

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 juin 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et Oulevey, juges
Greffière : Mme Umulisa Musaby

Art. 839 al. 2 CC ; 55, 88 et 157 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **U.SA**_____, à [...], contre le jugement rendu le 4 avril 2023 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **E.SA**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 4 avril 2023, dont les motifs ont été notifiés le 8 août 2023 aux parties, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou l'autorité précédente) a rejeté la demande déposée le 18 février 2019 par U.SA_____ à l'encontre d'E.SA_____, dans la mesure de sa recevabilité (I), a ordonné en conséquence la radiation de l'inscription opérée le 16 mai 2018 sous n° [...] au Registre foncier, office d'[...], d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 530'507 fr. 25, avec intérêt à 5 % l'an dès le 3 mars 2018, en faveur d'U.SA_____, n° IDE [...], à [...], sur l'immeuble n° [...] dont E.SA_____, n° IDE [...], à [...], est propriétaire sur le territoire de la commune de [...] (II), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 17'017 fr., étaient mis à la charge d'U.SA_____ (III), a dit qu'U.SA_____ devait verser à E.SA_____ la somme de 12'600 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges, saisis d'une action en inscription définitive d'une hypothèque légale sur un immeuble propriété d'E.SA_____, ont considéré que l'existence de travaux d'achèvement effectués dès le 16 janvier 2018 sur la parcelle en question n'était pas établie. Partant, il ne pouvait être retenu que l'inscription provisoire d'une hypothèque légale opérée le 16 mai 2018 au Registre foncier l'avait été dans le délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC. Les premiers juges ont en outre considéré qu'il ne ressortait pas des écritures d'U.SA_____ que celle-ci entendait cumuler une action en constatation de droit à son action en inscription définitive d'une hypothèque légale, de sorte qu'il ne leur appartenait pas de se prononcer sur la conclusion en constat prise à l'encontre de la société I.SA_____. La recevabilité d'une telle conclusion était au demeurant soumise au préalable de conciliation et à l'existence d'un intérêt au constat, ces deux réquisits faisant en l'occurrence défaut. Partant, la demande d'U.SA_____ devait être rejetée dans la mesure de sa recevabilité.

B. Par acte du 7 septembre 2023, U.SA_____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 18 février 2019 contre E.SA_____ (ci-après : l'intimée) soit admise, l'existence d'une créance de 520'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 3 mars 2018, détenue par l'appelante contre I.SA_____, étant constatée, l'inscription définitive de l'hypothèque légale provisoire opérée le 16 mai 2018 au Registre foncier sur la parcelle de l'intimée étant ordonnée.

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

1. a) L'appelante est une société anonyme de droit suisse ayant son siège à [...], dont le but est ainsi libellé au Registre du commerce : *« installation et maintenance de produits techniques liés à la sécurité et à la protection incendie de biens mobiliers et immobiliers (peinture intumescente, obturation coupe-feu) ; peintures industrielles, achat, vente, exploitation et représentation de tous brevets, droits et licences se rapportant au but de la société, en Suisse et à l'étranger ; commerce de tous biens, en Suisse et à l'étranger ; import et export de toutes marchandises se rapportant au but de la société (cf. statuts pour but complet) ».*

b) L'intimée est une société anonyme de droit suisse ayant son siège à [...], dont le but tend à l'*« exploitation d'hôtels, cafés, restaurants, notamment celle de [...], développement de toutes activités hôtelières, touristiques et de restauration »*. Il ressort de l'extrait du registre du commerce concernant l'intimée que, depuis le 10 juin 2015, O._____ en est l'administratrice présidente et A._____ l'administrateur, tous deux avec signature individuelle, et que P._____ est au bénéfice de la signature collective à deux.

c) W.SA_____ est une société anonyme de droit suisse ayant son siège à [...]. Il ressort des extraits du registre du commerce la concernant qu'O._____ est l'administratrice de cette société depuis son inscription le 5 février 2007, et qu'A._____ et P._____ bénéficient de pouvoirs de signature pour cette société depuis le 13 octobre 2015.

d) I.SA_____ est une société anonyme de droit suisse ayant son siège à [...] dont le but inscrit au registre du commerce est le suivant : « *concept, étude et réalisation de villas et d'autres immeubles d'habitation, soit en qualité d'architecte soit en tant qu'entreprise générale* ». Par décision du 10 décembre 2020, le Président du Tribunal civil de [...] a prononcé la faillite de la société avec effet au même jour, à 10 h 00. Entre le 12 mars et le 9 avril 2021, la procédure de faillite a été suspendue faute d'actif.

G._____ est l'administrateur unique de cette société. L'extrait du registre du commerce relatif à I.SA_____ indique qu'Y._____ a bénéficié de pouvoirs de signature collective à deux entre le 11 avril 2013 et le 12 juin 2018.

2. L'intimée est propriétaire de l'immeuble n° [...] de la commune de [...] (ci-après : l'immeuble litigieux ou la parcelle litigieuse).

W.SA_____, en qualité de maître de l'ouvrage, a confié à I.SA_____, en qualité d'entreprise générale, des travaux de rénovation et d'agrandissement de l'hôtel érigé sur cette parcelle. Cette dernière a sous-traité une partie de ces travaux à l'appelante, selon contrat d'entreprise conclu oralement ; ledit contrat portait sur la remise en conformité de l'hôtel précité.

3. a) Le 15 juin 2016, l'appelante a adressé à I.SA_____ une offre n° [...] concernant des travaux de fourniture et de pose de [...]. Le détail de cette offre, laquelle tenait compte de la main d'œuvre, des fournitures, des protections et du déplacement, mais pas d'éventuels supports de fixation, ni du lissage, est le suivant :

L'offre est calculé sur un estimatif de 2000 m2
un métrage précis sera fournis avec la facturation

Pos.	Description	Un.	Quantité	Prix	Montant
Fourniture et pose de Fermacell					
Fourniture et pose de 2 couches de Fermacell 12.5mm sur plafonds					
	- jointoyage compris	m2	2'000.00	42.50	85'000.00
Déplacement					
	Forfait journalier	f		120.00	
Total HT				CHF	85'000.00
TVA	8.00 %	CHF	85'000.00	CHF	6'800.00
Total TTC				CHF	<u>91'800.00</u>

I.SA_____ n'a pas signé cette offre.

b) Compte tenu de la complexité des travaux, l'appelante et I.SA_____ sont convenues qu'une partie desdits travaux seraient exécutés en régie.

Entre le 21 septembre 2016 et le 17 janvier 2018, des centaines de rapports journaliers de régie ont été établis. La majorité des rapports journaliers de régie ont été signés au nom de l'appelante (« *Signature de l'entrepreneur* ») et au nom et pour le compte d'I.SA_____ (« *Signature du client* »). S'agissant des signatures pour cette dernière, son administrateur, G._____, a indiqué lors de son audition en qualité de témoin que les rapports journaliers de régie étaient en partie signés par le chef de chantier (M. [...]) et par le directeur du projet Y._____, étant précisé que seul ce dernier bénéficiait du pouvoir d'engager I.SA_____. Il a ajouté qu'au vu du volume des rapports journaliers de régie, le chef de chantier pouvait en signer certains, lesquels étaient ensuite validés par Y._____. Les rapports journaliers de régie postérieurs au 22 décembre 2017 n'ont pas été signés au nom et pour le compte d'I.SA_____. Le rapport journalier de régie daté du 17 janvier 2018 fait état de 25.5 heures de travail exécutées par trois ouvriers.

c) Le 29 juillet 2016, puis entre le 21 septembre 2016 et le 21 décembre 2017, l'appelante a adressé à I.SA_____ différentes factures pour les travaux visés par l'offre n° [...]. En particulier, la facture n° [...] datée du 21 décembre 2017 mentionne des travaux en régie qui auraient été exécutés entre le 6 et le 22 décembre 2017.

d) Le 31 janvier 2018, l'appelante a envoyé à I.SA_____ une dernière facture (n° [...]) en lien avec l'offre n° [...], pour les travaux de fourniture et de pose de [...] censés avoir été effectués entre le 10 et le 17 janvier 2018, dont le descriptif est reproduit ci-dessous :

Pos.	Cd. Description	Un.	Quantité	Prix	Montant
	Travaux en régie				
	Régie du 10.01.2018				
	Main d'oeuvre	h	20	105.00	2'100.00
	Régie du 11.01.2018				
	Main d'oeuvre	h	25.5	105.00	2'677.50
	Régie du 12.01.2018				
	Main d'oeuvre	h	25.5	105.00	2'677.50
	Régie du 15.01.2018				
	Main d'oeuvre	h	25.5	105.00	2'677.50
	Régie du 16.01.2018				
	Main d'oeuvre	h	25.5	105.00	2'677.50
	Régie du 17.01.2018				
	Main d'oeuvre	h	25.5	105.00	2'677.50
	Total HT			CHF	15'487.50
	TVA	7.70 % CHF	15'487.50	CHF	1'192.55
	Total TTC			CHF	16'680.05

e) Au total, l'appelante a facturé les montants suivants à I.SA_____ pour les travaux visés par l'offre n° [...]:

- 80'031 fr. 20 hors taxes pour le poste « *Pose de [...]* », soit plus précisément 69'591 fr. 20 hors taxes pour le sous-poste « *Avancement des travaux selon métrage* » (1'637.44 m² au prix de 42 fr. 50 par m²) et 10'440 fr. hors taxes pour le sous-poste « *Déplacement journalier* » (87 déplacements au prix de 120 fr. par déplacement) ;
- 1'180 fr. hors taxes pour le poste « *Utilisation de la Grue* » ;
- 47'127 fr. hors taxes pour le poste « *Flocage* » (soit 204.9 m³ au prix de 230 fr. par m³) ; et

- 667'233 fr. 45 hors taxes (651'745 fr. 95 + 15'487 fr. 50) pour le poste « *Travaux en régie* ».

Lors de son audition, le témoin G._____ a expliqué que la facturation sur la base de métrés avait été choisie pour les travaux impliquant la pose de matière sur une surface définie.

4. a) Le 2 août 2017, l'appelante a adressé à I.SA_____ une deuxième offre n° [...] concernant des travaux de fourniture et de pose de portes coupe-feu (portes coupe-feu EI30 en bois) à réaliser dans le cadre de la rénovation et de l'agrandissement de l'immeuble litigieux pour un montant de 149'013 fr. 05 TTC.

b) Le 6 septembre 2017, l'appelante, en qualité de « *sous-traitant* », et I.SA_____ (dont la raison sociale était alors [...]), en qualité de « *d'entrepreneur général* », ont conclu un contrat prévoyant ce qui suit :

« CONTRAT DE SOUS-TRAITANCE

[...]

0. Généralités

0.1 En sa qualité de Maître de l'ouvrage, W.SA_____ a confié l'exécution de l'ouvrage suivant à I.SA_____ :

Rénovation et agrandissement de [...] situé à [...]

1. Objet du présent contrat

1.1 L'entrepreneur général confie au sous-traitant l'exécution des prestations et livraisons suivantes :

Fourniture et pose de portes coupe-feu (CFC 273)

2. Documents du contrat et ordre de priorité

2.1 Les documents suivants font partie intégrante du présent contrat [...]

2.1.1 Le présent contrat

2.1.2 Les conditions générales de l'entrepreneur général (version juin 2013)

2.1.3 Le descriptif général des travaux établi par l'entrepreneur général ainsi que les divers documents d'appel d'offre.

[...]

6. Rémunération des prestations et livraisons du sous-traitant

6.1 Le prix forfaitaire de la totalité des prestations du sous-traitant telles qu'indiquées dans le descriptif général des travaux (cf. ch. 2.1.3) est de :

CHF 146'000.00 [...]

[...]

6.6 [...]

Seuls seront acceptés les travaux en régie expressément demandés par écrit par l'entrepreneur général.

[...] ».

Les art. 4.1 et 4.2 des conditions générales d'I.SA _____ (version juin 2013) ont la teneur suivante :

« **4.1** De manière générale, aucun travail n'est exécuté en régie. Si, à titre exceptionnel, I.SA _____ admet un travail particulier imprévu en régie, ce dernier fait l'objet d'un ordre écrit de I.SA _____ après présentation d'une estimation ou d'un devis chiffré des travaux par l'entrepreneur.

4.2 Aucun travail complémentaire ne débute avant que l'offre n'ait été acceptée par écrit par I.SA _____. ».

c) Les 10 août 2017, 13 octobre 2017 et 21 novembre 2017, l'appelante a adressé à I.SA _____ trois factures (n^{os} [...]) totalisant 153'583 fr. 20 (54'327 fr. 65 TTC + 54'327 fr. 65 TTC + 44'927 fr. 90 TTC) concernant les travaux de fourniture et de pose de portes coupe-feu visés par l'offre n° [...].

5. a) L'appelante a établi une troisième offre n° [...] datée du 22 août 2017 concernant des travaux complémentaires de fourniture et de pose de portes coupe-feu (face EI30 avec partie fixe) à réaliser dans le cadre de la rénovation et de l'agrandissement de l'immeuble litigieux pour un montant de 105'835 fr. 45 TTC.

b) Le 20 septembre 2017, l'appelante, en qualité de « *sous-traitant* », et I.SA _____, en qualité « *d'entrepreneur général* », ont signé

un contrat intitulé « *AVENANT AU CONTRAT DE SOUS-TRAITANCE* », prévoyant en substance la modification du contrat du 6 septembre 2017 intitulé « *CONTRAT DE SOUS-TRAITANCE* », afin de tenir compte de l'offre du 22 août 2017 de l'appelante. Il y est indiqué que le montant du contrat est augmenté de 100'000 fr. net TTC à forfait et que l'avenant est soumis aux mêmes conditions que le contrat du 6 septembre 2017 pour le surplus.

c) L'appelante a sous-traité une partie des travaux de fourniture et de pose de portes coupe-feu (face EI30 avec partie fixe) à C.SA_____.

d) Les 22 septembre et 21 novembre 2017, l'appelante a adressé à I.SA_____ deux factures (n^{os} [...] et [...]) totalisant 101'602 fr. 05 TTC (35'560 fr. 75 TTC + (66'041 fr. 30 TTC) et concernant les travaux visés par l'offre n° [...].

6. a) Le 6 octobre 2017, L'appelante a adressé à I.SA_____ une offre n° [...] concernant des travaux complémentaires de fourniture et de pose de portes coupe-feu (bandes intumescents) à réaliser dans le cadre de la rénovation et l'agrandissement de l'immeuble litigieux, d'un montant de 37'603 fr. TTC.

b) Le 26 octobre 2017, l'appelante, en qualité de « *sous-traitant* », et I.SA_____, en qualité « *d'entrepreneur général* », ont signé un contrat intitulé « *AVENANT AU CONTRAT DE SOUS-TRAITANCE* », prévoyant en substance la modification du contrat intitulé « *CONTRAT DE SOUS-TRAITANCE* » du 6 septembre 2017, afin de tenir compte de l'offre du 6 octobre 2017 de l'appelante. Il y est indiqué que le montant du contrat est augmenté de 35'000 fr. net TTC à forfait et que l'avenant est soumis aux mêmes conditions que le contrat du 6 septembre 2017 pour le surplus.

c) Les 31 octobre et 30 novembre 2017, l'appelante a adressé à I.SA_____ deux factures (2107220 et 2017253) pour un montant total

de 22'269 fr. 60 (20'469 fr. 60 TTC + 1'800 fr. TTC) concernant les travaux visés par l'offre n° [...].

7. Le 17 janvier 2018, les parties et I.SA_____ (anciennement : [...]) ont signé le document suivant :

Réception de l'ouvrage selon art. 157ss norme SIA 118 **N° 1029**
1992 / 2002

Ouvrage :
Maître de l'ouvrage: E.S.A.
représenté par:
Direction des travaux: I.SA
représenté par:
Entrepreneur: U.S.A.
représenté par:
Contrat d'entreprise du: _____ concernant les travaux suivants:
Selon Obturations coupe-feu, Revêtement en Fernacell, Fortes coupe-feu,
flocage en laine de roche, Traitement anti-rouille sur piliers métalliques

Procès-verbal de la vérification

schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein La vérification selon art. 158 al. 2, ou art. 161 al. 3 révêlé:
 aucun défaut des défauts mineurs des défauts majeurs

société suisse des ingénieurs et des architectes
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

Délai pour l'élimination des défauts:
Remarques:

L'ouvrage est considéré comme reçu (art. 159, 160).
 La réception de l'ouvrage est différée (art. 161).

Lieu, date: _____ 17.01.2018

selnaustrasse 16
ch 8027 zurich
www.sia
:rale 044 283 15
:rale 044 283 15
:ande 061 467 85
:ande 061 467 85

[signature de l'entrepreneur] [signature de la Direction des travaux] Le maître de l'ouvrage: [signature]

Copyright © by SIA Zurich, 2002-04

[...]

8. Par courrier du 15 mars 2018, le conseil d'I.SA_____ a informé le conseil de l'intimée que certaines des factures établies par ses sous-traitants n'étaient pas dues dans leur totalité.

9. a) Selon un décompte établi par l'appelante, daté du 29 mars 2018, I.SA_____ ne se serait acquittée que partiellement des

montants facturés par l'appelante, le solde restant dû s'élevant à 520'571 fr. 25.

b) Sur réquisition de l'appelante, un commandement de payer la somme de 520'571 fr. 25, avec intérêt à 5 % l'an dès le 3 mars 2018, a été notifié à I.SA_____ par l'Office des poursuites de [...], qui y a formé opposition totale.

c) Les 29 octobre et 3 novembre 2020, l'appelante et I.SA_____ ont signé une convention prévoyant notamment ce qui suit :

« [...]

Article 2 **Reconnaissance de dette**

I.SA_____ reconnaît devoir à U.SA_____ la somme de CHF 520'000.- TTC (cinq cent vingt mille francs), représentant le solde impayé de ses factures pour les travaux réalisés sur la parcelle [...] de [...].

U.SA_____ renonce expressément à toute autre ou plus ample prétention à l'encontre de I.SA_____, de quelque nature que ce soit, en relation avec ce chantier.

[...] ».

10. a) Le 15 mai 2018, l'appelante a saisi le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le juge délégué) d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles dirigée contre l'intimée, tendant à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle litigieuse, à concurrence d'une somme de 530'507 fr. 25, avec intérêt à 5 % l'an dès le 3 mars 2018.

b) Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 16 mai 2018, le juge délégué a ordonné l'inscription provisoire requise. Celle-ci a été opérée le même jour par le Registre foncier, office [...], sous n° [...].

c) Par ordonnance de mesures provisionnelles rendue sous forme de dispositif le 22 août 2018, l'inscription opérée à titre

superprovisionnel a été maintenue. Un délai de trois mois dès ordonnance définitive et exécutoire a été imparti à l'appelante pour déposer une demande au fond, sous peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées.

La motivation de l'ordonnance a été notifiée le 6 novembre 2018 aux parties.

d) Le 18 février 2019, l'appelante a saisi les premiers juges d'une demande dirigée contre l'intimée en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle litigieuse à concurrence d'une somme de 530'507 fr. 25, avec intérêt à 5 % l'an dès le 3 mars 2018, et au constat de l'existence d'une créance du montant précité détenue par l'appelante à l'égard d'I.SA_____.

e) Par décision du 25 février 2020, l'autorité précédente a pris acte du retrait par l'intimée de la requête d'appel en cause 21 mai 2019 dirigée contre I.SA_____.

f) Au pied de sa réponse du 22 septembre 2020, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au constat de la caducité des mesures provisionnelles pour cause de tardiveté de la demande, subsidiairement au rejet de celle-ci.

g) Le 26 avril 2021, l'appelante a déposé une réplique. L'intimée a renoncé à dupliquer.

h) Lors de l'audience d'instruction et de premières plaidoiries du 13 juillet 2021, l'appelante a réduit sa conclusion en paiement à 520'000 francs.

i) Les 12 janvier, 3 février et 15 mars 2022, le juge délégué a entendu le témoin G._____, respectivement procédé aux interrogatoires

de [...], représentant de l'appelante, et d'A._____, représentant de l'intimée.

j) Les parties ont déposé des plaidoiries écrites le 16 décembre 2022. L'appelante a déposé un mémoire responsif le 17 février 2023.

k) Les premiers juges ont délibéré le 29 mars 2023.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance, pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC ([Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272])). Ecrit et motivé, il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, qui est, dans le canton de Vaud, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La réponse doit être déposée dans le même délai (art. 312 al. 2 CPC).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et 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 preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les

faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1).

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 reproche aux premiers juges d'avoir considéré que l'inscription de l'hypothèque légale litigieuse - opérée au Registre foncier le 16 mai 2018, à la suite d'une ordonnance de mesures superprovisionnelles du même jour confirmée par voie provisionnelle le 22 août 2018 - était intervenue tardivement. Elle affirme avoir dûment allégué l'existence de travaux excédant les simples retouches dès le 16 janvier 2018 et conteste l'appréciation des preuves à laquelle se sont livrés les premiers juges, faisant en substance valoir que l'autorité précédente devait se fonder sur tous les éléments de fait révélés par l'instruction, sans se préoccuper de qui les avait allégués et prouvés. L'appelante soutient en particulier que les premiers juges auraient dû se fonder sur le témoignage de G._____, administrateur d'I.SA_____, ainsi que sur les interrogatoires de son propre directeur, [...], et d'A._____, administrateur de l'intimée, dont il ressortirait que des travaux ont été effectués les 16 et 17 janvier 2018. Elle souligne en outre que l'entreprise générale I.SA_____ n'a jamais contesté les factures émises par l'appelante, ce qui démontrerait tant leur caractère justifié que l'exactitude de leur contenu.

3.2

3.2.1 Selon 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 ainsi 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 qui peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa et les références citées ; 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 les références citées).

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 ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a ; TF 5A_630/2021, *loc. cit.* ; TF 5A_518/2020, *loc. 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 en définitive jugés d'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, *loc. cit.*).

Le délai de l'art. 839 al. 2 CC ne commence donc pas à courir dès l'établissement de la facture (ATF 102 II 206 consid. 1b/aa) ; partant,

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, *loc. cit.*).

L'artisan ou l'entrepreneur doit établir 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 et al. [édit.], Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 87 ad art. 839 CC et les références citées).

3.2.2 Dans un procès régi par la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) et soumis à la procédure ordinaire (art. 219 ss CPC), il incombe au demandeur d'alléguer les faits (art. 221 al. 1 let. d CPC), d'indiquer, pour chaque allégation de fait, les moyens de preuve qu'il propose (art. 221 al. 1 let. e CPC) et de le faire en temps utile. Le tribunal est lié par les faits allégués par le demandeur, comme par les faits non contestés par le défendeur. En revanche, en matière de preuves, le tribunal a un certain pouvoir d'administration d'office : il peut faire administrer d'office des preuves s'il a des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté (art. 153 al. 2 CPC), il peut procéder d'office à une inspection (art. 181 al. 1 CPC), ordonner d'office une expertise (art. 183 al. 1 CPC) et contraindre d'office les parties à faire une déposition (art. 192 al. 1 CPC) (TF 4A_146/2015 du 19 août 2015 consid. 4.3). Lorsqu'il manque une allégation suffisamment détaillée, il n'y a pas lieu d'entreprendre des preuves, car la procédure probatoire n'est pas destinée à compléter des allégations déficientes des parties (TF 4A_50/2018 du 5 septembre 2018 consid. 3.2, *in* Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2019 p. 56).

On ne saurait toutefois priver la maxime des débats de toute portée en ordonnant d'office des preuves. Dès lors, le tribunal ne peut administrer de preuve d'office que sur des allégués de faits motivés, présentés régulièrement et à temps ; ceux-ci doivent en principe être

contestés (cf. art. 153 al. 2 CPC concernant les faits non contestés), le tribunal n'ayant pas d'obligation d'administrer des preuves d'office. L'éventuelle dérogation à la maxime des débats par l'administration d'office d'un moyen de preuve est une sorte d'alternative au devoir d'interpellation du juge selon l'art. 56 CPC : le pouvoir d'ordonner d'office une preuve anticipe le résultat de l'interpellation du juge sur les moyens de preuves, le devoir d'interpellation lui-même ne devant pas non plus revenir à favoriser une partie (TF 4A_572/2018 du 30 mars 2020 consid. 2.4, *in* RSPC 2020 p. 545 ; TF 5A_723/2017 du 17 décembre 2017 consid. 6.5.4, *in* RSPC 2019 p. 156).

3.2.3 Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Le juge apprécie librement la force probante des preuves en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). De simples allégations de partie – fussent-elles même plausibles – ne suffisent pas à prouver un fait, faute d'être corroborées par des pièces qui accréditent la thèse soutenue (TF 5A_95/2013 du 18 avril 2013 consid. 4.2 ; TF 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 5.2). Les documents librement confectionnés par l'une des parties au procès sont sujets à caution et n'ont a priori pas plus de valeur que de simples allégations de cette partie (TF 4A_578/2011 du 12 janvier 2012 consid. 4). Le simple fait que la pièce a été établie par la partie antérieurement à l'introduction de la procédure n'y change rien (TF 5A_797/2019 du 1^{er} mai 2020 consid. 5.2).

3.3 La question – développée sur plusieurs pages dans l'acte d'appel – de savoir si l'existence de travaux d'achèvement effectués après le 15 janvier 2018 a été dûment alléguée en première instance n'a pas à être examinée dans le présent arrêt. Sur ce point, les premiers juges ont en effet relevé qu'on pouvait se demander si l'existence de tels travaux avait été valablement alléguée (jugement, p. 21), pour ensuite rejeter les conclusions dirigées contre l'intimée au motif que l'existence de tels travaux n'avait pas été prouvée. Ce faisant, ils ont implicitement répondu

par l'affirmative à la question posée en matière d'allégation suffisante - l'appréciation des preuves ne pouvant porter, en maxime des débats, que sur des faits allégués en procédure (cf. *supra* consid. 3.2.2 *in fine*). L'appel se révèle ainsi sans objet sur ce point, lequel ne sera pas examiné plus avant.

3.4

3.4.1 Sous l'angle de l'appréciation des preuves, les premiers juges ont retenu que les seuls moyens de preuve offerts par l'appelante en lien avec l'existence de travaux effectués dès le 16 janvier 2018 consistaient en une facture datée du 31 janvier 2018 et des rapports journaliers en régie non contresignés. Quant aux travaux qui devaient, selon l'appelante, encore être exécutés, celle-ci n'avait produit qu'un document intitulé « *dossier intermédiaire* », lequel ne mentionnait pas de travaux à terminer. Malgré les contestations de l'intimée, l'appelante n'avait ni allégué de nouveaux faits ni offert d'autres moyens de preuve - notamment des témoignages de ses employés, d'employés d'autres entreprises actives sur le chantier ou encore d'un représentant de l'entrepreneur général - s'agissant de la date d'achèvement des travaux. Partant, on ne pouvait considérer comme établi que les travaux réalisés par l'appelante avaient pris fin le 16 janvier 2018 au plus tôt.

3.4.2 A l'appui de son moyen selon lequel les premiers juges devaient statuer en se fondant sur l'ensemble des éléments de fait révélés par l'instruction, l'appelante invoque un arrêt du Tribunal fédéral (TF 4A_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.2.1 et 4.4) qui ne dit toutefois pas exactement cela - et qui est du reste fondé sur l'ancienne procédure civile vaudoise. Il est toutefois exact que, si la maxime des débats délimite les rôles des parties et du juge et qu'elle prescrit aux parties de réunir les éléments du procès, le juge peut statuer en se fondant sur tous les faits allégués par les parties, sans égard à la personne de l'alléguant (demandeur ou défendeur) ; il suffit ainsi que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (TF 4D_47/2022 du 17 novembre 2022 consid. 4.1 ; TF 4A_566/2020 du 27 septembre 2021 consid. 5.2.1, *in* RSPC 2022 p. 111 note Droese).

Cela étant posé, l'appelante ne prétend pas que l'existence des travaux allégués découlerait de faits établis, qui auraient été allégués et prouvés par l'intimée. Ni le témoignage ni les interrogatoires dont se prévaut l'appelante n'ont été offerts par celle-ci – ni évidemment par l'intimée – pour établir l'existence de travaux postérieurement au 15 janvier 2018. L'appelante ne prétend pas non plus que les premiers juges auraient administré d'autres preuves que celles qu'elle avait offertes, ni même qu'ils auraient dû le faire. Ce qu'elle soutient est que les premiers juges auraient dû, pour déterminer si les faits litigieux étaient prouvés, se fonder sur tous les éléments du dossier à leur disposition. Plus précisément, l'appelante invoque des faits dont elle soutient qu'ils seraient établis et dont on pourrait, selon elle, déduire que des travaux ont été effectués après le 16 janvier 2018. En admettant que ce procédé soit conforme à la maxime des débats – ce qui est douteux –, on examinera ci-après si les éléments invoqués par l'appelante prouvent l'existence de tels travaux.

3.4.3 L'appelante se prévaut premièrement des déclarations du témoin G._____. L'intéressé a déclaré que les factures étaient adressées après l'exécution des travaux. Plus précisément, il a expliqué que dans le cadre du chantier, qui était compliqué, il y avait eu des acomptes et des factures, et que celles-ci avaient été adressées après l'exécution des travaux. On ne peut en aucune manière déduire de ce qui précède, comme prétend le faire l'appelante, que s'il y a eu une facture, c'est que les travaux correspondants ont bien eu lieu, qui plus est à la date indiquée sur la facture. Le témoin a aussi mentionné que « *vu le volume des bons de régie* », le chef de chantier pouvait signer certains d'entre eux, lesquels étaient ensuite validés par le chef de projet et directeur Y._____. Seul celui-ci avait en effet le pouvoir d'engager I.SA_____. L'appelante en déduit que la signature des bons représentait un travail important, et donc qu'il ne serait pas étonnant que les bons concernant la période litigieuse ne soient pas signés. Ce raisonnement est insoutenable. Ce que le témoin a dit est qu'au vu du nombre élevé de bons de régie, certains étaient signés par le chef de chantier – et non qu'ils n'étaient pas signés du tout.

L'appelante expose ensuite que, toujours selon le témoin G._____, l'entreprise générale (I.SA_____) n'a jamais contesté ses factures. Outre que ce fait n'a pas été allégué (le témoin l'a indiqué sur question complémentaire concernant l'allégué n° 133, lequel concerne la requête d'hypothèque légale), l'absence de contestation des factures de l'appelante par l'entrepreneur général ne signifie pas que celles-ci soient toutes justifiées, et encore moins que les dates figurant sur la facture du 31 janvier 2018 - établie par l'appelante - seraient exactes. Il ressort d'ailleurs de l'état de fait du jugement - non contesté sur ce point - que le 15 mars 2018, le conseil d'I.SA_____ a informé celui de l'intimée que certaines des factures établies par les sous-traitants n'étaient pas dues dans leur totalité (cf. *supra* let. C/10). C'est dire que la facture du 31 janvier 2018 de l'appelante est dénuée de force probante décisive, comme l'ont - à juste titre - considéré les premiers juges.

3.4.4 S'agissant des déclarations des représentants des parties, que l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir ignorées, l'intéressée n'explique pas en quoi elles confirmeraient sa thèse. Il lui incombait pourtant d'expliquer en quoi son argumentation pouvait influencer sur la solution retenue par les premiers juges (cf. art. 311 al. 1 CPC ; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, *in* RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, *in* RSPC 2012 p. 128) ; cela est d'autant plus valable que l'appelante se plaint en l'espèce d'une mauvaise appréciation des preuves. Il n'appartient pas à la Cour de céans de pallier ce manquement et le grief se révèle irrecevable sur ce point (TF 5A_410/2021 du 17 mai 2022 consid. 2).

3.4.5 Pour le surplus, l'appelante fait valoir que, par convention des 19 octobre et 3 novembre 2020, l'entrepreneur général I.SA_____ a reconnu lui devoir 520'000 francs.

Il ressort du jugement que selon un décompte établi le 29 mars 2023 par l'appelante, l'entrepreneur général lui devait un solde de

520'571 fr. 25. L'appelante affirme que la convention a été établie sur la base de ce décompte, ce que le jugement ne retient pas. A supposer ce fait établi, cela ne signifierait ici encore aucunement que l'appelante a effectué des travaux dès le 16 janvier 2018. L'appelante paraît soutenir que, puisque l'entrepreneur a reconnu le solde dû, à peu de chose près, il a également reconnu la facture du 30 janvier 2018 - laquelle porte sur 16'680 fr. 05 pour la période du 10 au 17 janvier 2018 - et donc les dates figurant sur celle-ci, cette prétendue reconnaissance étant opposable à l'intimée. On ne peut évidemment pas suivre l'appelante dans un tel raisonnement. Au vu du montant du découvert, l'entrepreneur général - dont la faillite a été prononcée peu après la signature de la convention - se trouvait manifestement dans de grandes difficultés financières, pour dire le moins. Il n'allait guère, dans de telles circonstances, vérifier dans ses moindres détails une facture représentant à peine plus de 3 % de ce qui lui était réclamé, et encore moins s'occuper des dates exactes des travaux exécutés. Et même si on admettait qu'I.SA_____ avait ainsi reconnu la réalité des travaux effectués les 16 et 17 janvier 2018, qui totalisent 5'355 fr. (ce qui encore une fois n'est absolument pas le cas), cela ne serait pas opposable à l'intimée.

3.4.6 En conclusion, on ne saurait aucunement affirmer - cela frise même la témérité -, sur la base de la facture du 31 janvier 2018, des bons de régie non signés datés du 10 au 17 janvier 2018 et du décompte du 15 mai 2018 (toutes établies par l'appelante), ainsi que de la convention passée avec l'entrepreneur général et du témoignage G._____, que les premiers juges devaient « *objectivement, être convaincus de la réalisation de travaux au-delà du 16 janvier 2018* » (appel, p. 10). Les éléments invoqués en appel ne permettent aucunement de remettre en question le raisonnement des premiers juges, lequel doit donc être confirmé.

3.5 L'appelante fait encore valoir que la constatation des premiers juges, selon laquelle les pièces produites (la facture du 31 janvier 2018 et les bons de régie) ne sont pas suffisantes, sous-entendrait qu'elle-même et l'entrepreneur général auraient établi des faux dans les titres. Les premiers juges n'ont toutefois pas affirmé que les travaux litigieux

n'avaient pas eu lieu, mais ont retenu que leur existence n'était pas établie, ce qui est différent. D'ailleurs, raisonner comme le fait l'appelante conduirait à admettre comme preuve - et comme preuve stricte - n'importe quel document établi pas la partie elle-même, ce qui ne serait guère soutenable. En déniait toute force probante suffisante aux pièces litigieuses, les premiers juges n'ont fait qu'appliquer la jurisprudence topique (cf. *supra* consid. 3.2.3 *in fine*).

3.6 Au vu de ce qui précède, même en admettant - comme les premiers juges d'ailleurs - que les faits pertinents ont été valablement allégués et même en admettant que pour établir ces faits, les premiers juges pouvaient librement se fonder sur n'importe quel élément du dossier - ce qui est discutable, il y aurait lieu de constater que l'appelante n'a pas établi avoir effectué des travaux après le 16 janvier 2018.

4. Compte tenu du sort réservé au précédent grief, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les développements de l'appelante concernant la qualification des travaux litigieux. Sur cette question, les premiers juges ont considéré que ni la nature des travaux allégués, ni leur caractère censément indispensable, ni le fait qu'il aient prétendument formé une unité avec les travaux précédents, n'étaient établis, faute pour les allégués de l'appelante d'être suffisamment précis. Or, on l'a vu, l'existence même des travaux en question n'a pas été établie à satisfaction de droit, de sorte qu'il est inutile d'examiner si l'appelante a allégué leur nature de manière suffisamment précise.

5.

5.1 L'appelante reproche enfin aux premiers juges d'avoir déclaré irrecevable sa conclusion tendant à faire constater l'existence d'une créance de 520'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 3 mars 2018, dont elle serait titulaire à l'égard d'I.SA_____.

5.2 Aux termes de l'art. 88 CPC, le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit.

Pour que l'action constatatoire soit recevable, il faut (1) qu'il y ait une incertitude concernant les droits du demandeur, (2) que la suppression de cette incertitude soit justifiée, en ce sens que l'on ne puisse exiger du demandeur qu'il tolère plus longtemps la persistance de cette incertitude parce qu'elle l'entrave dans sa liberté de décision et (3) que cette incertitude puisse être levée par la constatation judiciaire ; par ailleurs, il faut (4) qu'une action condamnatoire (ou en exécution) ou une action formatrice (ou en modification de droit), qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de son obligation, ne soit pas ouverte (TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 3.1, non publié *in* ATF 143 III 348). En ce sens, l'action en constatation est subsidiaire à l'action condamnatoire ou en exécution (TF 4A_170/2022 du 25 juillet 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_335/2021 du 8 novembre 2021 consid. 4.2.3, *in* RSPC 2022 p. 129 ; TF 4A_322/2021 du 9 août 2021 consid. 2.1).

5.3 Invoquant la jurisprudence fédérale (ATF 138 III 132), l'appelante soutient que l'artisan ou l'entrepreneur aurait un intérêt à ouvrir action d'une part contre le propriétaire de l'immeuble en inscription d'une hypothèque légale, et d'autre part contre l'entrepreneur en paiement de sa créance - ce qui est exact. Cela étant, elle prétend qu'en cas de faillite de l'entrepreneur, le sous-traitant - dans l'impossibilité d'agir en paiement - serait habilité à prendre des conclusions constatatoires contre le failli. Ce serait donc à tort que les premiers juges ont déclaré irrecevable la conclusion en constat dirigée contre I.SA_____.

L'appelante ne peut être suivie dans son raisonnement. On relèvera premièrement que la conclusion litigieuse est dirigée contre un tiers au procès ; en effet, la requête d'appel en cause dirigée contre I.SA_____ ayant été retirée, la présente cause oppose exclusivement l'appelante à l'intimée. Par ailleurs, la conclusion est constatatoire et, à

supposer les autres conditions de recevabilité de ce type de conclusion remplies, l'appelante ne dispose d'aucun intérêt au constat. Contrairement à ce que soutient l'appelante, la faillite de la société précitée ne saurait fonder un tel intérêt, mais constitue au contraire en elle-même un motif d'irrecevabilité de la conclusion. En effet, avec le prononcé de sa faillite, l.SA_____ a perdu sa capacité à disposer de biens appartenant à la masse en faillite et, partant, à agir dans les procès ayant une incidence sur ladite masse (art. 204 LP [loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1] ; ATF 132 III 189 consid. 1.3), ses créanciers devant produire leurs créances dans la faillite auprès de l'office compétent dans le délai légal, éventuelles preuves à l'appui (art. 232 al. 2 ch. 2 LP). C'est dire que la société ne saurait être atraite en justice par l'appelante.

La conclusion litigieuse s'avère ainsi irrecevable à plusieurs égards, de sorte que le jugement doit être confirmé sur ce point également. S'ensuit le rejet du grief et avec lui de l'appel dans son entier.

6. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'200 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 de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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 6'200 fr. (six mille deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante U.SA_____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Maxime Morard (pour U.SA_____),
- Me Isabelle Salomé Daïna (pour E.SA_____),

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

- M. le Président de la Chambre patrimoniale cantonale ;
- M. le Conservateur du Registre foncier, office de l'Est vaudois.

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 :