

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 octobre 2019

---

Composition : M. OULEVEY, juge délégué  
Greffier : M. Clerc

\*\*\*\*\*

**Art. 837 al. 1 ch. 3, 839 al. 2, 961 al. 3 CC; 76 al. 3 ORF**

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**\_\_\_\_\_, à Bulle, requérante, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 3 avril 2019 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **W.**\_\_\_\_\_, à Vevey, intimée, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 3 avril 2019, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le premier juge) a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 22 mai 2018 par H.\_\_\_\_\_ contre W.\_\_\_\_\_ (I), a révoqué le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 23 mai 2018 (II), a ordonné la radiation de l'inscription provisoire opérée le 23 mai 2018 sous n° [...] au Registre foncier, office d'Aigle et de la Riviera, sur l'immeuble n° R.\_\_\_\_\_ de la commune de F.\_\_\_\_\_, dès que l'ordonnance serait devenue définitive (III), a réglé le sort des frais et dépens de la procédure provisionnelle (IV et V) et a déclaré l'ordonnance motivée exécutoire (VI).

En droit, le premier juge a considéré en substance qu'il ressortait principalement du procès-verbal de réception de l'ouvrage que les travaux réalisés par la requérante avaient été achevés au 18 janvier 2018, ce qui était corroboré par d'autres pièces au dossier, tandis que la requérante n'avait pas rendu vraisemblable avoir terminé ses opérations le 23 janvier 2018 ou ultérieurement. Or, selon le premier juge, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale ayant été opérée le 23 mai 2018, le délai légal de quatre mois suivant l'achèvement des travaux prévu par l'art. 839 al. 2 CC n'était pas respecté, de sorte que la requête de mesures provisionnelles devait être rejetée, et que l'inscription provisoire, ordonnée par voie de mesures superprovisionnelles, devait être radiée.

**B.** Par acte du 12 avril 2019, H.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens notamment que l'inscription provisoire au Registre foncier, office d'Aigle-Riviera, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 299'726 fr. 30, avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2018, plus accessoires légaux, en faveur de H.\_\_\_\_\_, sur

l'immeuble dont W.\_\_\_\_\_ est propriétaire, ordonnée par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 23 mai 2018 soit confirmée, à ce que cette inscription provisoire reste valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige et à ce qu'un délai de trois mois soit imparti à H.\_\_\_\_\_ pour faire valoir son droit au fond, sous peine de caducité des mesures provisionnelles. Elle a en outre conclu à l'octroi de l'effet suspensif à son appel, qui lui a été accordé par décision du Juge délégué de la Cour d'appel civile (ci-après : le juge délégué) du 16 avril 2019.

Par réponse du 6 septembre 2019, W.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

**1.** **a)** La requérante [...] est une société anonyme ayant son siège à [...], dont le but au Registre du commerce est ainsi libellé « *exécution de tous travaux d'isolation de sols, de revêtement de sols et la pose de chapes (cf. statuts pour but complet)* ».

**b)** L'intimée W.\_\_\_\_\_ est une société anonyme ayant son siège à Vevey (VD), dont le but inscrit au Registre du commerce est « *l'exploitation d'hôtels, cafés, restaurants, notamment celle de W.\_\_\_\_\_ à F.\_\_\_\_\_, développement de toutes activités hôtelières, touristiques et de restauration* ».

Elle est propriétaire de la parcelle n° R.\_\_\_\_\_ de la commune de F.\_\_\_\_\_.

**c)** B.\_\_\_\_\_ est une société anonyme ayant son siège à Lucerne (LU). Il ressort de l'extrait du Registre du commerce la concernant que trois personnes ayant qualité pour signer pour l'intimée sont également au bénéfice de pouvoirs de signature pour B.\_\_\_\_\_. L'intimée

a par ailleurs expliqué que les propriétaires économiques de ces deux sociétés étaient les mêmes.

**d)** A.\_\_\_\_\_ (anciennement P.\_\_\_\_\_) est une société anonyme ayant son siège à Riaz (FR), 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* ». Il ressort de l'extrait du Registre du commerce relatif à cette société qu' [...] bénéficiait de pouvoirs de signature, sous la forme d'une procuration collective à deux, depuis le mois de mars 2014 jusqu'au mois de juin 2018.

**2.** Le 15 septembre 2015, B.\_\_\_\_\_, en tant que maître de l'ouvrage, et A.\_\_\_\_\_, en tant qu'entreprise générale, ont conclu un contrat intitulé « Contrat d'entreprise forfaitaire pour entreprise générale », concernant la rénovation et l'agrandissement de l'immeuble sis sur la parcelle n° R.\_\_\_\_\_ dont l'intimée est propriétaire.

**3. a)** Le 24 novembre 2016, A.\_\_\_\_\_ et la requérante ont conclu un contrat intitulé « Contrat de sous-traitance », prévoyant en substance l'exécution par la requérante de travaux de chapes dans le cadre de la rénovation et de l'agrandissement de l'immeuble sis sur la parcelle n° R.\_\_\_\_\_ dont l'intimée est propriétaire, pour un prix forfaitaire de 160'000 fr. TTC.

**b)** Consécutivement à la conclusion de ce contrat, quatre avenants ont été conclus entre A.\_\_\_\_\_ et la requérante concernant des prestations supplémentaires. Le premier avenant, daté du 1<sup>er</sup> mars 2017, prévoit l'exécution de travaux supplémentaires (« travaux de douches italiennes ») pour un prix forfaitaire de 41'000 fr. TTC. Le deuxième avenant, daté du 27 avril 2017, prévoit l'exécution de travaux supplémentaires (« travaux de rhabillage ») pour un prix forfaitaire de 50'000 fr. TTC. Le troisième avenant, daté du 16 mai 2017, prévoit l'exécution de travaux supplémentaires (« travaux de réservation et réparation ») pour un prix forfaitaire de 7'600 fr. TTC. Le quatrième avenant, daté du 13 juin 2017, prévoit l'exécution de travaux

supplémentaires (« travaux de sciage de chapes ») pour un prix forfaitaire de 31'000 fr. TTC.

**c)** Par courriel du 16 février 2017, U.\_\_\_\_\_, assistant conducteur de travaux auprès d'A.\_\_\_\_\_, a indiqué à la requérante qu'il confirmait que les locaux seraient prêts pour la pose de l'isolation ainsi que l'exécution de la chape en pente de la chambre témoin le 23 février 2017.

Le 12 juillet 2017, Z.\_\_\_\_\_, conducteur de travaux auprès d'A.\_\_\_\_\_, a confirmé à la requérante sa demande d'intervention pour le 13 juillet 2017 concernant divers travaux (finalisation de l'époxy dans les bacs de douche de l'aile est, reprise des trous des radiateurs dans les chapes, bouchage d'un trou dans la chape au 5<sup>e</sup>, et finalisation de la chape au niveau de l'ascenseur).

Dans un courriel du 17 octobre 2017, U.\_\_\_\_\_ a indiqué à la requérante que, conformément à ce qui avait été convenu par téléphone le 17 octobre 2017, l'intervention pour le scellement des écoulements dans la zone *wellness*, y compris la réalisation de la chape dans le sas d'entrée de l'hôtel, était prévue le 20 octobre 2017.

**4. a)** [...], pour A.\_\_\_\_\_, a établi un procès-verbal de réception définitive de l'ouvrage, daté du 18 janvier 2018. Ce document, de plus de six cents pages, détaille pièce par pièce, étage par étage, chambre par chambre, quels travaux devaient encore être effectués, avec la mention de l'entreprise qui devait intervenir, étant précisé qu'il ne comporte aucune indication quant à des travaux éventuels à réaliser par la requérante. Ce procès-verbal est signé par [...], pour A.\_\_\_\_\_. Il n'a en revanche pas été signé par les deux personnes représentant B.\_\_\_\_\_ qui étaient présentes à la réception de l'ouvrage.

**b)** Le 18 janvier 2018, la Commission de salubrité de la Commune F.\_\_\_\_\_ a fait une visite de fin de travaux. Suite à cette visite, les travaux de mise en conformité avec le permis de construire à réaliser

ont été listés dans un rapport daté du 22 janvier 2018, établi par la F.\_\_\_\_\_ F.\_\_\_\_\_ (ci-après : DU).

**c)** Par courrier du 23 janvier 2018, le conseil d'A.\_\_\_\_\_ a notamment indiqué au conseil de l'intimée ce qui suit :

« [...] Actuellement, la situation est la suivante :

L'ouvrage est entièrement achevé et aucun défaut n'a été constaté par les représentants de B.\_\_\_\_\_ à l'occasion de leur visite du 18 janvier dernier, date à laquelle ils devaient le réceptionner. Les femmes de chambre ont même terminé les nettoyages et pendu les serviettes de bains dans les chambres.

A cette même date, les services compétents ont inspecté l'ensemble des locaux. Hormis la modification d'une porte de sortie de secours, pour laquelle l'ECA a déjà proposé une variante et qui sera réalisée dans les plus brefs délais, l'ouvrage est conforme et plus rien ne s'oppose à la délivrance du permis d'habiter et des autorisations qui en dépendent.

[...]

La réception aurait donc pu intervenir le 18 janvier, et c'est donc à cette date qu'elle est réputée avoir eu lieu, [...]. ».

**d)** Entendu en qualité de témoin, Q.\_\_\_\_\_ - employé de la requérante depuis 2001, et frère de l'administrateur unique de celle-ci - a déclaré avoir travaillé sur la parcelle de l'intimée jusqu'à fin janvier 2018. Il a précisé qu'à la fin des travaux « soit à la fin janvier, le 25, le 29 ou le 30 janvier 2018 », il leur avait été demandé de faire la chape et l'isolation au sous-sol, jusqu'au 28 ou 29 janvier 2018. Le témoin S.\_\_\_\_\_, également employé de la requérante depuis 2001, a quant à lui indiqué être intervenu sur le chantier jusqu'au 26 ou au 29 janvier 2018.

**5.** Le 4 février 2018, la requérante a établi une facture finale pour l'ensemble des travaux effectués sur la parcelle n° R.\_\_\_\_\_ dont l'intimée est propriétaire, à savoir les travaux prévus dans le contrat de

sous-traitance du 24 novembre 2016 (160'000 fr.), ceux commandés par les quatre avenants conclus entre mars et juin 2017 (129'600 fr.), ainsi que divers autres travaux (260'126 fr. 30). Selon cette facture finale, A.\_\_\_\_\_ s'étant acquittée de 250'000 fr. d'acomptes, le solde dû à la requérante s'élevait à 299'726 fr. 30 TTC. Au pied de cette facture figurait la mention « paiement à 30 jours ».

**6.** Dans un courriel du 16 mai 2018, [...] a confirmé à la société C.\_\_\_\_\_ qu'elle avait travaillé sur la parcelle de l'intimée jusqu'au 24 janvier 2018.

**7.** Le 19 octobre 2018, une licence pour l'exploitation d'un hôtel avec restauration, valable du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 31 octobre 2022, a été délivrée à l'intimée par le Département de l'économie, de l'innovation et du sport du Canton de Vaud.

**8.** Plusieurs artisans et entrepreneurs ayant œuvré aux travaux de rénovation et d'agrandissement de l'immeuble sis sur la parcelle n° R.\_\_\_\_\_ dont l'intimée est propriétaire ont obtenu l'inscription d'hypothèques légales provisoires sur ladite parcelle.

**9. a)** Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 22 mai 2018, H.\_\_\_\_\_ a en substance conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit donné ordre à l'Office du Registre foncier des districts d'Aigle et de la Riviera de procéder à l'inscription provisoire, en sa faveur, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 299'726 fr. 30, avec intérêts à 5% l'an dès le 31 janvier 2018, plus accessoires légaux, sur la parcelle n° R.\_\_\_\_\_ dont est propriétaire W.\_\_\_\_\_, à F.\_\_\_\_\_. A titre provisionnel, elle a requis qu'un délai de trois mois lui soit imparti pour faire valoir ses prétentions en justice, l'hypothèque légale provisoirement inscrite restant valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige, subsidiairement, en cas de rejet de la requête de la requête de mesures provisionnelles, à ce que l'inscription provisoire soit

maintenue pendant vingt jours pour lui permettre de sauvegarder ses droits auprès de l'autorité de recours.

**b)** Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 23 mai 2018, le premier juge ordonné l'inscription en faveur de la requérante d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à hauteur de 299'726 fr. 30, avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2018, sur l'immeuble n° R.\_\_\_\_\_ dont l'intimée est propriétaire. L'inscription a été opérée le même jour au Registre foncier des districts d'Aigle et de la Riviera.

**c)** Par déterminations du 17 août 2018, l'intimée a conclu en substance au rejet de la requête de mesures et provisionnelles du 22 mai 2018 et à la radiation de l'hypothèque légale provisoire inscrite le 23 mai 2018.

**d)** Une audience de mesures provisionnelles s'est tenue le 31 octobre 2018.

## **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 de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les décisions portant sur des mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). L'appel relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).



**1.2** Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (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 ou 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC).

### **3.**

**3.1** L'appelante soutient que le premier juge aurait retenu à tort que le délai prévu par l'art. 839 al. 2 CC pour requérir l'inscription de l'hypothèque légale était échu le 18 mai 2018, soit quatre mois après l'établissement du procès-verbal de réception de l'ouvrage. Selon elle, l'ouvrage n'aurait été achevé que le 31 janvier 2018, ce qui aurait été confirmé par deux témoins, dont les déclarations auraient été arbitrairement écartées par le premier juge.

### **3.2**

**3.2.1** Aux termes de l'art. 839 al. 2 CC, 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; si l'acte conservatoire est

accompli, le délai est en principe observé une fois pour toutes (ATF 119 II 429).

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\_932/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.3.1 ; TF 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.1 ;

TF 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.1). 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\_932/2014 précité consid. 3.3.1 ; TF 5A\_420/2014 précité consid. 3.1 ; TF 5A\_475/2010 précité consid. 3.1.1). 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; TF 5A\_932/2014 précité consid. 3.3.1 ; TF 5A\_420/2014 précité consid. 3.1 ; TF 5A\_475/2010 précité consid. 3.1.1); 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\_932/2014 précité consid. 3.3.1 ;TF 5A\_420/2014 précité consid. 3.1 ; TF 5A\_475/2010 précité consid. 3.1.1).

**3.2.2** Au stade de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale, le juge statue sur la base de la simple vraisemblance (cf. art. 961 al. 3 CC), sans qu'il faille se montrer trop exigeant quant à l'existence du droit allégué. Selon la doctrine dominante et la jurisprudence, l'inscription provisoire ne doit être refusée que lorsque l'existence du droit à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs apparaît exclue ou hautement invraisemblable. En présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée méritant un examen plus ample que celui auquel il peut être procédé dans le cadre d'une instruction sommaire, il convient bien plutôt de laisser au juge du fond le soin de décider si le droit à l'hypothèque doit en définitive être admis (cf. ATF 86 I 265 consid. 3, JdT 1961 I 332 ; ATF 102 la 81 consid. 2b/bb, JdT 1977 I 625 ; TF 5A\_777/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010 consid. 4.1 ; TF 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.2). Il en résulte que, quand les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge commet l'arbitraire s'il refuse l'inscription en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée méritant un examen plus ample que celui auquel il peut procéder dans le cadre d'une instruction sommaire TF 5D\_116/2014 du 13 octobre 2014 et les arrêts cités, notamment ATF 86 I 265 consid. 3 ; SJ pp. 97 ss, spéc. p. 98 n. 1; ATF 102 la 81 consid. 2b/bb, rés. in JT 1977 I 625, SJ 1977 p. 150, ATF 5A\_475/2010, consid. 3.1 ; Colombini, Code de procédure civile - condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 10.2.1 ad art. 261 CPC et réf. citées).

**3.3** Le premier juge a considéré que les allégations de l'appelante reposaient sur les seules déclarations de deux de ses employés, dont l'un est par ailleurs le frère de l'administrateur unique de H.\_\_\_\_\_, et que ces déclarations n'étaient pas corroborées par d'autres éléments du dossier. Il a retenu qu'à l'inverse, l'intimée avait produit plusieurs pièces qui amenaient à considérer que les travaux s'étaient achevés avant le 23 janvier 2018, en particulier le procès-verbal de réception de l'ouvrage du 18 janvier 2018, le rapport technique de fin des travaux établi le 22 janvier 2018 par la DU de F.\_\_\_\_\_ et le courrier adressé le 23 janvier 2018 par le conseil d'A.\_\_\_\_\_ au conseil de l'intimée. Le premier juge a dès lors estimé que les déclarations des témoins ne suffisaient pas à

rendre vraisemblable le respect par l'appelante du délai de quatre mois imposé par la loi.

Il est certain que les témoins ont des liens étroits avec l'appelante, en particulier Q.\_\_\_\_\_, qui a été le plus précis, puisqu'il est le frère de l'administrateur unique de l'appelante. Il est également établi que le fondé de procuration de l'entreprise générale A.\_\_\_\_\_, [...], a dressé un procès-verbal de réception définitive de l'ouvrage daté du 18 janvier 2018, qui devait être signé par lui et par les représentants de la société maître de l'ouvrage B.\_\_\_\_\_. Enfin, il est aussi certain que la Commission de salubrité de la Ville de F.\_\_\_\_\_ a inspecté l'immeuble le 18 janvier 2018 et que la DU a établi un rapport technique le 22 janvier 2018 ne mentionnant aucun travail de chape à terminer.

Cependant, le procès-verbal établi par [...] n'a pas été signé par les représentants de B.\_\_\_\_\_, ce qui semble indiquer que ceux-ci n'ont pas accepté l'ouvrage dans l'état où il se trouvait au 18 janvier 2018, peut-être parce que, contrairement à ce qui est indiqué dans le document rédigé par [...], tous les travaux n'étaient pas encore terminés. Par ailleurs, dans son courriel du 16 mai 2018, [...] a confirmé à la société C.\_\_\_\_\_ qu'elle avait travaillé sur la parcelle de l'intimée jusqu'au 24 janvier 2018, ce qui laisse penser que l'ouvrage n'était pas terminé au jour du procès-verbal de réception du 18 janvier 2018. En outre, la Commission de salubrité s'intéresse d'abord aux questions de sécurité ; il est possible que si une chape manque au sous-sol, elle ne l'indique pas dans son rapport. Aussi, les déclarations des deux employés de l'appelante ne sont-elles pas irréfutablement contredites par les pièces du dossier.

On ne peut donc pas totalement exclure que l'appelante ait travaillé sur le chantier après le 23 janvier 2018, la version de l'appelante n'apparaissant pas non plus hautement invraisemblable. Dans ces conditions, vu le faible degré de preuve exigé pour l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (cf. consid. 3.2.2 *supra*), il y a lieu de retenir que, la requête d'inscription ayant été

présentée le 22 mai 2018, elle l'a été dans le délai de quatre mois après la fin des travaux, soit en temps utile.

Il convient en conséquence d'examiner les autres conditions nécessaires à l'inscription provisoire.

#### **4.**

**4.1** Selon l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, 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. Cette disposition vise toute personne indépendante qui, sur la base d'un contrat d'entreprise, fournit sur un immeuble du travail et des matériaux ou du travail seulement (Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, tome III, 4<sup>e</sup> éd., Berne, 2012, n. 2864).

L'objet du droit de gage est constitué par l'immeuble sur lequel ont porté les travaux des créanciers qui demandent l'inscription de l'hypothèque légale (art. 837 al. 1 ch. 3 CC; Steinauer, *op. cit.*, no 2876). Le montant du gage correspond en principe à la rémunération prévue contractuellement entre le maître et l'entrepreneur, et non à la valeur objective des travaux (ATF 126 III 467 ; Christian Praplan, *L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: mise en œuvre judiciaire*, SJ 2010 II p. 37 ss, spéc. p. 44).

Le sous-traitant peut exercer son droit à la constitution d'une hypothèque légale même si le propriétaire ignorait l'existence d'un rapport de sous-traitance et même si le contrat passé entre le propriétaire et l'entrepreneur excluait expressément le recours à un sous-traitant (Steinauer, *op. cit.*, n. 2868).

**4.2** En l'espèce, le premier juge a relevé que l'appelante avait effectué des prestations, en travail et en matériaux, pour la rénovation et l'agrandissement de l'immeuble sis sur la parcelle n° R.\_\_\_\_\_ de F.\_\_\_\_\_, comme sous-traitant d'A.\_\_\_\_\_. A ce titre, il a reconnu à l'appelante la qualité d'entrepreneur, partant sa légitimation active. Il a en outre admis la légitimation passive de l'intimée, celle-ci étant inscrite au Registre foncier en qualité de propriétaire de ladite parcelle.

Ces éléments, qui ne sont au demeurant pas contestés, peuvent être confirmés.

## **5.**

**5.1** En matière d'inscription provisoire d'hypothèques légales, l'entrepreneur ou l'artisan doit rendre vraisemblable le montant du gage (art. 76 al. 3 ORF [Ordonnance du 23 septembre 2011 sur le Registre foncier ; RS 211.432.1] et 961 al. 3 CC ; ATF 86 I 265 consid. 3, JdT 1961 I 332 ; ATF 79 II 424 consid. 6, JdT 1954 I 555 ; Steinauer, op. cit., n. 2897). Selon l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, l'hypothèque légale peut être requise en garantie de la créance relative aux matériaux et au travail fournis pour l'immeuble concerné (Praplan, op. cit. p. 44 ss). Le montant du gage correspond en principe à la rémunération prévue contractuellement entre le maître et l'entrepreneur, et non à la valeur objective des travaux (ATF 126 III 467 consid. 4.d ; Praplan, op. cit., p. 44 ss).

La garantie hypothécaire comprend les intérêts moratoires (art. 818 al. 1 ch. 2 CC), pourvu qu'elle ait été inscrite dans le délai légal.

**5.2** En l'espèce, l'appelante réclame l'inscription provisoire d'un gage correspondant à l'intégralité du prix prévu par contrat du 24 novembre 2016, aux montants des plus-values figurant dans les avenants consécutifs et aux montants des opérations complémentaires recensées dans sa facture du 4 février 2018, soit un total de 549'726 fr. 30, sous

déduction du montant d'acomptes reçus par 250'000 fr., pour un solde de 299'726 fr. 30.

On retrouve dans le contrat et dans les avenants les montants de 160'000 fr., 31'000 fr., 50'000 fr., 41'000 fr. et 7'600 fr. qui figurent dans cette facture. S'agissant du montant de 260'126 fr. 30 restant, il est relatif à diverses plus-values qui sont détaillées dans la facture. Au stade de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, il convient d'admettre ce montant, qui n'apparaît ni exclu ni hautement invraisemblable, même s'il mérite un plus ample examen par le juge du fond que dans le cadre d'une instruction sommaire. En conséquence, l'appelante a rendu suffisamment vraisemblable le montant de son gage.

### **5.3**

**5.3.1** Le premier juge ayant rejeté l'inscription provisoire des hypothèques légales, il n'a pas statué sur l'intérêt moratoire de la créance litigieuse.

**5.3.2** Aux termes de l'art. 102 al. 1 CO, le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier. Selon l'art. 102 al. 2 CO, lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour. Ce *dies a quo* constitue le point de départ de l'intérêt moratoire selon l'art. 104 al. 1 CO.

La doctrine et la jurisprudence considèrent que l'indication d'un délai de paiement (« payable à 30 jours », mais non pas « après 30 jours, le prix est net », qui ne fait qu'indiquer la possibilité d'un escompte) est une interpellation à terme (Chaix, Commentaire romand, Code des obligations, 2<sup>e</sup> éd. n. 24 ad art. 102 CO).

**5.3.3** En l'espèce, le décompte final sur lequel l'appelante fonde sa prétention en paiement date du 4 février 2018. Ce courrier comporte la mention « paiement à 30 jours », de sorte que, conformément à ce qui

précède, il n'est pas inconcevable, au stade de la vraisemblance, de faire partir les intérêts moratoires à compter du 31<sup>e</sup> jour suivant la date de ladite facture, soit à partir du 7 mars 2018. Au demeurant, l'établissement précis de la créance et de ses intérêts moratoires est une question de fond qui pourra être traitée dans un éventuel procès en paiement de la créance de l'appelante.

Les conditions de l'art. 839 CC étant réalisées, il se justifie d'accorder provisoirement la garantie hypothécaire dans la mesure requise et de renvoyer les parties à faire valoir leurs arguments devant le juge du fond.

## **6.**

**6.1** En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance attaquée modifiée dans le sens des considérants et en ce sens qu'un délai au 3 février 2020 sera imparti à l'appelante pour ouvrir action en inscription définitive de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

**6.2** Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance.

Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante : la partie succombante est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action ; elle est le défendeur en cas d'acquiescement. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC), chacune devant ainsi supporter les frais de partie – savoir les dépens au sens de l'art. 95 al. 3 CPC – dans la mesure où elle succombe.

En l'espèce, l'intimée, qui a intégralement succombé, doit verser à l'appelante la somme de 2'950 fr. à titre de remboursement de



son avance de frais judiciaires de première instance (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimée devra en outre verser à l'appelante des dépens de première instance, qui peuvent être arrêtés à 2'000 fr. (art. 6, 19 et 20 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

**6.3** Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'347 fr., soit 3'997 fr. pour l'appel (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et 350 fr. pour l'effet suspensif (art. 30 TFJC par analogie), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci doit verser ladite somme à l'appelante à titre de remboursement de son avance de frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimée doit en outre verser à l'appelante la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 6, 19 et 20 al. 2 TDC).

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

**I.** L'appel est admis.

**II.** Il est statué à nouveau comme il suit :

I.- La requête d'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs présentée le 22 mai 2018 par H.\_\_\_\_\_ contre W.\_\_\_\_\_ est admise.

II.- Ordre est donné au [...], de maintenir, jusqu'à droit connu sur la demande d'inscription définitive, l'inscription provisoire

d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 299'726 fr. 30 (deux cent nonante-neuf mille sept cent vingt-six francs et trente centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2018, plus accessoires légaux, en faveur de H.\_\_\_\_\_, n° IDE [...], à [...], sur l'immeuble dont W.\_\_\_\_\_, n° IDE [...], à [...], est propriétaire sur le territoire de la commune de Vevey et dont la désignation cadastrale est la suivante :

Commune politique :	[...]
No d'immeuble :	[...]
E-GRID :	[...]
Adresse :	[...]
No plan :	[...]
Surface :	[...] -
Couverture du sol :	[...] [...]
Bâtiments/Constructions :	[...],        [...]    [...]

Mention de la mensuration

officielle :                                        autre remarque MO : \*Mens. en cours

III.- Un délai au 3 février 2020 est imparti à la requérante H.\_\_\_\_\_ pour agir en inscription définitive, sous peine de radiation de l'inscription provisoire ordonnée sous chiffre II si la demande d'inscription définitive n'a pas été déposée dans ce délai.

IV.- Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 2'950 fr. (deux mille neuf cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'intimée W.\_\_\_\_\_.

V. L'intimée W.\_\_\_\_\_ versera à la requérante H.\_\_\_\_\_ les sommes de 2'000 fr. (deux mille francs), à titre de dépens de première instance, et de 2'950 fr. (deux mille neuf cent

cinquante francs), en remboursement des avances de frais judiciaires de première instance.

VI. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'347 fr. (quatre mille trois cent quarante-sept francs), sont mis à la charge de l'intimée W.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'intimée W.\_\_\_\_\_ versera à l'appelante H.\_\_\_\_\_ les sommes de 2'000 fr. (deux mille francs), à titre de dépens de deuxième instance, et de 4'347 fr. (quatre mille trois cent quarante-sept francs), en remboursement de l'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le juge délégué :

Le greffier :

Du

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

- Me Philippe Chaulmontet (pour H.\_\_\_\_\_),
- Me Eric Ramel (pour W.\_\_\_\_\_),

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

- M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale.

Une fois définitif, le présent arrêt sera communiqué au Conservateur du Registre foncier, office de l'Est vaudois.

Le Juge délégué 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 :