

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 mai 2020

Composition : Mme MERKLI, juge déléguée
Greffier : M. Valentino

* * * * *

Art. 837 al. 1 ch. 3, 839 al. 2, 961 al. 3 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**_____, à [...], contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 14 février 2020 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **B.**_____, à [...], la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 14 février 2020, notifiée le même jour, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après : le premier juge ou le président) a maintenu l'inscription provisoire au Registre foncier, office de Lausanne, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 22'275 fr., avec intérêt à 7 % l'an dès le 22 août 2019, en faveur de B._____, n [...], sur l'immeuble dont X._____ est propriétaire sur le territoire de la commune de Lausanne (I), a dit que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale resterait valable jusqu'à l'échéance d'un délai de 3 mois après droit connu sur le fond du litige (II), a imparti à la requérante un délai au 15 avril 2020 pour déposer une demande, sous peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées (III), a dispensé la requérante de fournir des sûretés au sens de l'art. 264 al. 1 CPC (IV), a arrêté les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, y compris les mesures superprovisionnelles et l'émolument du registre foncier, à 1'210 fr. à la charge de X._____ (V), a dit que X._____ rembourserait à L._____ un montant de 1'210 fr., versé à titre de son avance des frais judiciaires (VI), a dit que X._____ verserait à B._____ un montant de 2'000 fr. à titre de dépens (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, le premier juge a retenu que B._____ (ci-après : la requérante) avait œuvré sur le chantier de X._____ (ci-après : l'intimée) entre le 18 juillet et le 5 août 2019. Le poste « installation de chantier », contesté par l'intimée, était relativement vague et devait être interprété à la lumière du devis du 17 avril 2019, dont il ressortait qu'il s'agissait notamment du déplacement des machines et des outils nécessaires, ainsi que du mesurage et du piquetage des surfaces et des hauteurs. S'appuyant sur les photographies produites, sur le courriel du 5 août 2019 de la requérante et sur l'estimation établie par celle-ci le 23 juillet 2019, approuvée par le directeur des travaux, le premier juge a retenu que l'installation de chantier avait d'ores et déjà été entamée et que ce poste ne pouvait être retranché des factures. Le poste relatif à l'abattage de

l'arbre, n'impliquant que la pré-organisation de cette tâche, ne pouvait pas non plus être retranché, nonobstant le fait que ce travail avait finalement été réalisé par une tierce entreprise. Le terrassement autour de l'immeuble, respectivement le remblaiement et le débroussaillage découlait, quant à lui, des photographies qui montraient la présence d'une pelle mécanique sur le terrain ainsi que le sol fraîchement retourné et aplani. Il ressortait du courriel du 24 juillet 2019 que la requérante était entravée dans l'avancement des travaux relatifs au socle de la pompe à chaleur et aux introductions au bâtiment, ce qui impliquait implicitement que ces travaux figurant dans les factures du 26 juillet et 7 août 2019 avaient été pour le moins commencés. Une tranchée avait été creusée sur la route en direction de l'immeuble pour les raccordements. La requérante avait aussi informé dans le courriel du 24 juillet 2019 qu'elle allait s'occuper le jour même du nettoyage, de l'évacuation des déchets et du déplacement des palettes de dalles. Le déplacement de celles-ci n'avait pas été fait mais n'avait pas non plus été facturé. Pour ce qui est du nettoyage, rien au dossier ne permettait de déduire avec certitude que la requérante ne s'y était pas attelée. S'agissant de l'installation du saut-de-loup et des tuyaux PVC, il était vraisemblable qu'un travail avait été effectué dans ce sens, dès lors que le poste y relatif présentait une description détaillée, comportant des interrogations ou des remarques adressées au directeur des travaux, et que des tuyaux et le bloc extérieur de la pompe à chaleur étaient présents sur le chantier. L'intimée n'avaient par ailleurs pas démontré ni allégué que certains postes se recoupaient ou étaient facturés à double. Par ailleurs, le premier juge a indiqué, s'agissant de l'abandon de chantier, que le juge du fond pourra, le cas échéant, déterminer, lors de la fixation de la créance due par l'intimée à la requérante, les motifs de la résiliation anticipée du contrat liant les parties et les prétentions qui en découleraient. Enfin, il a admis, au stade des mesures provisionnelles, que l'hypothèque légale pouvait couvrir les frais liés à une résiliation anticipée du contrat, dès lors que le fait de retirer les machines et outils du chantier ainsi que la sécurisation des trous restants répondaient, à quelque moment que ce soit, à la définition des prestations matérielles fournies sur l'immeuble.

B. Par acte du 27 février 2020, X._____, représentée par son administrateur, a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour corriger l'état de fait et rendre une nouvelle décision conforme au droit. Subsidiairement, l'appelante a conclu à la réforme de l'ordonnance précitée en ce sens que le montant de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs soit ramenée à 20'239 fr. et à ce que les frais et dépens suivent le sort de la cause au fond.

Par réponse du 1^{er} mai 2020, B._____ a conclu au rejet de l'appel.

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

1. **a)** La requérante B._____ est une société anonyme de droit suisse ayant son siège à [...] (VD), dont le but inscrit au registre du commerce est l'exploitation d'une entreprise de [...].

L._____ est administrateur président de la requérante et bénéficie de la signature individuelle.

b) L'intimée X._____ est une société anonyme de droit suisse ayant son siège à [...], dont le but inscrit au registre du commerce est [...].

Z._____ est l'administrateur de l'intimée, au bénéfice de la signature individuelle.

2. L'intimée est propriétaire individuelle de l'immeuble sis [...], à Lausanne, sur la parcelle n° [...] (immeuble n° [...]), acquise le 27 mars

2012. Elle y a entrepris des travaux de construction, respectivement de rénovation, à une date indéterminée, mais au plus tard en mars 2019.

3. L'intimée a confié la direction des travaux sur l'immeuble susmentionné à [...], entreprise individuelle dont S._____ est titulaire et qui a pour but l'exploitation d'une entreprise de conseil en [...].

4. A la demande du directeur des travaux, l'entreprise F._____, représentée par N._____, lui a fait parvenir par courriel du 27 mars 2019 un premier devis pour les travaux d'aménagement extérieur de l'immeuble de l'intimée.

5. En date 17 avril 2019, F._____ a adressé un second devis à S._____, pour un montant total de 106'076 fr. 71 net, réparti comme suit :

- Poste 1 : Installation de chantier	3'450 fr. 00
- Poste 2 : Travaux préparatoires et terrassement	32'024 fr. 50
- Poste 3 : Garage et mur	11'692 fr. 00
- Poste 4 : Place et accès entrée	28'420 fr. 00
- Poste 5 : Terrasses et protection de façades	6'897 fr. 50
- Poste 6 : Place de jeux et jardinage	19'034 fr.. 00

6. Le directeur des travaux s'est déterminé sur l'offre du 17 avril 2019 par courriel du 23 avril 2019, dont voici un extrait :

« Poste 1 : ok
Poste 2 ok avec les modifications suivantes :
2.04 : en régie
2.07 : en régie
2.08 : en régie
Poste 3 : ok
Poste 4 : en attente
Poste 5 : ok
Poste 6 : en attente
Montant adjugés :
Poste 1 : 3'450.00
Poste 2 hors régie : 16'070.50
Poste 3 : 11'692.00
Poste 5 : 6'897.50
Conditions selon votre offre du 17.04.2019
Veuillez me confirmer votre accord par retour de mail et me donner la date pour l'élagage.

Les postes en attente feront l'objet d'une adjudication complémentaire le cas échéant.

(...) ».

7. Par courriel du 8 juillet 2019, N._____, pour F._____, a transféré à L._____, pour la requérante, son devis du 17 avril 2019, ainsi que le message de S._____ du 23 avril 2019.

8. Une séance de chantier s'est tenue sur la parcelle de l'intimée le 9 juillet 2019, en présence de S._____, de N._____ et de L._____. Au vu du contexte d'urgence et dès lors que F._____ ne pouvait pas débiter les travaux d'aménagement extérieur rapidement, il a été décidé d'un commun accord de confier lesdits travaux à la requérante, qui se fonderait sur le devis établi précédemment par F._____.

9. La requérante a adressé à l'intimée les demandes d'acompte suivantes :

- 9 juillet 2019 : pour le débroussaillage des arrières du bâtiment : 1'120 fr. 00

Estimation grossière de la facture finale : 1'400 fr. 00

- 17 juillet 2019 : pour les introductions au bâtiment : 4'925 fr. 00

Estimation grossière de la facture finale : 6'160 fr. 00

- 19 juillet 2019 : pour le socle de la PAC [*ndr : Pompe à chaleur*] : 2'465 fr. 00

Estimation grossière de la facture finale : 3'085 fr. 00

10. L'intimée a versé un premier acompte en faveur de la requérante, soit un montant de 1'120 fr. en date du 15 juillet 2019.

11. A une date indéterminée, mais au plus tard le jeudi 18 juillet 2019, la requérante a débuté l'exécution des travaux d'aménagement extérieur sur l'immeuble sis [...], à Lausanne. Il apparaît sur les photographies de chantier prises par la requérante à la date précitée, qu'un érable surplombait le talus adjacent à l'immeuble, qu'une végétation sauvage recouvrait le sol, que divers déchets et de nombreux débris gisaient sur la parcelle, qu'une pelle mécanique retournait une terre caillouteuse, que de longs tuyaux avaient été amenés sur place et que,

dans un coin, derrière des palettes en bois, étaient interposées des dalles en béton.

12. Le 19 juillet 2019, l'intimée a versé un second acompte en faveur de la requérante, à hauteur de 8'000 francs.

13. Par courriel du 23 juillet 2019, la requérante a transmis au directeur des travaux, pour l'intimée, une demande d'acompte, intitulée « Estimation N° 418-E », pour les postes du devis établi par F._____, dont l'exécution avait été commencée entre les 18 et 22 juillet 2019. Lesdits postes relèvent essentiellement de l'installation de chantier, avec la mention « déjà bien commencé », des travaux préparatoires et de terrassement, du garage et du mur, pour un montant total de 21'245 francs. S._____ a retourné ce formulaire signé, avec une inscription manuscrite « lu et approuvé et accepté ».

14. Le 24 juillet 2019, la requérante a envoyé un courriel au directeur des travaux, contenant un résumé de la situation. L._____ y a relevé que « tout [était] vraiment très compliqué » sur le chantier, soit notamment l'accès, le parcage, l'organisation, les informations, la mise en œuvre, ainsi que les continuelles nouvelles demandes et qu'il en découlait une impossibilité de se coordonner avec les autres intervenants et de tenir les délais. Il s'est plaint de ne pas pouvoir avancer dans les travaux prévus, s'agissant notamment du socle de la pompe à chaleur et des autres introductions, et de perdre ainsi du temps inutilement. Il a enfin confirmé à S._____ que la requérante allait s'occuper le jour même du nettoyage et de l'évacuation des déchets incinérables, de la ferraille et des autres déchets inertes, de même que du déplacement des palettes de dalles.

15. Le 26 juillet 2019, la requérante a adressé à l'intimée plusieurs factures pour ses interventions entre le 8 et le 24 juillet 2019, libellées comme suit :

- « Débroussailler », pour un montant total, sous déduction de l'acompte de 1'120 fr. versé, de 650 francs.

- « Evacuation des déchets compostables et de l'arbre couché », pour un montant total de 1'105 francs.

- « Introductions des Alimentations au bâtiment (Eau ; Electricité ; Téléréseau) », pour un montant total, sous déduction de l'acompte de 4'925 fr. versé, de 310 francs.

- « Socle PAC (en urgence) », pour un montant de 335 fr., soit, après déduction de l'acompte de 2'465 fr. versé, un solde net de -2'130 francs.

- « Saut de loup (En demi-lune) & Tuyaux PVC (Pour différents raccordements) », pour un montant de 195 fr., soit, après déduction de l'acompte de 610 fr., un solde net de -415 francs, cette facture comprenant notamment les mentions « Regarder comment faire et Etablir la liste des fournisseurs nécessaires ; Demande d'offres pour les pièces spéciales ; Comparer et Commander ».

- « Terrassements & Remblayage », pour un montant total de 990 francs.

- « Abattage de l'Erable », pour un montant total de 60 fr., cette facture portant la mention suivante « revoir sur place avec Messieurs S._____ & Z._____ pour envisager les solutions et la prise de décision ; pré-organiser les travaux (Le 22.07.2019) ».

16. Le 27 juillet 2019, la requérante a adressé à l'intimée une facture intitulée « Nettoyage du chantier », pour ses interventions du 18 au 24 juillet 2019, portant sur un montant total de 1'585 francs.

17. Le 29 juillet 2019, la requérante a envoyé un courriel au directeur des travaux, déplorant l'absence de paiements et de signature des factures transmises.

18. Lors de l'appel téléphonique du vendredi 2 août 2019, Z._____, pour l'intimée, a demandé à la requérante de quitter le chantier.

19. Il ressort des photographies prises par la requérante en date du 3 août 2019 que le terrain entourant l'immeuble était en grande partie

retourné et aplani, que le sol était toujours fortement caillouteux et présentait des irrégularités, que la végétation avait été rasée, que certains secteurs de la parcelle étaient encore recouverts de débris, mais en bien moindre quantité que le 18 juillet 2019, qu'une tranchée avait été creusée dans le bitume devant l'immeuble, pour réaliser des raccordements souterrains, que le bloc extérieur de la pompe à chaleur avait été amené, sans être installé, que les palettes de bois avaient été déplacées et que les dalles en béton étaient toujours à la même place qu'avant.

20. Par courriel du 5 août 2019, la requérante a informé la direction des travaux de la demande de l'intimée et du fait qu'elle avait retiré tout son matériel et ses machines du chantier et qu'elle avait dû, pour des raisons de sécurité notamment, reboucher le sondage après la reprise des plaques en fonte installées.

21. Le même jour, alors que la requérante s'était retirée du chantier ou était en train de le faire, l'intimée a fait abattre l'érable présent sur la parcelle par une tierce entreprise, soit [...], pour un montant de 900 francs.

22. **a)** Le 7 août 2019, la requérante a adressé plusieurs factures à l'intimée, pour la période du 25 juillet au 5 août 2019, libellées comme suit :

- « Suite de l'Evacuation des déchets compostables, Notamment les souches (découvertes au fur et à mesure des travaux) », pour un montant total de 1'010 francs.

- « Suite des introductions des Alimentations au bâtiment (Eau ; Electricité ; Téléréseau) », pour un montant total de 7'175 francs.

- « Suite du Socle PAC (En urgence) », pour un montant total, sous déduction de l'acompte de 2'130 fr. déjà versé, de 725 francs.

- « Poursuite du Saut de Loup (En demi-lune) & des Tuyaux PVC (Pour différents raccordements) », pour un montant total de 1'040 fr., étant relevé que cette facture comprend notamment le poste « Saut de Loup (...) : Fournir, Livrer et Décharger les fournitures ; Préparer pour Poser & Fixer les deux demi-lune [*sic*] (...) ; Reprendre et retourner les

fournitures au fournisseur (Suite à l'annulation des travaux par M. [...]) (...). ».

- Terrassements & Remblayage », pour un montant total de 2'230 fr., après une « remise globale » de 3.02%, dite facture comprenant notamment le poste « Terrassements tout autour du bâtiment », avec le libellé « Reprendre et Rendre le Delta MS » et l'indication « Fournitures Delta-MS (en retour) », portant sur un montant de 50 fr. hors TVA de 7.7%.

- « Nettoyage du chantier », pour un montant total de 1'465 francs.

b) Le même jour, la requérante a également établi une autre facture, portant sur la période du 9 juillet au 5 août 2019, dont la description est la suivante : « Selon Estimation N° 418-E Signée (Basée sur le Devis 7277b de F. _____) ». Sur cette facture figure notamment le poste « Garage & mur (...) (Commander, Fournir, Livrer, Reprendre et Rendre les fers d'armature) », pour un montant de 660 fr., hors TVA de 7.7%, le montant total de la facture étant de 4'345 fr., après une « remise globale » de 3.04%.

23. Le 7 août 2019, Z. _____, pour l'intimée, a adressé à la requérante un courriel, l'accusant d'avoir abandonné et saboté le chantier, engendrant ainsi des frais. Il a en outre clairement signifié son refus d'honorer une quelconque autre de ses factures.

24. Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 16 octobre 2019, la requérante a notamment conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de l'arrondissement de Lausanne de procéder immédiatement à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 22'275 fr., avec intérêt à 7% l'an dès le 22 août 2019, en sa faveur sur l' [...] sis [...], à Lausanne, dont l'intimée est propriétaire.

25. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 21 octobre 2019, le président a ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier de Lausanne d'une hypothèque légale des artisans et

entrepreneurs d'un montant de 22'275 fr., avec intérêt à 7% l'an dès le 22 août 2019, en faveur de la requérante, sur l'immeuble précité.

26. Le 26 novembre 2019, l'intimée a déposé une réponse, tendant au rejet de la requête du 16 octobre 2019. A titre reconventionnel, elle a conclu au paiement par la requérante d'un montant de 30'000 fr., à titre de dommages.

27. A l'audience de mesures provisionnelles du 5 décembre 2019, L. _____ pour la requérante, assisté de son conseil, et Z. _____ pour l'intimée, non assisté, ont été entendus dans leurs explications.

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^e 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 invoque d'abord une constatation inexacte des faits. Elle soutient, en substance, avoir contesté l'allégation selon laquelle elle aurait demandé à l'intimée de quitter le chantier, puisqu'elle s'en plaindrait expressément en se prévalant d'un dommage à ce titre. En outre, l'intimée n'aurait produit aucune preuve probante de ce fait, de sorte que le premier juge n'aurait pas dû retenir, au regard de la version divergente de l'appelante, cet élément comme acquis, sans mesure d'instruction supplémentaire ni motivation.

L'appelante reproche également au premier juge de ne pas avoir mis en doute notamment l'allégation de l'intimée, selon laquelle elle aurait abattu un érable et remplacé un saut-de-loup, ou de ne pas avoir interrogé les parties sur ce point, sous peine de violer son droit d'être entendue, voire de ne pas avoir laissé la question ouverte, cette constatation de fait étant essentielle pour la suite du litige, dès lors qu'une grande partie des factures émises le 7 août 2019 comprendraient le libellé « suite à l'annulation des travaux par M. Z. _____ ». Par ailleurs, l'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu, s'agissant de l'abattage de l'érable, une « pré-organisation de cette tâche », ce qui ne coïnciderait pas avec les faits, dès lors qu'il s'agissait d'une réunion tendant à établir une offre, qui aurait été refusée au regard du prix trois

fois supérieur à celui fixé par l'entreprise tierce finalement choisie pour exécuter ce travail.

3.2

3.2.1 Dans la mesure où l'appelante conteste les faits en lien avec la résiliation anticipée du contrat liant les parties, le premier juge a certes retenu dans les faits que « lors de l'appel téléphonique du vendredi 2 août 2019, Z._____, pour l'intimée, avait demandé à la requérante de quitter le chantier », mais il a aussi retenu dans les faits que le 7 août 2019, Z._____, pour l'intimée, avait adressé à la requérante un courriel, dans lequel il l'accusait d'avoir abandonné et saboté le chantier, engendrant ainsi des frais, et dans lequel il lui avait clairement signifié son refus d'honorer une autre de ses factures. Le premier juge a ensuite considéré que, s'agissant de l'abandon de chantier, il appartiendra à l'appelante de faire valoir ce moyen au fond, la compensation soulevée ne pouvant pas faire échec à l'inscription d'une hypothèque légale provisoire. Selon le premier juge, le juge du fond pourra, le cas échéant, déterminer, lors de la fixation de la créance due par l'intimée à la requérante, les motifs de la résiliation anticipée du contrat liant les parties et les prétentions qui en découleraient.

Au vu de ce qui précède, le reproche de la constatation inexacte des faits, qui se confond en réalité avec celui du droit à la preuve (art. 8 CC), voire de l'appréciation erronée des faits et des preuves, tombe à faux. En effet, le premier juge – qui avait au demeurant entendu les parties dans leurs explications lors de l'audience du 5 décembre 2019 et qui est censé statuer à ce stade après une administration limitée des preuves et en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles – a renvoyé au juge du fond s'agissant de l'examen de la question de la résiliation anticipée du contrat liant les parties et des prétentions en découlant.

Certes, le premier juge est revenu par la suite, de manière quelque peu contradictoire il est vrai, sur la question de l'abandon du chantier en lien avec les frais liés à la résiliation anticipée du contrat, en

retenant que ces frais, à savoir le retrait des machines et outils du chantier ainsi que la sécurisation des trous restants, répondaient à la définition des prestations matérielles fournies sur l'immeuble, dès lors qu'elles étaient inextricables de l'ensemble des prestations accomplies en faveur du propriétaire de l'immeuble. Selon le premier juge, cela était d'autant plus valable que « le propriétaire lui-même, dans le cas d'espèce, a demandé à la requérante de quitter le chantier avant la fin des travaux. Le contraire reviendrait d'ailleurs à soustraire de l'hypothèque légale toutes les prestations de fin de chantier ». Or, comme on le verra, cette considération - non décisive - ne conduit pas pour autant - à elle seule - à l'admission de l'appel sur ce point (cf. consid. 4.3.1 *infra*).

3.2.2 Selon le premier juge, le poste de l'abattage de l'arbre, n'impliquant que la pré-organisation de cette tâche, ne pouvait pas non plus être retranché, nonobstant le fait que ce travail avait finalement été réalisé par une tierce entreprise. Or il ressort de l'ordonnance que, le 26 juillet 2019, l'intimée avait adressée à l'appelante pour ses interventions entre le 18 et le 24 juillet 2019 notamment une facture d'un montant de 60 fr., portant sur l'« Abattage de l'Erable », avec la mention suivante : « revoir sur place avec Messieurs S. _____ & Z. _____ pour envisager les solutions et la prise de décision; pré-organiser les travaux ». Partant, rien n'empêchait le premier juge de retenir à ce titre le seul montant de 60 fr. dans le cadre de la fixation du montant du gage litigieux, même à supposer qu'il portait - aussi - sur une réunion, admise par l'appelante, en lien avec l'abattage de l'érable, puisque le libellé de la facture va également dans ce sens, en indiquant du reste la date du 22 juillet 2019. Au surplus, on ne voit pas que la facture - basée sur une offre prétendument plus avantageuse - de l'entreprise tierce, qui a en définitive procédé à l'abattage de l'érable, ait été pertinente dans le cadre de l'appréciation entreprise par le premier juge, qu'il y a lieu de confirmer (cf. consid. 4.3.2 *infra*).

S'agissant du saut-de-loup, les travaux y relatifs découlent des deux pièces (n^{os} 21 et 28) établies à cet effet, l'intitulé de la deuxième pièce suggérant la « poursuite » des travaux, et le premier juge

n'apparaissant pas comme s'étant appuyé sur le libellé « suite à l'annulation des travaux par M. Z. _____ » dans le cadre de son appréciation des faits en lien avec ce poste, contrairement à ce que soutient l'appelante, mais sur la description détaillée du poste, comportant des interrogations ou des remarques de l'intimée adressées au directeur des travaux. Cette appréciation ne conduit encore une fois pas à elle seule à l'admission de l'appel sur ce point (cf. consid. 4.3.2 *infra*) ; au demeurant, on ne saurait retenir dans ce contexte une violation du droit d'être entendu de l'appelante, qui avait pu s'expliquer lors de l'audience du 5 décembre 2019.

4.

4.1 L'appelante invoque ensuite la violation des art. 837 al. 1 ch. 3 CC, 363 et 364 al. 3 CO ainsi que des principes relatifs à l'interprétation des contrats.

4.2

4.2.1 Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC - dans sa teneur en vigueur depuis le 1er janvier 2012 (RO 2011 4637) -, les artisans et entrepreneurs (ou les sous-traitants; FF 2007 5052) 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, 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, 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.

Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue - en procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC) - sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. Vu la brièveté et la nature péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du droit de gage paraît exclue ou hautement

invraisemblable (TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3 et la jurisprudence citée). Le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il rejette la requête en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, qui mérite un examen plus ample que celui auquel il peut procéder dans le cadre d'une instruction sommaire; en cas de doute, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, il doit ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb ; cf. TF 5A_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.1 et 3.2).

Le juge statue ainsi après une administration limitée des preuves (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb ; TF 5A_661/2011 du 10 février 2012 consid. 2.3), en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 131 III 473 consid. 2.3 *in limine* ; TF 5A_497/2011 du 5 décembre 2011 consid. 3.2).

4.2.2 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^e éd., Berne 2003, n. 2855 ss; ATF 97 II 212 consid. 1 p. 214/215; ATF 103 II 33 consid. 2a p. 35; ATF 116 II 677 consid. 4a p. 682 ; ATF 131 III 300 consid. 3). 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 131 III 300 consid. 3 ; ATF 103 II 33 consid. 2a p. 35; ATF 97 II 212 consid. 1 p. 215). 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 131 III 300 consid. 3 ; ATF 106 II 123 consid. 5b p. 128; ATF 104 II 348 consid. II/2 p. 352). 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 131 III 300 consid. 3 ; ATF 103 II 33 consid. 2a p. 35; ATF 97 II 212 consid. 1 p. 215 et les références citées) ; en effet, dans une telle hypothèse, le fournisseur bénéficie de l'hypothèque légale, dès lors qu'il ne peut se prémunir contre le risque d'un dommage en retenant la marchandise commandée (ATF 136 III 6 consid. 5.4 ; TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.1).

4.2.3 L'inscription peut être requise dès le moment de la conclusion du contrat (art. 839 al. 1 CC) et doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). 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, non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat. Si le contrat a été rompu – par exemple dans l'hypothèse où l'entrepreneur refuse de continuer les travaux et se retire du contrat (ATF 102 II 206 consid. 1a) –, le délai court en principe dès la résiliation du contrat. Toutefois, si l'entrepreneur est expressément requis de faire certains travaux, le délai court dès l'achèvement de ceux-ci, malgré la résiliation (ATF 120 II 389 consid. 1c ; TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.2).

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). 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; ATF 102 II 206 consid. 1a). 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 c). 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); 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 p. 256; TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.1, publié *in* SJ 2011 I p. 173 ; TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.2).

Les prestations intellectuelles et immatérielles, notamment celles de l'architecte, de l'ingénieur ou d'un juriste, ne font pas partie des prestations pouvant bénéficier de la garantie de l'hypothèque légale des entrepreneurs et des artisans (Juge délégué CACI 24 février 2018/114 consid. 4.2.2).

4.3

4.3.1 En l'espèce, l'appelante soutient, en substance, qu'il conviendrait de retrancher à tout le moins les postes en lien avec la résiliation anticipée du contrat, dont elle aurait été tenue arbitrairement pour responsable alors qu'elle avait allégué le contraire, soit la commande et la pose du matériel repris en définitive par l'intimée. Selon l'appelante, si la nécessité du comblement de certaines fouilles pour des motifs de sécurité peut paraître vraisemblable, il en irait autrement de la facturation desdits postes. De l'avis de l'appelante, l'intimée disposait d'autres méthodes pour sécuriser les fouilles, leur comblement prématuré étant de nature à engendrer des surcoûts importants, ces travaux ne pouvant être considérés comme des prestations de fin de chantier, dès lors qu'elles

n'étaient pas strictement nécessaires et que les « introductions » n'avaient pas encore été achevées.

De l'avis de l'appelante, le matériel livré sur le chantier, qui n'a en définitive pas été intégré à l'immeuble, ne constituerait pas une plus-value, indépendamment de la question du responsable de la résiliation anticipée du contrat, de sorte que les montants suivants devraient être sans aucun doute retranchés du montant du gage admis :

a) l'intégralité de la facture du 7 août 2019 portant sur un montant de 1'040 fr. à titre de « Poursuite du Saut de Loup & des Tuyaux PVC » (pièce n° 28), dès lors qu'il y serait indiqué que l'intimée n'a fait que livrer, reprendre et retourner des fournitures aux fournisseurs ;

b) le poste « Garage & mur.... », figurant dans la facture du 7 août 2019, pour un montant de 660 fr. hors taxe, soit 689 fr. TTC et après une « remise globale » de 3.04%, dès lors que le libellé comprend « la restitution des fers d'armatures » (pièce n° 31) ;

c) le poste intitulé « Terrassements tout autour du bâtiment » - figurant sur la facture du 7 août 2019 « Terrassements & Remblayage » - comprenant le libellé « Reprendre et Rendre le Delta MS » et l'indication « Fournitures Delta-MS (en retour) », pour un montant de 50 fr. hors taxe, soit 52 fr. TTC et avec rabais (pièce n° 29).

Dès lors qu'il est hautement invraisemblable que ces montants correspondant à du matériel qui n'a pas été intégré à l'immeuble puissent faire l'objet de l'inscription définitive, il y lieu de les déduire à ce stade du montant du gage.

Le grief est donc fondé.

4.3.2 Les griefs ayant trait à la violation des dispositions sur le contrat d'entreprise et des principes de l'interprétation du contrat sont en

principe irrecevables dans le cadre de la présente procédure d'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs.

L'appelante revient dans ce contexte sur le montant de 60 fr. concernant l'abattage de l'érable (pièce n° 23), qu'elle qualifie de frais de pourparlers de l'entrepreneur, soit la rémunération du temps passé par l'entrepreneur pour établir son offre. Or, ce poste comprend également un volet de préparation, de sorte qu'il ne s'agit pas seulement d'une activité intellectuelle puisqu'il y a une partie de pré-organisation et qu'il faut considérer l'ensemble de la facture ; on ne peut exclure, voire considérer à ce stade comme hautement invraisemblable l'inscription définitive d'une hypothèque légale pour ce montant (cf. consid. 3.2.2 *supra*).

L'appelante, se référant au devis établi par F. _____, soutient que la facture portant sur un montant de 195 fr. à titre de « Saut de loup (En demi-lune) & Tuyaux PVC (Pour différents raccordements) » (pièce n° 21) devrait être déduit, dès lors qu'il correspond à des réflexions quant aux solutions permettant d'exécuter l'ouvrage, à l'établissement de la liste des fournitures nécessaires, à la demande d'offres, à leur comparaison et à la commande de matériel. L'appelante a raison, dès lors qu'il s'agit d'une activité intellectuelle. Partant, il y a lieu d'admettre le retranchement de ce poste.

4.3.3 C'est donc une somme totale de 1'976 fr. (1'040 fr. + 689 fr. + 52 fr. + 195 fr.) qui doit être déduite du montant de 22'275 fr. retenu par le premier juge, ce qui porte à 20'299 fr. le montant du gage. L'ordonnance sera réformée dans ce sens au chiffre I de son dispositif.

5.

5.1 Dans un dernier moyen, l'appelante invoque une violation de l'art. 104 al. 3 CPC. Elle reproche au premier juge d'avoir fixé les frais de la procédure provisionnelle, alors que, selon elle, il aurait dû être statué sur les frais dans la procédure au fond.

5.2 Aux termes de l'art. 104 al. 3 CPC, la décision sur les frais des mesures provisionnelles peut être renvoyée à la décision finale. Il s'agit là d'une *Kann-Vorschrift*, qui laisse au juge un large pouvoir d'appréciation. Lorsque les mesures provisionnelles sont rejetées, la doctrine préconise de mettre immédiatement à la charge de celui qui les a requises les frais et les dépens de cette procédure (Tappy, op. cit., nn. 11 et 12 ad art. 104 CPC).

5.3 D'emblée, il convient de relever que l'art. 104 al. 3 CPC attribue au juge une grande latitude, que l'autorité d'appel ne revoit qu'avec réserve. De plus, le procédé du premier juge consistant à mettre immédiatement les frais et dépens de la procédure provisionnelle à la charge de la partie succombante, qui correspond à l'avis préconisé en doctrine, ne prête pas le flanc à la critique.

Le moyen, mal fondé, doit donc être rejeté.

6.

6.1 En définitive, l'appel doit être partiellement admis et l'ordonnance réformée dans le sens des considérants qui précèdent (cf. consid. 4.3 *supra*).

6.2 Vu l'admission partielle de l'appel, il y a lieu de revoir la répartition des frais de première instance. En définitive, la requérante, qui a obtenu en première instance gain de cause sur la question – de principe – de l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, n'a succombé que sur une faible partie de ses prétentions à cet égard, le montant du gage étant passé de 22'275 fr. à 20'299 fr., alors que l'intimée à la requête concluait en première instance au rejet des conclusions de la requérante et même au paiement par cette dernière d'un montant à titre de dommages. Dans ces circonstances, il se justifie, en application de l'art. 106 al. 2 CPC, de répartir les frais de première instance à raison de 9/10^e à la charge de l'appelante X. _____ et de 1/10^e à la charge de l'intimée B. _____. Les frais judiciaires de première instance, de 1'210 fr., seront

ainsi supportés à raison de 1'089 fr. par l'appelante et de 121 fr. par l'intimée. L'appelante versera à l'intimée la somme de 1'089 fr. à titre de remboursement partiel de son avance de frais de première instance (art. 111 al. 2 CPC).

L'appelante versera en outre à l'intimée des dépens réduits de première instance ($[9/10^e - 1/10^e] \times 2'000$ fr.) de 1'600 francs.

6.3 Dès lors qu'en appel, l'appelante, qui a conclu principalement à l'annulation de l'ordonnance, n'obtient qu'une réduction de 1'976 fr. du montant de l'hypothèque légale dont l'intimée requérait l'inscription, alors qu'elle avait conclu subsidiairement à ce que ce montant soit réduit de 2'036 fr., il y a lieu de répartir les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), d'après la même clé de répartition qu'en première instance, à raison de 9/10^e à la charge de l'appelante, soit 720 fr., et à raison de 1/10^e à la charge de l'intimée à l'appel, soit 80 francs. L'intimée versera à l'appelante la somme de 80 fr. à titre de remboursement partiel d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

L'appelante versera en outre à l'intimée des dépens réduits de deuxième instance ($[9/10^e - 1/10^e] \times 1'000$ fr.) de 800 francs.

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

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. L'ordonnance est réformée aux chiffres I, V, VI et VII de son dispositif comme il suit :

I. maintient l'inscription provisoire au Registre foncier, office de Lausanne, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 20'299 fr. (vingt mille deux cent nonante-neuf francs), avec intérêt à 7% l'an dès le 22 août 2019, en faveur de B._____, n° IDE [...], sur l'immeuble dont X._____ est propriétaire sur le territoire de la commune de Lausanne et dont la désignation cadastrale est la suivante :

[...]

V. arrête les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, y compris les mesures superprovisionnelles et l'émolument du Registre foncier, à 1'210 fr. (mille deux cent dix francs) et les met à la charge de X._____ par 1'089 fr. (mille huitante-neuf francs) et à la charge de B._____ par 121 fr. (cent vingt et un francs) ;

VI. dit que X._____ remboursera à B._____ un montant de 1'089 fr. (mille huitante-neuf francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais judiciaires ;

VII. dit que X._____ versera à B._____ un montant de 1'600 fr. (mille six cents francs) à titre de dépens de première instance ;

L'ordonnance est confirmée pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis par 720 fr. (sept cent vingt francs) à la charge de l'appelante X._____ et par 80 fr. (huitante francs) à la charge de l'intimée B._____.

IV. L'intimée B._____ doit verser à l'appelante X._____ la somme de 80 fr. (huitante francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'appelante X._____ doit verser à l'intimée B._____ la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

Le greffier :

Du

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

- X._____, par son administrateur Z._____,
- Me Marc Cheseaux (pour B._____),

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

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

La Juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :