

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 5 juin 2023

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. GE1Nom Nom et Mme Cherpillod, juges  
Greffier : M. Clerc

\*\*\*\*\*

**Art. 8, 837 al. 1 ch. 3, 839 al. 2 CC**

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 14 juin 2022 par le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **J.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 14 juin 2022, motivé le 1<sup>er</sup> novembre 2022, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a admis la demande du 15 juillet 2020 formée par J.\_\_\_\_\_ à l'encontre de S.\_\_\_\_\_ (I), a ordonné l'inscription définitive au Registre foncier d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 41'302 fr. 40, avec intérêts à 5% l'an dès le 18 juillet 2019 et autres accessoires légaux en faveur de J.\_\_\_\_\_ sur la part de copropriété par étages constituée sur la parcelle de base n° [...] sise sur la commune de [...], dont S.\_\_\_\_\_ est propriétaire (II), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 8'970 fr., à la charge de S.\_\_\_\_\_ (III), a dit que celle-ci verserait à J.\_\_\_\_\_ la somme de 8'520 fr. au titre de remboursement de son avance de frais judiciaires (IV) et 11'500 fr. à titre de dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En substance, les premiers juges ont reconnu la qualité d'entrepreneur de J.\_\_\_\_\_ et ont relevé que celle-ci avait réalisé et fabriqué sur mesure divers meubles selon les souhaits de S.\_\_\_\_\_ et les avait également posés et mis en place, si bien que le lien physique entre ces éléments et l'immeuble devait être admis. Ils ont relevé que S.\_\_\_\_\_ était bien propriétaire de la part de propriété par étage dont il était question, si bien que sa qualité pour défendre était établie. Le tribunal a considéré que le 18 juin 2019, J.\_\_\_\_\_ devait encore notamment poser les portes d'une armoire, soit effectuer des travaux qui ne constituaient pas des retouches, de sorte qu'il fallait admettre que les travaux étaient inachevés à cette date, si bien que l'inscription opérée au Registre foncier le 18 octobre 2019 était intervenue dans le délai légal de quatre mois. Il a retenu qu'aucun devis relatif aux ouvrages n'avait été remis par J.\_\_\_\_\_ mais s'est fondé en particulier sur les déclarations de W.\_\_\_\_\_ pour estimer que le montant de la facture correspondait aux prestations réalisées, si bien que le montant du gage était établi. Le tribunal a enfin constaté l'absence de sûretés suffisantes qui feraient obstacle à l'inscription définitive de l'hypothèque légale.

**B.** Par acte du 2 décembre 2022, S.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 15 juillet 2020 par J.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) soit intégralement rejetée et que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale opérée au Registre foncier soit radiée. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> février 2023, l'intimée a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens. A l'appui de son écriture, elle a allégué de nouveaux éléments et a produit deux pièces qui n'avaient pas été produites en première instance.

L'appelante s'est déterminée par courrier du 13 février 2023 et a confirmé en substance ses conclusions.

**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'intimée est une société à responsabilité limitée, inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud, ayant son siège à Lausanne et dont le but est « [l']exploitation d'ateliers de menuiserie et d'ébénisterie, comprenant la conception, la fabrication et la pose d'agencements de toute sorte; commerce, représentation, distribution, pose, entretien et réparation de biens mobiliers et produits, plus spécialement de produits et matériaux liés au domaine de la construction; toute activité dans le domaine de la construction, y compris en qualité d'entreprise générale, opérations immobilières, étude, planification, réalisation et promotion de tout projet immobilier. ».

Z.\_\_\_\_\_ est associé gérant président de l'intimée avec signature individuelle.

**b)** La propriété par étages « N.\_\_\_\_\_ », comprenant trente-trois parts de propriété par étages, a été constituée sur l'immeuble n° [...] de la Commune de [...], sis à [...].

L'appelante est propriétaire de la part de propriété par étages n° [...], constituant le lot [...] des plans et dont la quote-part est de [...]. Elle bénéficie d'un droit exclusif portant sur un appartement avec terrasse en attique du bâtiment B ainsi que sur la cave n° 16 au niveau -2.

Ce lot a été vendu en propriété à l'appelante le 9 décembre 2011 par son précédent propriétaire, T.\_\_\_\_\_, une société anonyme ayant son siège à [...].

**c)** Q.\_\_\_\_\_ a pour but notamment l'exploitation d'une entreprise totale, soit toutes activités dans le domaine immobilier, en particulier lié aux études d'urbanisme, d'architecture, d'ingénierie, à la planification, la promotion, le pilotage et la réalisation de constructions de toute nature.

L.\_\_\_\_\_ est associé gérant avec signature individuelle de Q.\_\_\_\_\_.

W.\_\_\_\_\_ est associé gérant président de cette société avec signature individuelle. Il est également administrateur président de la société T.\_\_\_\_\_ et administrateur de la société X.\_\_\_\_\_.

**2.** Par convention signée le 3 mai 2019, T.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_ pour les sociétés précitées et pour lui-même, [...], soit le père de l'appelante, ainsi que cette dernière ont notamment convenu ce qui suit à son chiffre 3 :

« [...], [...] et [...] se sont engagés à entreprendre la réfection totale de l'appartement de Mme S.\_\_\_\_\_, étant précisé que cette réfection est en cours de réalisation en vue de l'élimination de

l'ensemble des défauts constatés. Les travaux entrepris dans l'appartement de Mme S.\_\_\_\_\_ et sur la terrasse de l'immeuble sont financièrement et entièrement assumés par [...], [...] et [...] à l'entière décharge de Mme S.\_\_\_\_\_ et [...]. [...], [...] et [...] se reconnaissent débiteurs de l'ensemble des factures des travaux entrepris dans le cadre des réfections réalisées et à réaliser et s'engagent non seulement à régler l'ensemble des factures des entreprises intervenantes mais également à régler tout litige et/ou toutes hypothèques légales des artisans et entrepreneurs qui pourraient être inscrites sur les parts de copropriété d[...] et S.\_\_\_\_\_ en réglant les montants dus et/ou en versant des sûretés. [...] ».

Le même jour, W.\_\_\_\_\_ a signé le document suivant, intitulé « Avenant 1 (Annexe 4) » :

« En référence à la convention signée le 3 mai 2019 pour [...], avec [...] et S.\_\_\_\_\_, je confirme avoir les pouvoirs pour représenter [...] par une procuration me permettant de régler ce litige qui divise les parties. En ce qui concerne les frais judiciaire [sic] pour les deux procédures, je soussigné [...] m'engage à assumer les frais à charge d[...] et S.\_\_\_\_\_. [...] ».

Par deuxième avenant non daté, W.\_\_\_\_\_, agissant au nom et pour le compte de Q.\_\_\_\_\_, a confirmé que ladite société se reconnaissait débitrice solidaire des obligations prises par T.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ lui-même, la société Q.\_\_\_\_\_ s'engageant solidairement aux côtés des trois autres pour toutes les obligations découlant de la convention précitée.

**3.** Les travaux ont débuté à la fin de l'année 2018.

**4.** [...] et W.\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat oral, selon lequel ce dernier était chargé de conclure d'autres contrats avec les entreprises qu'il connaissait afin de procéder aux travaux selon les instructions de l'appelante.

**5.** Q.\_\_\_\_\_, en qualité de direction des travaux, a procédé à la remise en état de l'appartement de l'appelante.

Elle a confié la réalisation des travaux à divers sous-traitants.

**6.** Q.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ ont confié à l'intimée des travaux de menuiserie intérieure.

L'intimée s'est vu confier la mission de fabriquer sur mesure et de poser une armoire dans l'entrée et le couloir, une armoire dans la chambre principale, une armoire et un dressing dans la chambre d'amis, une armoire à chaussures et des portes de communication. L'intimée a également été chargée de remplacer la porte palière de l'appartement de l'appelante.

**7.** Aucun devis relatif aux travaux effectués par l'intimée n'a été soumis à l'appelante.

**8.** Le 18 avril 2019, l'intimée a soumis à X.\_\_\_\_\_ des plans portant sur la réalisation des armoires pour l'entrée et le couloir de l'appartement.

**9.** Le 19 avril 2019, W.\_\_\_\_\_ a écrit à l'appelante le courriel suivant :

« Chère S.\_\_\_\_\_,  
Je me permets d'insister pour la validation des armoires, dont la construction ne pourra pas débuter avant d'avoir reçu vos remarques ou votre approbation ».

**10.** Par courrier du 6 mai 2019 adressé à l'appelante, W.\_\_\_\_\_ a informé celle-ci que les finitions des travaux dans son appartement étaient en cours et que la livraison de son appartement était prévue pour le 29 mai 2019.

Il a en outre listé les travaux qui devaient encore être réalisés.

Par courrier du même jour, W.\_\_\_\_\_ a notamment attesté à l'appelante que tous les travaux relatifs à son appartement avaient été effectués dans les règles de l'art.

**11.** Le lendemain, W.\_\_\_\_\_ a confirmé à l'appelante la date de remise de son appartement pour le 29 mai 2019 et a confirmé que la finition des travaux était en cours.

**12.** Dans un courriel du 8 mai 2019 adressé à différents intervenants, W.\_\_\_\_\_ a notamment agendé: « J.\_\_\_\_\_: pose menuiserie début IMPERATIF» au 24 mai 2019 et «pose menuiserie fin. IMPERATIF» au 28 mai 2019.

Cette échéance a été réitérée par courriel du 9 mai 2019 de W.\_\_\_\_\_ adressé à une dénommée [...].

**13.** Par courriel du 17 mai 2019 adressé à W.\_\_\_\_\_, l'appelante a choisi une armoire de 140 cm et un lit de 200 cm pour la chambre d'invités.

**14.** Par courriel du 28 mai 2019, X.\_\_\_\_\_ a transmis à Z.\_\_\_\_\_ les dimensions de la chambre d'amis choisies par l'appelante.

**15.** Le 27 mai 2019, W.\_\_\_\_\_ s'est engagé par écrit à régler toute prétention émanant des entreprises ayant œuvré sur le chantier de l'appartement de l'appelante.

Il y a joint une liste d'entreprises concernées, sur laquelle figure l'entreprise intimée.

**16.** Q.\_\_\_\_\_ a signé un procès-verbal de vérification le 29 mai 2019, en qualité de Direction des travaux, duquel il ressort que les travaux réalisés étaient reçus et vérifiés et qu'ils présentaient des défauts mineurs.

Une annotation manuscrite figure sur ledit document, sous rubrique « délai pour l'élimination des défauts », ainsi libellée : « jeudi 06.06.2019 sauf pour éléments en commande ». Ce document n'est pas signé par l'appelante.

**17.** Par courriel du 31 mai 2019 adressé à W.\_\_\_\_\_, l'appelante a indiqué qu'elle avait pris note du fait qu'elle ne pourrait réemménager que le 15 juin 2019 dans son appartement, pour autant que les armoires et tout le reste des défauts soient finalisés.

Elle a en outre requis pour la chambre d'amis une armoire identique à celle déjà présente dans sa propre chambre, de 70 cm de profondeur et de 170 cm de longueur, comportant deux portes coulissantes en miroir « smokey ».

Par courriel du même jour, dont le destinataire n'est pas connu, l'appelante a relevé notamment que « le meuble derrière la porte doit être finis (sic) » par l'intimée. Elle y indique également que l'armoire du dressing n'est pas encore posée par les indications suivantes : « Dressing - cabin (sic) à finir avec matériaux près définis (sic) et non pas de 3 nuance (sic) différentes (sic) J.\_\_\_\_\_ - angle de porte habille (sic) murale (sic) doit être revu J.\_\_\_\_\_ - l'armoire manque J.\_\_\_\_\_, 170 cm par 70 cm ».

**18.** L'appelante allègue avoir emménagé le 15 juin 2019 dans son appartement qui, selon elle, était terminé, habitable et nettoyé. En particulier, elle a produit une photo datée du 16 juin 2019 du dressing dans lequel des habits sont suspendus à une barre transversale au moyen de cintres. Le témoin [...], employé de l'intimée, a déclaré à ce sujet que, lorsqu'il s'est rendu sur le chantier le 20 juin 2019, il a uniquement installé un renfort, soit une barrette transversale, permettant de soutenir le dressing et qu'aucun habit ne s'y trouvait lors de son passage. Le témoin [...], également employé de l'intimée, a déclaré s'être rendu un 27 chez l'appelante, sans se souvenir du mois, et qu'à cette occasion, le dressing n'était pas monté et il n'y avait pas d'habits.

**19.** Le 21 juin 2019, l'appelante a écrit le message WhatsApp suivant à Z.\_\_\_\_\_ : « Est-ce que vous avez pu finir les travaux ? ».

**20.** Le 23 juin 2019, L.\_\_\_\_\_ a adressé le message suivant à Z.\_\_\_\_\_ : « Peux-tu envoyer une équipe demain matin à la première heure [...], pour le changement de la porte palière ? ».

Le lendemain, Z.\_\_\_\_\_ a répondu : « J'arrive pas pour ce matin. [...] En début d après-midi ? ».

**21.** Un procès-verbal de vérification a été établi le 24 juin 2019, duquel il ressort que les travaux de menuiserie effectués par l'intimée sont considérés comme reçus et sans défaut. Il ressort également dudit procès-verbal les informations suivantes :

« Maître d'Ouvrage : Famille [...], représentée par [...]  
Entreprise sous-traitante : J.\_\_\_\_\_ représentée par M. Z. \_\_\_\_\_  
Travaux : MENUISERIE INTERIEURE  
Direction des Travaux : [...] à [...], représentée par [...] ».

Les signataires dudit procès-verbal sont : « Le Maître d'Ouvrage: Famille [...], représentée par [...] » et « La Direction des Travaux : [...], représenté (sic) par [...] ».

**22.** Le 28 juin 2019, l'appelante a écrit le message WhatsApp suivant à Z.\_\_\_\_\_ : « Apparemment l'armoire ne (sic) toujours pas finis (sic) ».

Le même jour, l'appelante lui a encore écrit : « Je vous prie de faire le nécessaire pour que tout (sic) les travaux soient finalisé (sic) pour ce soir ».

**23. a)** Les décomptes d'heures indiquées comme effectuées par les employés de l'intimée dans le cadre de la rénovation de l'appartement de l'appelante font état des opérations suivantes pour la période du 20 mai au 12 juin 2019 :

« - 20 mai :  
o [...], machiné cadres et porte CNC et machine meubles TV, 4.5 heures ;  
o [...], montage cadres, 2.5 heures ;  
- 21 mai :  
o [...], machinage et préparation embrasures, 8.30 heures ;  
o [...], pose armoires, 8.5 heures ;

- 22 mai : [...], 1 heures ;
- 23 mai :
  - o [...], accrocher portes + poignées + finitions, 8 heures ;
  - o [...], pose armoires, 8.5 heures ;
  - o [...], stratifié et machiné portes, pose porte, caisse tiroirs et montage avec tiroirs, 6.5 heures ;
  - o [...], débiter [...]
  - o [...], pose porte, 8.5 heures ;
- 24 mai:
  - o [...], accrocher portes + poignées + finitions, 8 heures ;
  - o [...], pose armoires, 4.5 heures ;
- 25 mai : [...], pose [...] et réglage de portes ;
- 28 mai:
  - o [...], 4.5 heures ;
  - o [...], fab. armoires, caisses tiroirs et faces panneaux brill., 4.5 heures ;
  - o [...], pose dressing, 4.5 heures ;
- 29 mai:
  - o [...], pose dressing, 9 heures ;
  - o [...], [...]. Tiroirs et finitions, 2 heures ;
  - o [...], finitions armoires + cadres, 4.5 heures ;
- 3 juin :
  - o [...], pose meuble TV, 2 heures ;
  - o [...], pose meuble TV, 2 heures ;
- 4 juin :
  - o [...], pose armoires, 8.5 heures ;
  - o [...], pose meuble, 4 heures ;
  - o [...], machiné armoire, 2.5 heures ;
  - o [...], modifications caches + pose bibliothèque, 8.5 heures ;
- 6 juin : [...], pose armoire coulissante, 4.5 heures ; 7 juin :
  - o [...], [...] machinage, finitions dressing, 8.5 heures ;
  - o [...], pose finitions armoire, 4 heures ;
- 12 juin : [...], pose portes coulissantes, 4.5 heures. »

**b)** Les décomptes d'heures produits par l'intimée font état de 20 heures de travail indiquées comme effectuées par ses employés pour l'appartement de l'appelante entre les 19 et 28 juin 2019. Ces heures se décomposent comme il suit :

- « 19 juin : [...], pose finitions, 4.5 heures ;
- 20 juin : [...], pose poignées porte coulissante, renforcer penderie et nettoyer atelier, 4 heures ;
- 21 juin : [...], pose finitions et réglages, 3 heures ;
- 24 juin : [...], pose porte palière, 2 heures ;
- 27 juin : [...], pose porte dressing, 1 heure ;
- o [...], pose porte verre, 4 heures ;
- 28 juin : [...], pose porte push, 1.5 heures. »

**c)** L'intimée allègue avoir acheté la porte palière pour l'appartement de l'appelante auprès d'une entreprise tierce et l'avoir posée le 24 juin 2019.

Entendu en qualité de témoin le 25 janvier 2022, [...] a exposé que la porte palière de l'appartement de l'appelante était déjà présente lorsqu'il s'y était rendu le 20 juin 2019. Entendu le même jour, le témoin [...] a déclaré que lorsqu'il s'était rendu chez l'appelante « le 27 », la porte palière était déjà posée et qu'il ne s'agissait pas d'une porte provisoire.

Entendu en qualité de témoin le 21 janvier 2022, [...], alors employé de l'intimée, a indiqué avoir posé ladite porte palière en date du 24 juin 2019. Ce témoin a déclaré avoir parlé de son témoignage avec l'intimée et avoir consulté les décomptes d'heures avant son audition. Il s'est expliqué comme il suit : « nous avons oublié certaines choses que nous avons faites là-bas et nous avons regardé ce que nous avons fait, soit les dates ». Il a en outre déclaré : « à partir du 15 juin 2019, nous avons fait les finitions sur les portes de communications et le 24 juin, j'ai posé la porte palière ».

Dans un courriel du 26 février 2021 adressé à l'intimée, [...] a indiqué qu'une unique commande de porte en verre - destinée à un meuble à chaussures - avait été effectuée le 21 mai 2019 par l'intimée et qu'aucun remplacement de verre n'avait été commandé pour l'appartement de l'appelante. [...], associé directeur adjoint de ladite entreprise, entendu en qualité de témoin le 21 janvier 2022, a confirmé que l'intimée lui avait commandé à une seule reprise un verre trempé de 6 mm de type « satinato ».

**24.**           **a)** Par facture n° 20190426 établie le 18 juillet 2019, l'intimée a facturé la somme de 41'302 fr. 40 à « Famille [...] P/a [...] » indiquant notamment les prestations suivantes (sic) :

**PORTES**

- Fabrication, fourniture et pose de portes de communications de qualité supérieure.

Cadre, faux-cadre et embrasure de section minimale, pose en léger débord pour encaisser les plinthes.

Ouverture des portes inversée, dans l'embrasure, avec machinage des portes affleurés aux cadres côté couloir selon notre détail spécial.

Garniture en acier inox HOPPE Amsterdam avec rosaces et serrures magnétiques.

Exécution des cadres et panneaux de portes à peindre.

Dimension particulières, adaptées aux vides à disposition.

70 - 80 x 200 cm

6 pc 1'230.00 7'380.00

- Exécution avec 3 paumelles invisibles TECTUS par porte.

6 pc 276.00 1'656.00

- Panneaux de portes, cadre, faux-cadres et embrasure laqués brillant

6 pc 1'198.00 7'188.00

**ARMOIRES**

- Fabrication, fourniture et pose d'armoires murales sur mesures de notre propre fabrication.

Exécution des caisses en mélaminé de qualité supérieure, épaisseur 19mm, finition blanc perlé. Dos épaisseur 10mm. Tous chants bordés ABS 1mm.

Intérieur avec rayons réglables en hauteur sur système de perforation 32mm et/ou penderies.

Portes battantes sur charnières invisibles type Blum 110° à ressort avec système de fermeture freiné blumotion intégré.

Boutons en acier inox selon choix.

Socle et bandeau hauteur 10cm, affleure aux faces avec dilatations minimales ajustés sur mesure.

Exécution des faces en mélaminés blanc perlé de qualité supérieure, épaisseur 19mm, avec chants bordés ABS 1mm.

Armoire entrée.

2 portes battantes.

Dimension: 66 x 241 x 60 cm

1 pc 778.00 778.00

- Découpe pour les tableaux électriques et divers appareils, plus 2 portillons d'accès au dos.

1 bloc 340.00 340.00

- Exécution des faces laqué brillant.

1 bloc 381.00 381.00

- Armoire couloir.

4 portes battantes.

Dimension: 218 x 241 x 60 cm

1 pc 2'572.00 2'572.00

- Caisson pour accès aux vannes et techniques.

2 pc 110.00 220.00

- Exécution des faces laqué brillant.

1 bloc 1'261.00 1'261.00

- Armoire chambre Master.

2 portes battantes.

Dimension: 94 x 241x 60 cm

1 pc 1'109.00 1'109.00

- Découpe pour intégration du coffre et encaissement de la ventilation de la salle de bain bas et haut.

1 bloc 330.00 330.00

- Exécution des faces laqué brillant.

1 bloc 549.00 549.00

Armoire chambre visites.

2 portes coulissantes et 1 côté visible.

Dimension: 170 x 241 x 70 cm

1 pc 2'806.00 2'806.00

Exécution du côté visible laqué brillant.

1 bloc 404.00 404.00

Miroirs gris collé sur la porte coulissante toute hauteur.

2 pc 596.00 1'192.00

Dressing chambre visiteurs.

Dressing ouvert avec rayons suspendus sur crémaillères invisibles.

Finition du tout laqué brillant.

Dimension: 190 - 150 x 240 cm

1 pc 3'230.00 3'230.00

· Bloc te 4 tiroirs. Tiroirs sur coulisses à billes, très silencieuses et avec système de frein à la fermeture intégré. Côtés et faces laqué brillant avec poignées en négatif.	1 bloc	1'408.00	1'408.00
Armoire à chaussures tout rayons. Dimension: 74 x 241 x 42 cm	1 pc	873.00	873.00
Porte en verre satinato sur charnières Crystallo. Ouverture push-pull	1 pc	614.00	614.00
Miroirs gris collé sur le côté visible toute hauteur.	1 pc	331.00	331.00

#### DIVERS ET INPREVUS

Travaux en régie:

Repose et adaptation de modilier existant inclus matériel de fixation.

- Bibliothèque salon

- Meuble TV chambre Master

Remplacement de la porte palière, suspension du nouveau panneau lourd fourni par entreprise tierce.

Réparation et fourniture de nouvelles baguettes chromées sur l'armoire coulissante chambre master.

Plusieurs modifications de l'armoire entrée pour l'intégration des techniques.

Pose et dépose d'éléments déjà en place pour le passage de l'électricité.

Réfection de bandeau de finitions des armoires pour cause de percements pour luminaires faux.

Divers travaux exécutés sur demande de la DT et de M. Del Buono.

35.5 h 105.00 3'727.50

TVA exclue\* 7.70% / CHF 38'349.50: CHF 2'952.90

Total net	38'349.50
TVA	2'952.90
<b>TOTAL</b>	<b>41'302.40</b>

Interrogé à titre de témoin par le tribunal à cet égard, W.\_\_\_\_\_ a contesté que la facture lui avait été envoyée et a déclaré n'avoir « jamais vu ces factures ».

**b)** W.\_\_\_\_\_, respectivement X.\_\_\_\_\_, par leur conseil, ont confirmé au conseil de l'intimée, sans autre motif, que la facture n° 20190426 « correspond effectivement à des prestations qui ont été réalisées pour ce montant par [l'intimée] dans l'appartement de [l'appelante]. ». Il a toutefois précisé que cette confirmation était faite « sans reconnaissance de responsabilité quelle qu'elle soit le concernant à titre personnel respectivement [...]».

**25.** W.\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin le 25 janvier 2022, a expliqué que les prix fixés avec l'intimée consistaient en des prix par élément/objet/armoire et qu'ils dépendaient du niveau de finition et que les prix de l'intimée étaient corrects au vu des finitions et du prix du marché, tout en étant moyennement supérieur, en raison notamment des

portes laquées. Le témoin a également indiqué que les aspects technico-financiers relatifs au chantier étaient traités avec le père de l'appelante.

L'intimée a quant à elle déclaré, lors de son interrogatoire de partie le 21 janvier 2022, que les prix correspondaient à ses prix de manière générale.

**26.** La somme de 41'302 fr. 40 réclamée par l'intimée dans sa facture du 18 juillet 2019 n'a pas été versée.

**27.** Le 3 octobre 2019, W. \_\_\_\_\_ a établi la liste des dates de fin des travaux des entreprises ayant œuvré à la remise en état de l'appartement de l'appelante, liste selon laquelle la fin des travaux de l'intimée date du 25 juin 2019.

**28.** Le 18 octobre 2019, une hypothèque légale d'un montant de 41'302 fr. 40, plus intérêts à 5% l'an dès le 18 juillet 2019, a été inscrite à titre provisoire au Registre foncier, sous le n° [...], en faveur de l'intimée sur l'immeuble de l'appelante.

**29. a)** Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 17 octobre 2019, l'intimée a en substance conclu à l'inscription, à titre superprovisionnel, respectivement provisionnel, au Registre foncier d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 41'302 fr. 40, avec intérêts à 5% l'an dès le 18 juillet 2019 et autres accessoires légaux en faveur de l'intimée sur la part de copropriété par étages constituée sur la parcelle de base n° [...] sise sur la commune de [...], dont l'appelante est propriétaire.

**b)** Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 18 octobre 2019, le premier juge a fait droit à cette requête.

**c)** Dans ses déterminations du 28 novembre 2019, l'appelante a conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles.

**d)** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 2 mars 2020, dont les motifs ont été adressés le 2 mai 2020 aux parties, le premier juge a maintenu l'inscription précitée à titre provisoire et a imparti un délai au 15 juillet 2020 pour déposer une demande au fond.

**e)** Par demande du 15 juillet 2020, l'intimée a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I. Ordonner l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 41'309 fr. 40 (quarante et un mille trois cent neuf francs et quarante centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 18 juillet 2019 et autres accessoires légaux en faveur de la demanderesse J.\_\_\_\_\_, n° IDE CHE-[...], à [...], sur la part de copropriété par étages constituée sur la parcelle de base n°[...] sise sur le territoire de la Commune de [...], dont la défenderesse S.\_\_\_\_\_, née le [...] 1993, est propriétaire [...];  
II. Charger le conservateur du Registre Foncier, Office de [...], de procéder à ladite inscription.  
III. Les dépens de mesures provisionnelles et ceux de la procédure au fond sont mis à la charge de la défenderesse. ».

**f)** Par réponse du 15 décembre 2020, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande et à la radiation provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

## **En droit :**

### **1.**

#### **1.1**

**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).

**1.1.2** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A\_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et réf. cit.). Il convient de distinguer entre vrais et pseudo *nova*. Les premiers sont des faits ou moyens de preuve qui sont survenus après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC). Leur recevabilité en appel n'est soumise qu'à la condition de l'allégation immédiate posée par l'art. 317 lit. a CPC (TF 4A\_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.1).

## **1.2**

**1.2.1** En l'espèce, interjeté en temps utile dans les formes prescrites et auprès de l'autorité compétente par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, déposée dans le délai imparti à cet effet, est recevable.

Les déterminations spontanées de l'appelante du 13 février 2023 sont également recevables puisqu'elles ont été déposées environ 10 jours après l'envoi de la réponse (art. 145 al. 1 CPC ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; ATF 138 III 252 consid. 2, RSPC 2012 p. 322, note Bohnet ; ATF 133 I 98 ; TF 6B\_975/2017 du 27 juillet 2018 consid. 4.2).

**1.2.2** Dans sa réponse, l'intimée a formulé des faits nouveaux, relatifs à une procédure pénale opposant, sur plainte de W.\_\_\_\_\_ apparemment déposée en 2020, ce dernier au père de l'appelante. Ces faits ressortiraient d'un article de journal publié le 19 juillet 2022, dont on comprend au vu du courriel adressé le 22 juillet 2022 produit en pièce 202 que la source du journaliste est W.\_\_\_\_\_. Ces éléments étant postérieurs au jugement de première instance et ayant été invoqués par l'intimée à

l'appui de sa réponse, ils sont recevables. Ils sont toutefois sans pertinence.

**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. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D\_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 129, spéc. p. 134). Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. 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 (cf. 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). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

**3.**

**3.1** L'appelante invoque tout d'abord que les travaux réalisés ne constituaient pas des ouvrages au sens de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC.

**3.2** Aux termes de cette disposition, 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.

Le principe à la base de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC est que la plus-value créée par la construction doit garantir les créances des entrepreneurs et artisans dont les prestations sont à l'origine de cette plus-value. Ce privilège est d'autant plus de mise que, à la suite de leur incorporation à l'immeuble, dont ils sont devenus partie intégrante, les matériaux ne peuvent plus être séparés. Les artisans et entrepreneurs, qui sont en principe tenus de s'exécuter d'abord, ne peuvent exercer un droit de rétention sur les matériaux intégrés à l'ouvrage ni stipuler une réserve de propriété (cf. notamment : Steinauer, Les droits réels, vol. III, 3<sup>e</sup> éd., Berne 2003, n. 2855 ss ; TF 5A\_333/2009 du 4 décembre 2009 consid. 5.1 ; ATF 97 II 212 consid. 1 ; ATF 103 II 33 consid. 2a ; ATF 116 II 677 consid. 4a). En revanche, celui qui fournit des choses fongibles qu'il a fabriquées lui-même ne profite pas de l'hypothèque légale ; il peut se prémunir contre l'insolvabilité de son partenaire contractuel en refusant de livrer et conserve la possibilité de disposer autrement de la marchandise (ATF 103 II 33 consid. 2a ; ATF 97 II 212 consid. 1).

Le Tribunal fédéral a cependant apporté deux exceptions à ces règles issues des droits réels. D'une part, il ne faut pas s'en tenir strictement à la forme juridique qu'ont revêtue les relations entre les parties, mais appréhender ces rapports dans leur ensemble ; lorsque les prestations découlent d'un "seul travail spécifique", l'artisan ou l'entrepreneur est en droit de faire inscrire l'hypothèque légale pour le montant total de sa facture (ATF 106 II 123 consid. 5b ; ATF 104 II 348 consid. II/2). D'autre part, peut prétendre à l'hypothèque légale, l'artisan ou l'entrepreneur ayant fourni des choses fabriquées spécialement pour

l'immeuble et qui sont ainsi difficilement utilisables, voire inutilisables, ailleurs (ATF 103 II 33 consid. 2a ; ATF 97 II 212 consid. 1 et réf. cit.). L'origine de cette pratique est l'arrêt Bétonfrais Lausanne SA contre Inverni, dans lequel le Tribunal fédéral a jugé que celui qui fabrique et livre du béton frais a droit à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (ATF 97 II 212 ; sur l'ensemble du sujet, voir notamment: Matile, L'hypothèque légale pour la fabrication et la fourniture de béton frais, in DC 1985 p. 74 ss, ainsi que les critiques de Gasser/Mäusli/Weber, Bauhandwerkerpfandrecht, in Beraten und Prozessieren *in* Bausachen, Bâle/Genève/Munich 1998, p. 540/ 541 ch. 13.13); à l'appui de cette solution, il a exposé que le béton frais n'est pas une chose fongible, préparée à l'avance et prélevée sur un stock, mais qu'il est au contraire fabriqué selon des données précises, et devient rapidement inutilisable, car il se durcit deux heures après sa fabrication (ATF 97 II 212 consid. 1 ; pour le tout ATF 131 III 300 consid. 3).

En dépit de leur caractère nécessaire à l'édification de la construction, ne jouissent d'aucune garantie hypothécaire les prestations intellectuelles, notamment celles des architectes et ingénieurs (ATF 65 II 1; ATF 119 II 426 et réf. cit.); il en est également ainsi pour les livraisons de choses fongibles, comme les briques, tuiles, peintures, portes et fenêtres préfabriquées, installations sanitaires, etc., à tout le moins lorsqu'elles n'ont pas été incorporées à la construction par le fournisseur (ATF 131 III 300 consid. 3). L'inscription de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs peut être toutefois requise pour la livraison de choses qui ont été fabriquées spécialement pour une construction déterminée et qui ne sont donc pas ou que difficilement utilisables autrement (TF 5D\_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.1 ; TF 5A\_333/2009 précité consid. 5.2).

En conformité avec l'art. 8 CC, il appartient à celui qui veut obtenir une inscription définitive de démontrer que les conditions légales y relatives sont réalisées. Si un fait pertinent n'a pas été allégué par lui ou par sa partie adverse, il ne fait pas partie du cadre du procès et le juge ne peut pas en tenir compte, ni ordonner l'administration de moyens de

preuve pour l'établir. La partie qui supporte les fardeaux de l'allégation objectif et de la preuve d'un fait supporte l'échec de l'allégation, respectivement de la preuve de ce fait (TF 5A\_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.2 ; TF 4A\_560/2020 du 27 septembre 2021 consid. 5.1.2 et réf. cit. ; ATF 147 III 463 consid. 4.2.3).

**3.3** En l'occurrence, Q.\_\_\_\_\_, en qualité de direction des travaux, et X.\_\_\_\_\_, en qualité de représentant du maître d'œuvre, ont confié à l'intimée des travaux de menuiserie intérieure. L'intimée s'est ainsi vu demander de construire des armoires et un dressing dans la chambre d'amis, puis une armoire à chaussures et des portes de communication ou encore de poser une porte palière. L'intimée a soumis des plans à X.\_\_\_\_\_ pour la réalisation des armoires. Le 17 mai 2019, l'appelante a choisi une armoire de 140 cm et un lit de 200 cm pour la chambre d'invités. Le 29 mai 2019, Q.\_\_\_\_\_, par W.\_\_\_\_\_, a signé pour l'appelante un procès-verbal de vérification duquel il ressort que les travaux réalisés étaient reçus et vérifiés, qu'ils ne présentaient pas de défauts majeurs mais seulement des défauts mineurs. Le 31 mai 2019, l'appelante a requis une armoire identique à la précitée, mais de 70 cm sur 170 cm, comportant deux portes coulissantes. Le même jour, elle s'est plainte que le dressing n'était pas fini. Une porte palière a par la suite été posée et, le 27 juin 2019, l'intimée a également posé une porte en verre.

Néanmoins, en définitive, l'intimée a livré et posé des armoires, meubles et portes chez l'appelante. Or pour les deux premiers objets, il n'est pas établi qu'ils aient été incorporés à l'immeuble - et non seulement monté et posé dans l'appartement. C'est le cas des armoires pour la chambre ou du dressing dont l'appelante a produit une photo de l'intérieur sous pièce 10. Bien que l'appelante ait décidé de leur caractéristique, il n'est pas non plus démontré que l'intimée ne pourrait réutiliser, respectivement revendre ces biens. Dans ces conditions force est de constater que de tels ouvrages n'entrent *a priori* pas dans le champ de protection de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC.

S'agissant plus précisément de la porte palière ou de la porte en verre posée fin juin 2019, pour la première rien ne prouve que celle-ci soit particulière et que l'intimée ne puisse pas la réutiliser. Ici encore on ne voit pas qu'un tel objet tombe sous le coup de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC. On notera encore à cet égard que la porte palière a été acquise, selon l'intimée, auprès d'un tiers, que rien n'établit qu'elle ne soit pas utilisable ailleurs et qu'en outre, il apparaît au vu des décomptes d'heures, dût-on leur donner une quelconque valeur probante, que l'intimée n'a fait que la poser chez l'appelante, sans indiquer, contrairement à d'autres objets, des réglages. Le temps que son employé y a consacré, dont on doit retenir au vu de l'indication « km » qu'il comprenait tant le déplacement que la pose, ne permet pas de retenir que l'intimée aurait par ce fait fourni un ouvrage, et non pas seulement livré et posé un meuble. Ici encore cette porte palière ne peut pas faire l'objet d'une hypothèque légale.

S'agissant de la porte en verre, il s'agit d'une porte d'armoire, selon les parties pour un meuble à chaussures (réponse, p. 13 let. c), et elle doit donc suivre le sort de celle-ci : il n'est prouvé ni qu'elle soit intégrée à l'immeuble, ni que l'intimée ne puisse la réutiliser si elle la reprenait. Ici encore de tels ouvrages ne tombent pas dans le champ de protection de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC. A cet égard on relève en outre que l'intimée n'a pas établi qu'elle n'aurait pu se prémunir contre l'insolvabilité de son partenaire en refusant de livrer avant paiement. Il n'y a par conséquent pas lieu de la faire profiter du bénéfice de l'hypothèque prévue par cette disposition.

Il n'apparaît pour le surplus aucunement que les différentes prestations de l'intimée découlent d'un seul travail spécifique, ayant apparemment été commandées à des moments différents, un peu au compte-goutte et n'apparaissant pas interdépendantes les unes des autres. A tout le moins ne peut on le retenir s'agissant de la pose de cadres de porte d'une part, et des autres éléments que sont les armoires ou les éléments mentionnés sous la rubrique « divers et imprévus » de la facture dressée par l'intimée le 18 juillet 2019 d'autre part. On notera à cet égard que l'intimée n'a pas allégué ni établi que ces commandes

auraient fait l'objet d'un seul contrat ou devis, par ailleurs jamais ni allégué ni produit. Que l'intimée ait choisi de tout facturer dans la même facture ne suffit ainsi pas pour retenir un « seul travail spécifique » permettant, selon la jurisprudence, de retenir que l'intimée serait en droit de faire inscrire l'hypothèque légale pour le montant total de sa facture.

Il n'y a en outre pas lieu, faute de preuve de faits le permettant, d'appliquer la deuxième exception prévue par le Tribunal fédéral qui prévoit que peut prétendre à l'hypothèque légale, l'artisan ou l'entrepreneur ayant fourni des choses fabriquées spécialement pour l'immeuble et qui sont ainsi difficilement utilisables, voire inutilisables, ailleurs. Comme exception, celle-ci doit en effet être interprétée restrictivement. Elle ne saurait ainsi, sauf à l'élargir de beaucoup, être appliquée à tout travail sur commande. Si tel est le cas, toute entreprise de meubles pourrait, au motif que l'acheteur a spécifié le meuble voulu, ses matériaux, taille et équipement, et en a demandé la pose, comme c'est le cas auprès de l'entreprise IKEA citée par l'appelante, obtenir une hypothèque légale pour les meubles livrés, montés et posés. Or ce n'est pas la volonté du législateur.

Il s'ensuit que l'autorité précédente a accordé à tort l'hypothèque légale demandée pour l'ensemble de la facture produite par l'intimée. A tout le moins celle-ci devait-elle être rejetée s'agissant de la rubrique armoire et le temps de transport afférant à ces travaux ou à celui de la simple pose de la porte palière. La quotité en jeu peut toutefois rester ouverte au vu de ce qui suit.

**3.4** L'intimée reproche à cet égard en vain en appel à l'appelante de n'avoir pas contesté précisément les postes de sa facture, respectivement de ne le faire que tardivement, citant la jurisprudence dont l'ATF 144 III 519.

En l'occurrence, cette jurisprudence, et notamment cet arrêt, rappelle que la partie adverse peut en principe se contenter de contester les faits allégués, puisqu'elle n'est pas chargée du fardeau de la preuve

(Beweislast) et n'a donc en principe pas le devoir de collaborer à l'administration des preuves (ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.2 et réf. cit.). L'appelante n'avait ainsi pas selon cette règle générale à contester en détail la facture de l'intimée. Le Tribunal fédéral réserve certes, en précisant, nuance qui a manifestement échappé à l'intimée, « dans certaines circonstances exceptionnelles », qu'il est toutefois possible d'exiger de la partie défenderesse qu'elle concrétise sa contestation (charge de la motivation de la contestation ; Substanziierung der Bestreitungen ; onere di sostanziare la contestazione), de façon que le demandeur puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe ; plus les allégués du demandeur sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées (ATF 141 III 433 consid. 2.6 ; TF 4A\_261/2017 précité consid. 4.3 *in fine*). Ainsi, lorsque le demandeur allègue dans ses écritures un montant dû en produisant une facture ou un compte détaillés, qui contient les informations nécessaires de manière explicite, on peut exiger du défendeur qu'il indique précisément les positions de la facture ou les articles du compte qu'il conteste, à défaut de quoi la facture ou le compte est censé admis et n'aura donc pas à être prouvé (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.3).

En l'état on peut se borner à constater que l'on ne se trouve pas dans des conditions exceptionnelles telles que mentionnées par la jurisprudence précitée, encore moins en présence d'une facture qui remplirait les conditions posées ci-dessus, la facture du 18 juillet 2019 étant peu claire sur certains postes, n'indiquant pas séparément le temps de pose et le prix des fournitures, voire prévoyant des prix après des séries de prestations sans détail. L'intimée ne peut rien tirer de cette jurisprudence en sa faveur. L'allégué 21 de l'intimée - dans lequel elle relate les travaux figurant dans la facture du 18 juillet 2019 et affirme les avoir réalisés - ne saurait non plus être considéré comme suffisamment clair pour imposer un « exceptionnel » renversement du fardeau de la contestation.

**4.** L'appelante invoque ensuite que le délai de quatre mois n'a pas été respecté, à savoir que l'inscription est intervenue le 18 octobre 2019 alors qu'il n'aurait pas été démontré que des travaux pertinents auraient été effectués le 18 juin 2019 au plus tard.

**4.1** Aux termes de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux. 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 (TF 4A\_261/2018 du 22 novembre 2018 ; TF 5A\_932/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.3.1 et réf. cit.). Il s'agit d'un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa et réf. cit. ; TF 5A\_426/2015 du 8 octobre 2015 consid. 3.1).

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\_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3 ; TF 5A\_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4.1 et réf. cit., publié *in* SJ 2017 I 265 et *in* RNRF 2019 p. 109). Les travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie prévue à l'art. 368 al. 2 CO n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la computation du délai (ATF 106 II 22 consid. 2b ; TF 5A\_282/2016 précité *ibid.*; 5A\_932/2014 précité *ibid.*). 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 ; 106 II 22 consid. 2b et 2c ; TF 5A\_688/2019 du 6 novembre 2019 consid. 4.2 ; 5A\_282/2016 précité *ibid.*). 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\_518/2020 précité consid. 3.1 ; TF 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3) ; il s'ensuit que, lorsque des travaux déterminants sont encore effectués après la facturation et ne constituent pas des travaux de réparation ou de réfection consécutifs à un défaut de l'ouvrage, ils doivent être pris en compte pour le *dies a quo* du délai (TF 5A\_518/2020 précité consid. 3 ; TF 5A\_282/2016 précité *ibid.* et réf. cit.). 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 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 ; TF 5A\_932/2014 précité *ibid.*; TF 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.1 ; 5D\_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.2 ; 5A\_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1).

Si un artisan ou un entrepreneur a travaillé en exécution de plusieurs contrats, il possède autant de créances distinctes. Le délai d'inscription d'une hypothèque légale court en principe séparément, pour chaque contrat, dès l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte (ATF 76 II 134 consid. 1 ; TF 5A\_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.4 ; TF 5A\_426/2015 du 8 octobre 2015 consid. 3.2). Cependant, si les objets des divers contrats sont étroitement liés les uns aux autres au point de constituer économiquement et matériellement un tout, il faut les traiter comme s'ils avaient donné lieu à une seule convention. Il faut considérer que des contrats forment une unité s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils forment un tout d'un point de vue pratique (ATF 106 II 123 consid. 5b et c ; 104 II 348 consid. II.2). Dans cette hypothèse, l'entrepreneur est en droit de faire inscrire l'hypothèque légale pour le montant total de ce qui lui est dû dans les quatre mois dès l'achèvement des derniers travaux formant cette unité (TF 5A\_630/2021 précité consid. 3.3.2.4 ; TF 5D\_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.3 ; Bohnet,

Commentaire pratique, Actions civiles, 2014, § 53 n. 48; Steinaueur, *op. cit.*, n. 2890e p. 318 ; sur le tout : Pierre-Yves Marro *in* Klagen und Rechtsbehelfe im Zivilrecht, 2<sup>e</sup> éd. 2022, nn. 17.289 ss pp. 834 ss, en particulier n. 17.304 p. 839). En revanche, lorsqu'un entrepreneur se voit attribuer après coup d'autres travaux de nature différente, le délai commence à courir pour chacun d'eux séparément, à partir de l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte (ATF 111 II 343 consid. 2c ; 104 II 248 consid. II.2 ; 76 II 134 consid. 1 ; Bohnet, *loc. cit.* ; Steinauer, *loc. cit.*). De même, si en vertu d'un seul contrat plusieurs ouvrages ont été commandés sur un seul immeuble, le délai commence à courir, en principe, séparément pour chaque ouvrage. Toutefois, le Tribunal fédéral a admis qu'il y a un délai unique lorsque les ouvrages à réaliser sont fonctionnellement interdépendants et ont été construits d'un seul trait (ATF 125 III 113 consid. 3b ; 111 II 343 consid. 2c ; TF 5A\_630/2021 précité consid. 3.3.2.4 ; TF 5A\_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 7.1 ; TF 5D\_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.3).

**4.2** En l'espèce, comme exposé ci-dessus, l'intimée n'a pas établi que les différentes prestations livrées auraient fait l'objet d'une seule commande. Elle n'a pas davantage établi qu'elles seraient interdépendantes les unes des autres ou fournies d'un seul trait. Dès lors le respect du délai de péremption devait être examiné pour chaque commande. Or l'intimée qui invoque le respect du délai pour l'ensemble des prestations fournies ne démontre pas la nature de chaque commande et le moment où chacune d'elles a été exécutée. Ainsi à défaut de savoir quelle prestation a été fournie et à quelle date, la requête ne pouvait qu'être rejetée dans son entier.

Cela dit, afin de retenir, même pour certains travaux, que le délai de péremption aurait été respecté, il aurait fallu, vu l'inscription intervenue le 18 octobre 2019, que des travaux, susceptibles de fonder une hypothèque légale, soient fournis après le 18 juin 2019.

En l'espèce, l'intimée a déposé des décomptes d'heures sur ce point. Etablis par elle à une date inconnue ils ne sont pas probants à eux

seuls de la date de réalisation des prestations indiquées. Cela dit, il ressort des décomptes de l'intimée que des opérations de deux natures auraient été exécutées après le 18 juin 2019.

**4.2.1** On peut examiner en premier lieu les opérations libellées « finition de pose, poignées porte coulissante, renforcer penderie, réglage et pose d'une porte en verre ». L'intimée n'a pas établi pour ces prestations qu'elles porteraient sur des ouvrages susceptibles de faire l'objet d'une hypothèque légale, soit des prestations devenues indissociables de l'immeuble ou inutilisables séparément. Tel n'est en effet pas le cas de manière générale de prestations portant sur la livraison et la construction de meubles, notamment armoires, même dans l'appartement de l'appelante. Ainsi est-il évident que la pose d'une porte en verre sur une armoire dont rien n'établit qu'elle soit attachée définitivement à l'immeuble ne constitue pas – sauf à permettre à tout livreur de meubles d'obtenir une hypothèque légale – un ouvrage au sens de l'art. 837 CC. La fourniture de telles prestations ne permet ainsi pas de sauvegarder le délai de péremption, ce qui plus est pour l'ensemble de la facture de l'intimée dont on a vu qu'elle portait sur des prestations dont rien n'établissait qu'elles constituent un tout ou soient interdépendantes. On relèvera au demeurant, vu le procès-verbal de vérification du 31 mai 2019, que l'intimée n'a pas établi que les travaux en question constituaient autre chose que la réfection de défauts, prestations qui même si elles tombaient sous le coup de l'art. 837 CC ne retarderaient pas le départ du délai de péremption vu la jurisprudence citée *supra*.

**4.2.2** Reste la « pose porte palière » indiquée à hauteur de 2 heures le 24 juin 2019 par le décompte d'heures.

Il appartenait à l'intimée de démontrer qu'elle avait posé la porte palière le 24 juin 2019 au plus tôt. Or l'employé de l'intimée [...] a indiqué que la porte palière était déjà installée lorsqu'il avait travaillé sur le chantier soit avant que le dressing ne soit monté et alors qu'il n'y avait pas d'habits. Selon lui, il ne s'agissait pas d'une porte provisoire (all. 124). L'appelante a en particulier produit une photo datée du 16 juin 2019 du

dressings - l'intimée ayant admis dans la procédure qu'il s'agissait du meuble en question - dans laquelle des habits étaient suspendus, ce qui laisse penser qu'à cette date au plus tard le dressing était monté. [...] a quant à lui ajouté que, lorsqu'il s'est rendu sur le chantier le 20 juin 2019, il a uniquement installé un renfort, soit une barrette transversale, permettant de soutenir le dressing, ce qui démontre que le meuble était déjà installé. Il est par ailleurs vraisemblable que, compte tenu de cette intervention, l'appelante ait retiré les habits qui s'y trouvaient, si bien que le fait que le dressing était vide au moment où l'ouvrier est intervenu n'est pas déterminant.[...] a également déclaré qu'à son arrivée sur le chantier le 20 juin 2019, la porte palière était déjà là. On ne voit pas qu'on doive douter de tels témoignages concordants qui attestent que la porte palière n'a pas été « posée » le 24 juin 2019 comme allégué par l'intimée tant dans sa procédure que dans le décompte d'heures produit, mais avant. On peut également se référer au courriel du 8 mai 2019 dans lequel W. \_\_\_\_\_ a agendé au 28 mai 2019 la fin « impérative » de la pose par l'intimée, échéance réitérée par courriel du 29 mai 2019. De même, Q. \_\_\_\_\_ a attesté par sa signature du procès-verbal de vérification du 29 mai 2019 que les travaux étaient réalisés à cette date. Le témoignage de [...] n'a à cet égard aucune force probante : en effet le témoin a expressément indiqué avoir discuté avec son patron, l'intimée, de son témoignage et a déclaré ce qui suit : « nous avons oublié certaines choses que nous avons faites là-bas et nous avons regardé ce que nous avons fait, soit les dates ». Il a ensuite déclaré : « à partir du 15 juin 2019, nous avons fait les finitions sur les portes de communications et le 24 juin, j'ai posé la porte palière ». Au vu de ce qui précède, on ne peut qu'en déduire qu'il a répété ce qui figurait sur le décompte d'heures, produit en procédure et qu'il a consulté avant son audition, mais pas qu'il se souvenait avoir réellement posé la porte palière le 24 juin 2019. Son témoignage ne saurait partant être probant de ce dernier fait, ce d'autant moins qu'il est contredit par les deux autres employés de l'intimée. La pose de la porte palière le 24 juin 2019 seulement n'est ainsi pas établie et ne saurait être prouvée par les décomptes d'heures dressés par l'intimée elle-même, à une date inconnue et non signés.

L'intimée invoque un échange de messages instantanés Whatsapp entre L. \_\_\_\_\_ et le représentant de l'intimée datés des 23 et 24 juin 2019 qui font état d'un changement de porte palière. Pris en considération avec le procès-verbal de vérification du 31 mai 2019 - qui indique que seuls des défauts mineurs devaient être supprimés, dans un délai au 6 juin 2019, sauf « éléments en commande », sans précision des éléments en question - et les témoignages qui précèdent, ce message permet tout au plus de retenir que la porte palière avait été posée avant le 24 juin 2019 mais devait être changée ensuite, pour une raison qu'on ignore. C'est ainsi la réfection d'un défaut qui était en jeu, au pire une prestation différée volontairement, ce qui à nouveau n'est pas propre à modifier le départ du délai de péremption de l'art. 839 CC.

Au vu de cet élément, la « pose » de la porte palière le 24 juin 2019 seulement n'est pas établie et ne saurait partant permettre de prolonger, pour l'une ou l'autre prestation, le départ du délai de péremption de l'art. 839 CC.

Au demeurant, la seule « pose » d'une porte, même « palière », - l'intimée ne parle de rien d'autre, notamment dans sa réponse (p. 10) - ne démontre pas l'exécution par l'intimée d'un ouvrage au sens de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC et ne saurait partant retarder le délai de péremption. En effet, il s'agit de l'apport dans un immeuble d'un objet meuble qui peut être repris et dont il n'est pas établi qu'il soit difficilement utilisable ailleurs.

Dans ces conditions, force est de constater que l'intimée n'a pas établi, selon la preuve stricte ici applicable, qu'elle avait encore exécuté des travaux donnant droit à une hypothèque légale dans les quatre mois ayant précédé son inscription. Celle-ci ne saurait partant être convertie de provisoire à définitive, ce qui plus est pour l'ensemble des différentes prestations objets de la facture de l'intimée. Pour ce motif, l'appel doit être admis et la décision réformée en ce sens que la demande est rejetée.

**5.** L'appelante conteste encore que l'intimée ait apporté, comme elle le devait, la preuve de la créance contestée.

**5.1** L'objet de l'action en inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'est pas de fixer la créance en tant que telle, mais le montant du gage ou, en d'autres termes, l'étendue de la garantie hypothécaire. A cet égard, est décisive la rémunération prévue contractuellement entre l'entrepreneur général et le maître d'œuvre et non la valeur objective des travaux. Comme le dispose l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, le droit à l'inscription découle en effet de la fourniture de travail et de matériaux. Autrement dit, si l'entrepreneur démontre avoir exécuté ses obligations, il peut prétendre à ce que la rémunération convenue soit garantie par gage, indépendamment du sort définitif de sa créance contre l'entrepreneur général (ATF 126 III 467 consid. 4d).

**5.2** En l'espèce, on doit tout d'abord constater que l'intimée n'a aucunement établi la rémunération contractuellement prévue, la facture établie par elle après les travaux n'étant à cet égard pas propre à établir un tel fait. La créance ne repose ainsi sur aucun contrat qui aurait été accepté par l'appelante ou même son représentant, W.\_\_\_\_\_. Celui-ci n'a au demeurant pas attesté d'un tel accord et surtout du montant alors convenu, qui plus est sur l'ensemble des prestations pour lesquelles l'intimée demandait l'inscription d'une hypothèque légale. Il n'est pas téméraire de la part de l'appelante de le soulever.

La preuve de la créance a ainsi été retenue par le premier juge sur la base de la facture que W.\_\_\_\_\_ a estimé juste. Or il s'avère en premier lieu qu'en réalité celui-ci aurait dû la payer (cf. let. C ch. 25 *supra*). En outre, par courrier du 10 juillet 2020, sous la plume de son conseil, W.\_\_\_\_\_ a confirmé au conseil de l'intimée que la facture de 41'302 fr. 40 du 18 juillet 2019 correspondait effectivement à des prestations qui avaient été réalisées pour ce montant par l'intimée dans l'appartement de l'appelante. Ladite correspondance précisait toutefois que W.\_\_\_\_\_ faisait cette déclaration « sans reconnaissance de

responsabilité [...] le concernant à titre personnel respectivement X.\_\_\_\_\_ », réserve qui n'a pas été reprise par l'intimée dans sa demande. On ignore totalement pour quel motif W.\_\_\_\_\_ a fait cette déclaration. Néanmoins vu le conflit d'intérêts évident auquel est confronté W.\_\_\_\_\_, ses déclarations ne sauraient établir un fait, si elles ne sont pas appuyées par d'autres éléments. Or la seule facture et la déclaration écrite de W.\_\_\_\_\_ selon laquelle cette facture est correcte ne suffisent pas, pour les motifs qui précèdent, à démontrer quoique ce soit et notamment la quotité et la nature d'un accord préalable entre les parties. On relèvera encore, s'agissant de la portée à donner à la déclaration écrite de W.\_\_\_\_\_ du 10 juillet 2020, que lorsque celui-ci a été formellement interrogé par le juge de première instance, le 25 janvier 2022 sur l'allégué 152, qui indiquait que la facture du 18 juillet 2019 lui avait été envoyée, il a déclaré n'avoir « jamais vu ces factures ». Cela réduit encore à néant, pour autant que nécessaire, toute valeur probante à donner à sa déclaration écrite du 10 juillet 2020 ou à son témoignage.

Dans sa réponse, l'intimée se réfère à la pièce 13, soit le procès-verbal de vérification du 24 juin 2019. Celle-ci n'atteste en rien la rémunération prévue contractuellement entre l'entrepreneur général et le maître d'œuvre, fût-il représenté.

La créance n'est donc pas établie, si bien que, pour ce deuxième motif, l'appel doit être admis et l'inscription définitive refusée et l'inscription provisoire inscrite le 18 octobre 2019 radiée.

## **6.**

**6.1** En définitive, l'appel doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens que la demande est rejetée, ordre étant donné au Registre foncier de radier l'inscription provisoire opérée le 18 octobre 2019.

**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.

En l'espèce, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 8'970 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée devra en outre verser à l'appelante des dépens que les premiers juges ont arrêtés à 11'500 fr., quotité qui peut ici être confirmée.

**6.3** Compte tenu du sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'413 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'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Obtenant gain de cause, l'appelante a droit à de pleins dépens. Au vu de la valeur litigieuse et de la difficulté de la cause, la charge des dépens de deuxième instance est évaluée à 3'000 fr. (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) pour l'appelante.

En définitive, l'intimée devra verser à l'appelante la somme de 4'413 fr. à titre de dépens et de restitution de l'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

Par ces motifs,  
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 demande est rejetée.

II. Ordre est donné au Registre foncier, office de Lausanne, de radier l'inscription provisoire, faite le 18 octobre 2019, de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 41'302 fr. 40 (quarante et un mille trois cent deux francs et quarante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 18 juillet 2019, en faveur de J.\_\_\_\_\_, sur l'immeuble dont S.\_\_\_\_\_ est propriétaire sur le territoire de la [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante :

Commune	Bien-Fonds
Situation[...]	

III. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 8'970 fr. (huit mille neuf cent septante francs), sont mis à la charge de J.\_\_\_\_\_.

IV. supprimé.

V.J.\_\_\_\_\_ doit verser à S.\_\_\_\_\_ la somme de 11'500 fr. (onze mille cinq cents francs) à titre de dépens.

VI. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'413 fr. (mille quatre cent treize francs), sont mis à la charge de J.\_\_\_\_\_.

**IV.** J.\_\_\_\_\_ doit verser à S.\_\_\_\_\_ la somme de 4'413 fr. (quatre mille quatre cent treize francs) à titre de dépens et de remboursement des frais judiciaires de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Carlo Ceccarelli (pour S. \_\_\_\_\_),
- Me Olivier Righetti (pour J. \_\_\_\_\_),

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

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

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 :