

COUR D'APPEL CIVILE

Ordonnance du 6 juillet 2021

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, juge déléguée
Greffière : Mme Cottier

* * * * *

Art. 315 al. 4 let. b et al. 5 CPC

Statuant sur la requête présentée par **S.**_____, à [...], tendant à l'octroi de l'effet suspensif à l'appel qu'elle a interjeté contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 8 avril 2021 par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause la divisant d'avec **A.**_____, à [...], la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 S._____ (ci-après : l'appelante) est une société anonyme ayant son siège à [...], [...]. Son but social est « l'assistance et les conseils dans le domaine de la construction, l'exploitation d'un bureau de direction de projet, l'exploitation d'une entreprise générale et d'une entreprise totale, la promotion, l'achat, la vente et le courtage immobilier ainsi que tous travaux de transformation et de rénovation de biens immobiliers ».

1.2 A._____ (ci-après : l'intimée) est propriétaire de la parcelle n°[...] de la Commune de [...], « [...]», sise [...], [...].

1.3 Dans le cadre de la rénovation de la villa sise sur la parcelle précitée, l'appelante a initialement été mandatée pour assurer la direction des travaux et représenter le maître d'ouvrage envers les autorités.

Un contrat de type architectural a été conclu entre les parties le 26 février 2019. A teneur de ce dernier, il était prévu que les travaux de rénovation de la villa devaient être achevés dans un délai de douze mois, soit pour fin février 2020.

En sus de son mandat de direction des travaux, l'appelante s'est vue adjudger des travaux de gros œuvre.

Un contrat d'entreprise générale a été conclu entre l'appelante et l'intimée le 4 octobre 2019 en vue de la réalisation sur la parcelle de l'intimée d'une piscine et de locaux enterrés pour un prix de 870'000 fr. TTC.

1.4 En cours de chantier, par courriel du 23 juin 2020, l'intimée a ordonné à l'appelante l'arrêt des travaux et lui a imparti un délai de 48 heures pour quitter le chantier.

La levée du chantier a été achevée le 26 juin 2020.

2.

2.1 Le 23 octobre 2020, l'appelante a introduit à l'encontre de l'intimée une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, dont les conclusions - valant aussi bien pour les mesures superprovisionnelles que provisionnelles - étaient libellées comme il suit :

« I. Ordonner en faveur de S. _____ l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de fr. 294'107 fr. (deux cent nonante quatre mille cent sept francs et huitante-cinq centimes [sic]), avec accessoires légaux et intérêts à 6 % l'an dès le 14 septembre 2020, sur la parcelle n° [...], commune de [...], propriété de A. _____, et dont la désignation cadastrale est la suivante :

Commune politique : [...]
Numéro d'immeuble : [...]
Forme du registre foncier : fédérale
E-GRID : [...]
Surface : 34'897 m², numérique
Désignation de la situation : [...]

II. Dire que l'hypothèque légale susmentionnée restera inscrite jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois dès jugement définitif et exécutoire sur le fond du litige.

I. Impartir à S. _____ un délai de trois mois pour ouvrir action au fond. »

2.2 Le 23 octobre 2020, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la juge déléguée) a rendu une ordonnance de mesures superprovisionnelles dont le dispositif était le suivant :

« **I. ordonne** l'inscription provisoire au Registre foncier, Office de La Côte, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 294'107 fr. (deux cent nonante-quatre mille cent sept francs), avec intérêt à 6 % l'an dès le 14 septembre 2020, plus accessoires légaux, en faveur de la requérante S. _____, n° IDE [...], à [...], sur l'immeuble dont l'intimée A. _____ est propriétaire sur le territoire de la Commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante :

Commune politique : [...]
Numéro d'immeuble : [...]
E-GRID : [...]
Surface : 34'897 m², numérique

Désignation de la situation : [...]]
Estimation fiscale : 10'825'000.00 2018 (12.12.2018)

- II. **déclare** la présente ordonnance immédiatement exécutoire et **dit** qu'elle restera en vigueur jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles ;
- III. **dit** que les frais de la présente ordonnance suivent le sort de la procédure provisionnelle ;
- IV. **rejette** toutes autres ou plus amples conclusions. »

L'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs telle que requise au chiffre I du dispositif susmentionné a été opérée par le conservateur du Registre foncier, [...], le 23 octobre 2020.

2.3 L'intimée a déposé une réponse le 13 novembre 2020 par laquelle elle a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que l'appelante soit déboutée de toutes ses conclusions et à ce que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs soit radiée.

Une audience sur mesures provisionnelles s'est tenue le 30 mars 2021 par-devant la juge déléguée. A cette occasion, l'appelante, ayant admis avoir reçu le montant de 12'417 fr. relatif aux travaux de réalisation du vide sanitaire, a déclaré diminuer sa conclusion n° I en ce sens que le montant à inscrire était désormais de 281'960 fr. (294'107 fr. - 12'417 fr.), somme portant intérêts à compter du 14 septembre 2020.

3. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 8 avril 2021, dont la motivation a été adressée le 17 juin 2021 pour notification aux parties, la juge déléguée a ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier, [...], d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 206'190 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 septembre 2020, plus accessoires légaux, en faveur de S._____, n° [...], à [...], sur l'immeuble dont A._____ était propriétaire sur le territoire de la commune de [...] (I), a modifié en conséquence le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 23 octobre 2020 (II), a

dit que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale resterait valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige (III), a imparti à S._____ un délai au 12 juillet 2021 pour déposer une demande, sous peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées (IV), a arrêté les frais judiciaires de la procédure provisionnelle à 1'980 fr. (V), a renvoyé la décision sur le sort des frais des mesures provisionnelles à la décision finale (VI), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII) et a déclaré exécutoire l'ordonnance motivée ou devenue définitive faute de motivation (VIII).

4. Par acte du 28 juin 2021, S._____ a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il soit ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 281'960 fr., avec intérêts à 6 % l'an dès le 14 septembre 2020, plus accessoires légaux, en faveur de S._____, n° [...], à [...], sur l'immeuble dont A._____ est propriétaire sur le territoire de la commune de [...]. Elle a également requis l'effet suspensif afin que le Conservateur du Registre foncier de La Côte maintienne l'inscription pour l'entier du montant de 281'960 fr. sur la parcelle précitée.

A l'appui de sa requête d'effet suspensif, l'appelante fait valoir qu'elle se trouve menacée d'un préjudice irréparable puisque la couverture du gage pourrait être insuffisante au terme de la procédure au fond.

Le 1^{er} juillet 2021, A._____ a conclu, sous suite de frais, au rejet de la requête d'effet suspensif. Elle soutient en substance que l'appelante n'a pas suffisamment démontré son risque de préjudice irréparable, que sa requête serait irrecevable dès lors qu'elle est dirigée contre une décision négative qui écarte une demande de mesures provisionnelles et que l'appel serait dénué de chances de succès.

5.

5.1

5.1.1 Selon l'art. 315 al. 4 let. b CPC, l'appel n'a pas d'effet suspensif lorsqu'il a pour objet des décisions portant sur des mesures provisionnelles. L'exécution des mesures provisionnelles peut exceptionnellement être suspendue si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (art. 315 al. 5 CPC).

Saisie d'une demande d'effet suspensif, l'autorité de recours doit faire preuve de retenue et ne modifier la décision de première instance que dans des cas exceptionnels ; elle doit procéder à une pesée d'intérêts en présence et dispose cependant d'un large pouvoir d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 138 III 565 consid. 4.3.1, JdT 2015 II 408 ; TF 5A_131/2016 du 25 avril 2016 consid. 3.1 ; TF 5A_661/2015 du 2 décembre 2015 consid. 5.1 ; TF 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5, RSPC 2015 p. 510 ; TF 5A_558/2013 du 11 septembre 2013 consid. 4.2.1).

Le préjudice difficilement réparable peut être de nature factuelle ; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent (ATF 138 III 378 consid. 6.3 ; TF 5A_257/2016 du 6 juillet 2016 consid. 3.1). Saisie d'une demande d'effet suspensif au sens de l'art. 315 al. 5 CPC, l'autorité cantonale d'appel doit ainsi procéder à une nouvelle pesée des intérêts entre les deux préjudices difficilement réparables, celui du demandeur à l'action si la mesure n'était pas exécutée immédiatement et celui qu'entraînerait pour le défendeur l'exécution de cette mesure (ATF 137 III 475 consid. 4.1, rés. *in* JdT 2012 II 519 ; TF 5A_714/2016 du 30 janvier 2017 consid. 5 ; TF 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5, RSPC 2015 p. 510 ; TF 5A 514/2012 du 4 septembre 2012 consid. 3.2.2).

5.1.2 Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les entrepreneurs et les artisans 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. Au plus tard, l'artisan ou l'entrepreneur doit obtenir l'inscription (provisoire) de l'hypothèque dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux ou leur interruption prématurée (art. 839 al. 2 CC).

Le délai de quatre mois est un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu (Bovay, *in* Commentaire romand du Code civil II, Bâle 2016 [ci-après : CR-CC II], n. 85 ad 839 CC). L'ayant droit peut éviter la péremption de son droit par l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, conformément à l'art. 961 al. 1 ch. 1 CC. Lorsque le délai d'inscription est presque écoulé, l'entrepreneur ou l'artisan a la faculté de requérir l'inscription de l'hypothèque légale par voie de mesures superprovisionnelles. Cette inscription opérée à titre superprovisionnel doit être confirmée par une ordonnance de mesures provisionnelles (Bovay, CR-CC II, n. 106 ad 839 CC).

Si l'inscription a été ordonnée et exécutée à titre superprovisionnel, mais que la décision de mesures provisionnelles en ordonne la radiation ou ordonne la réduction du montant garanti, l'entrepreneur doit faire parvenir à l'autorité de recours, avant l'exécution de l'ordonnance de mesures provisionnelles par le conservateur, une requête d'effet suspensif, dont l'admission obligera notamment le conservateur à maintenir au registre foncier l'inscription opérée en exécution de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles (TF 5P.344/2005 du 23 décembre 2005 consid. 3.4 et la doctrine citée). En effet, en raison de l'effet péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, le montant ne pourra pas être augmenté par la suite (Bovay, CR-CC II, n. 109 ad 839).

5.2 En l'espèce, l'intimée a ordonné à l'appelante, par courriel du 23 juin 2020, d'arrêter les travaux dans un délai de 48 heures. La levée du chantier a été achevée le 26 juin 2020. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 23 octobre 2020, la juge déléguée a enjoint le Conservateur du registre foncier de procéder à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale sur la parcelle de l'intimée. Elle a ensuite rendu une ordonnance de mesures provisionnelles le 8 avril 2021, modifiant cette inscription en ce sens que le capital garanti par l'hypothèque a été réduit à 206'190 francs. Au vu de ce qui précède, le refus de l'effet suspensif aurait pour conséquence la perte définitive du droit de l'appelante à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant correspondant à ses conclusions, soit de 281'960 fr., dès lors que le délai de quatre mois institué par l'art. 839 al. 2 CC est un délai de péremption qui ne peut être prolongé ou restitué (cf. art. 134 et 135 CO, mais qui peut être sauvegardé pour l'annotation d'une inscription provisoire selon l'art. 76 al. 3 ORF [ordonnance sur le registre foncier du 22 février 1910 ; RS 211.432.1]). Le montant de l'hypothèque légale ne pourra ainsi pas être augmenté par la suite. D'ailleurs, faute d'effet suspensif, l'appel - qui après un examen sommaire ne paraît pas dénué de chance de succès - serait privé d'intérêt (Bohnet, Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, Fond et procédure, Neuchâtel et Bâle, 2012, n. 96, 81-82, et les réf. citées). Partant, le refus de l'effet suspensif entraînerait un risque de préjudice irréparable à l'appelante, élément prépondérant qui doit être retenu dans la pesée des intérêts des parties. En effet, l'intimée, pour sa part, n'encourt aucun risque à ce qu'une hypothèque légale d'un montant plus élevé que celui retenu dans l'ordonnance attaquée soit provisoirement inscrite jusqu'à droit connu sur la procédure au fond (Bovay, CR-CC II, n. 116 ad 839 CC).

6. En définitive, la requête d'effet suspensif doit être admise.

Il sera statué sur les frais judiciaires et les dépens dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir (cf. art. 104 al. 3 CPC).

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

- I. La requête d'effet suspensif est admise.

- II. Il sera statué sur les frais judiciaires et les dépens de la présente ordonnance dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir.

La juge déléguée :

La greffière :

Du

La présente ordonnance, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifiée à :

- Me John-David Burdet (pour S. _____),
- Me Mattia Deberti (pour A. _____),

Elle est communiquée par e-fax et par l'envoi d'une copie à :

- M. le Conservateur du Registre foncier, Office de La Côte,

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

- Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

La présente ordonnance peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :