_\_, respectivement 222.\_\_\_\_\_ de la commune de [...], propriétés de A.D.\_\_\_\_\_.

Par réponse du 1<sup>er</sup> juin 2017, A.D.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande du 10 janvier 2017.

La présidente a rendu le 1<sup>er</sup> mai 2018 une ordonnance sur preuves. Elle a notamment ordonné la production en mains de C.\_\_\_\_\_ de la pièce requise n° 52, soit le rapport d'expertise ou tout autre document établi par celui-ci concernant les travaux effectués au cours de l'année 2015 dans l'immeuble propriété de A.D.\_\_\_\_\_.

L'audition anticipée du témoin B.\_\_\_\_\_ s'est déroulée le 13 novembre 2018. Lors de l'audience de plaidoiries finales et de jugement du 21 janvier 2019, G.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ ont été entendus en qualité de témoins. Ont également été interrogés, pour la demanderesse, N.\_\_\_\_\_, associé gérant, et A.D.\_\_\_\_\_.

**En droit :**

**1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, 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.** 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, CPC, Bâle 2019, 2<sup>e</sup> éd., nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

**3.**

**3.1** L'appelante invoque une constatation inexacte des faits s'agissant de la signature contestée de l'intimé sur les plans et sur la demande de permis de construire, de la connaissance des travaux par l'intimé, de l'état du bâtiment lors de son intervention sur le chantier et du devis qu'elle a établi.

Les premiers juges ont fondé leur rejet de la requête de l'appelante sur deux motifs, soit d'une part le fait que l'appelante n'avait pas établi quelles prestations avaient été effectuées pour chaque lot de PPE et, d'autre part, le fait que le défendeur n'avait pas donné son accord aux travaux réalisés. Les trois premiers éléments factuels invoqués à l'appui de l'appel concernent le second pan de la motivation. Or il convient d'abord d'analyser les griefs de l'appelante en lien avec le premier pan du raisonnement des premiers juges.

**3.2**

**3.2.1** L'appelante reconnaît que l'entrepreneur doit établir quelles prestations concrètes, en travail et en matériaux, il a effectué pour chaque

bien-fonds. Elle soutient toutefois que, contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges, elle a clairement différencié dans son devis les travaux qui étaient à effectuer au rez inférieur - pour un montant de 50'471 fr. 55 - de ceux qui seraient réalisés au rez supérieur - à hauteur de 42'155 fr. 10 -, ce qui ne ressortirait pas du jugement querellé. Elle aurait ensuite respecté la même clé de répartition (54.9% - 45.1%) pour calculer les hypothèques légales à inscrire sur chaque lot de PPE. Elle reproche également aux premiers juges d'avoir écarté le témoignage de l'architecte C.\_\_\_\_\_, mandaté pour évaluer et contrôler les travaux réalisés et qui aurait confirmé que les travaux effectués ne prêtaient pas le flanc à la critique et avaient apporté une plus-value générale de 30'000 fr. à l'immeuble.

**3.2.2** Selon l'art. 837 CC, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale 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, 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 (al. 1 ch. 3). Si le débiteur de la créance est un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble, les artisans et entrepreneurs n'ont le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale que si le propriétaire foncier a donné son accord à l'exécution des travaux (al. 2).

Il doit y avoir un lien entre l'immeuble grevé et la prestation de l'artisan ou de l'entrepreneur. Le privilège attaché à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 841 al. 1 CC) ne peut en effet exister que pour les travaux effectués et les matériaux fournis à un immeuble déterminé si et dans la mesure où ils sont en lien avec un projet concret de construction (TF 5A\_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1.3). L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit ainsi porter sur l'immeuble sur lequel les travaux ont été exécutés, qu'il s'agisse d'un bien-fonds, d'un droit distinct et permanent immatriculé au registre

foncier, d'une mine ou d'une part de propriété par étages. Lorsque l'immeuble qui fait l'objet des travaux est une copropriété par étages et que ceux-ci ont porté sur la partie de l'immeuble correspondant à une part de propriété par étages, c'est sur cette part que l'hypothèque légale doit être demandée (TF 5A\_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1.3.2).

**3.2.3** Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; ATF 130 III 321 consid. 3.1). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2 et les réf. citées). Ainsi, les faits qui empêchent la naissance d'un droit ou en provoquent l'extinction doivent être prouvés par la partie qui les allègue (ATF 139 III 7 précité ; ATF 132 III 186 consid. 8.3). Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; TF 4A\_119/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.2 ; TF 4A\_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 7).

Lorsque la maxime des débats est applicable, il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions, produire les moyens de preuve qui s'y rapportent et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés. En ce qui concerne l'allégation, pour chaque fait constitutif de la règle légale applicable, le demandeur doit alléguer une série d'éléments de fait concrets. Les faits pertinents allégués doivent être suffisamment motivés pour que, d'une part, le défendeur puisse dire clairement quels faits allégués dans la demande il admet ou conteste et que, d'autre part, le juge puisse dresser le tableau exact des faits admis par les deux parties ou contestés par le

défendeur, pour lesquels il devra procéder à l'administration de moyens de preuve, et ensuite appliquer la règle de droit matériel déterminante (TF 4A\_243/2013 du 17 décembre 2018 consid. 4.2).

**3.2.4** Les premiers juges ont retenu que la facture finale établie le 27 octobre 2015 se contentait de lister les tâches accomplies, sans préciser la quantité de matériel utilisé ni le nombre d'heures effectuées pour chaque part de PPE. De surcroît, elle ne permettait aucunement de déterminer sur quel immeuble avaient été effectués les travaux en question. Ils ont ajouté que le dépôt de factures, sans allégués précis quant au détail des prestations effectuées pour chaque lot de PPE, ne suffisait pas, ce d'autant plus que l'intimé avait contesté la facture de par sa quotité, ce qui impliquait que l'appelante devait la prouver. Une telle preuve n'avait pas été apportée, l'appelante ayant notamment renoncé à l'expertise pour démontrer la quotité des travaux effectués.

**3.2.5** En l'espèce, l'appelante met en lien la facture discutée par les premiers juges avec le devis du 1<sup>er</sup> juillet 2015, qui détaille les prestations effectuées en distinguant rez inférieur et rez supérieur, et non pas en mentionnant chaque part de PPE. Elle ne discute ni du défaut d'allégués sur le détail des prestations effectuées pour chaque lot de PPE, ni du fait que la facture était contestée et qu'il lui revenait donc d'établir la quotité des travaux effectués.

En cela, la critique de l'appelante ne permet pas de contrecarrer le raisonnement des premiers juges. Tout d'abord, il y a lieu d'admettre avec les premiers juges qu'aucun allégué n'est consacré à la répartition des travaux et de leur coût sur les deux parts de PPE concernées par le litige. L'allégué 25 de la demande est libellé comme il suit : « les travaux commandés concernaient à hauteur de 54,9% le rez inférieur et à hauteur de 45,1% le rez supérieur soit à concurrence de 54,9% pour la parcelle n° 111.\_\_\_\_\_ et à concurrence de 45,1% pour la parcelle n° 222.\_\_\_\_\_ ». Cet allégué est toutefois insuffisant au regard du fardeau de l'allégation qui est celui du demandeur. On notera encore que, selon les propres allégués de l'appelante, le lot n° 222.\_\_\_\_\_ est constitué

de locaux commerciaux sis au rez-de-chaussée, au premier étage et dans les combles (all. 122), alors que le lot n° 111.\_\_\_\_\_ comprend un local commercial et un dépôt en sous-sol (all. 123). Un seul des locaux serait donc situé au rez-de-chaussée, alors même que l'appelante reconnaît que les travaux ont été effectués dans les deux lots, ce qui réduit à néant la distinction faite par l'intéressée entre rez inférieur et supérieur, laquelle ne correspond pas à la description des locaux à laquelle elle a elle-même procédé.

Il y a aussi lieu d'admettre que la facture finale a bien été contestée par l'intimé et qu'il revenait dès lors à l'appelante de prouver d'une autre manière la quotité des travaux effectués. L'appelante prétend à demi-mot avoir prouvé la quotité des travaux effectués et se réfère au rapport établi par Z.\_\_\_\_\_Sàrl, ainsi qu'aux déclarations de C.\_\_\_\_\_, en vain cependant. Z.\_\_\_\_\_Sàrl a été mandatée par l'intimé. Il s'agit ainsi d'un rapport privé, qui n'a que la valeur d'un allégué et qui doit dès lors être prouvé lorsqu'il est contesté avec la précision requise (ATF 141 III 433 consid. 2.6, SJ 2016 I 162). Surtout, ce rapport ne précise pas la quotité des travaux effectués, mais fournit une estimation de la valeur des travaux apportant une plus-value au bâtiment et une estimation des montants nécessaires pour la mise en service des locaux. Il ne permet donc en aucune manière de déterminer quels travaux ont été réalisés sur quelle part de PPE. Quant au témoignage de C.\_\_\_\_\_, qui aurait été entendu en cours d'instruction, il ne ressort ni de l'ordonnance sur preuves du 1<sup>er</sup> mai 2018 ni du dossier qu'il aurait été entendu dans le cours de la procédure. Peu importe cependant, puisque l'appelante prétend, d'une part, que l'expert a confirmé les termes de son rapport qui - on l'a vu ci-dessus - ne traite pas de la question litigieuse de la quotité des travaux effectués sur chaque lot de PPE et, d'autre part, que les travaux effectués ne prêtaient pas le flanc à la critique et qu'ils avaient apporté une plus-value générale de 30'000 fr., ce qui n'est également pas l'objet du litige.

Il s'ensuit que c'est à raison que les premiers juges ont constaté que l'appelante avait échoué à prouver quelles prestations, en

travail et en matériaux, et à quel prix, avaient été effectuées pour chaque immeuble et qu'il ne pouvait dès lors être donné suite à la requête d'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Cela scelle le sort de l'appel, sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant les autres griefs soulevés, lesquels se rapportent au deuxième pan de la motivation des premiers juges.

**4.** En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires, arrêtés à 1'853 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'853 fr. (mille huit cent cinquante-trois francs), sont mis à la charge de l'appelante P. \_\_\_\_\_ Sàrl.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Youri Widmer (pour P. \_\_\_\_\_ Sàrl),
- Me Xavier Petremand (pour A.D. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

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 :