

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 août 2024

Composition : Mme ROULEAU, juge unique
Greffière : Mme Tedeschi

Art. 837 al. 1 ch. 3 et 839 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **U.**_____ et **T.**_____, tous deux à [...], appelants, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 15 novembre 2023 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants d'avec **R.**_____ **SA**, à [...], intimée, la Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 15 novembre 2023, dont les motifs ont été notifiés le 26 mars 2024 aux parties, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le juge délégué, le premier juge ou le juge de première instance) a statué de la manière suivante :

« **I. maintient** à titre provisoire l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 270'549 fr. (deux cent septante mille cinq cent quarante-neuf francs), avec intérêt à 5 % l'an dès 30 jours après réception de la facture finale du 27 février 2023, ordonnée au Registre foncier, office de Lausanne, par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 17 mai 2023, en faveur de la requérante R. _____ SA ([...]), à [...], sur le bien-fonds dont les intimés U. _____ et T. _____, à [...], sont copropriétaires sur le territoire de la commune [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante :

Commune politique :	[...]
Tenue du registre foncier :	fédérale
No d'immeuble :	[...]
E-GRID :	[...]
No plan :	[...]
Désignation de la situation :	[...]

II. confirme en conséquence le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 17 mai 2023 ;

III. dit que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale restera valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige ;

IV. impartit à la requérante R. _____ SA un délai de **trois mois** dès que la présente ordonnance sera définitive et exécutoire pour déposer une demande, sous peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées ;

V. arrête les frais judiciaires de la procédure provisionnelle à 1'660 fr. (mille six cent soixante francs) à la charge des intimés U. _____ et T. _____, solidairement entre eux ;

VI. dit que les intimés U. _____ et T. _____ rembourseront, solidairement entre eux, à la requérante R. _____ SA la somme de 1'460 fr. (mille quatre cent soixante francs) versée au titre de son avance des frais judiciaires ;

VII. dit que les intimés U. _____ et T. _____ verseront, solidairement entre eux, à la requérante R. _____ SA la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle ;

VIII. rejette toutes autres ou plus amples conclusions ;

IX. déclare exécutoire l'ordonnance motivée. »

En droit, le juge délégué a tout d'abord retenu que la société R. _____ SA avait rendu vraisemblable qu'elle était intervenue sur le chantier de U. _____ et T. _____ - lesquels étaient inscrits au registre foncier en qualité de copropriétaires du bien-fonds n. [...] de la commune [...] - et qu'elle avait fourni des travaux ; elle avait ainsi qualité pour requérir l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Le juge de première instance a ensuite exposé que le montant dont R. _____ SA requérait l'inscription s'élevait à 270'549 fr. ; celui-ci correspondait au montant de 870'000 fr. ressortant du devis général duquel avaient en premier lieu été déduits les acomptes versés à hauteur de 633'760 fr., les postes n'ayant pas été exécutés pour un total de 49'827 fr. ainsi qu'un montant de 15'664 fr. correspondant à la « *non-fourniture* » de la cuisine, et auquel avait été ajoutée en second lieu une somme de 99'800 fr., correspondant aux travaux complémentaires effectués conformément aux demandes des copropriétaires, d'après les explications de R. _____ SA. Sur ce dernier point, le premier juge a relevé que les copropriétaires soutenaient ne pas avoir demandé ni accepté de tels travaux et a constaté que lesdits travaux ressortaient toutefois de la pièce 11, à savoir une facture n. 2023-01-A qui avait été établie le 27 février 2023 (soit ultérieurement à la réception des travaux). Cette facture mentionnait que ces travaux constituaient des « *plus-value* ». Selon le premier juge, il n'était pas possible, à ce stade, de déterminer si tel était effectivement le cas. En effet, le devis général n'était pas suffisamment précis pour vérifier ce qu'il comprenait au moment de son établissement, de sorte qu'on ignorait si les éléments indiqués dans la facture n. 2023-01-A du 27 février 2023 faisaient partie du devis initial ou constituaient des nouveautés. Le juge délégué a relevé, à titre d'exemple, le fait qu'il était fait référence, dans le devis initial, à des portes et fenêtres en bois, alors qu'il était fait mention de portes coulissantes dans la facture litigieuse ; cet élément tendait dès lors à établir qu'il s'agissait d'éléments nouveaux qui n'avaient pas été prévus dans le devis initial. Par ailleurs, le premier juge a souligné qu'il était vrai qu'il ne détenait pas la preuve formelle que

les travaux complémentaires avaient été effectivement acceptés par les copropriétaires. En effet, ces derniers n'avaient pas signé la pièce 11, contrairement au devis général. Cet élément ne suffisait néanmoins pas, au stade de la vraisemblance, à établir que les travaux complémentaires n'avaient pas été désirés par les copropriétaires et qu'ils auraient au contraire été effectués sur instructions de R. _____SA uniquement. Le juge délégué a encore relevé à ce titre que les copropriétaires n'avaient pas établi qu'ils s'étaient opposés à cette facture complémentaire dès réception de celle-ci. Finalement, le juge délégué a considéré que les prétendus défauts causés par R. _____SA dont se prévalaient les copropriétaires à concurrence de 400'000 fr. n'avaient pas à être pris en compte au stade provisionnel. Par conséquent, le calcul opéré par R. _____SA était, à l'aune de la vraisemblance applicable aux mesures provisionnelles, conforme à la jurisprudence, de sorte que le montant de 270'549 fr. qu'elle indiquait devait être retenu pour l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

B. **a)** Par acte du 8 avril 2024, U. _____ et T. _____ (ci-après : les appelants) ont fait appel de cette ordonnance, en concluant en substance, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs soit maintenue à concurrence de 170'749 fr. et soit radiée pour la différence, que les frais judiciaires de première instance soient mis à la charge de R. _____SA (ci-après : l'intimée) pour un tiers et à la charge des appelants pour deux tiers et que les appelants versent à l'intimée une somme fixée à dire de justice, mais inférieure à tout le moins à 3'000 fr., à titre d'indemnité de dépens pour la procédure de première instance.

b) L'intimée n'a pas été invitée à répondre.

C. La Juge unique de la Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance de mesures provisionnelles complétée par les pièces du dossier :

1. a) R._____SA est une société anonyme inscrite au registre du commerce de [...], dont le but est « *entreprise générale, import-export ainsi qu'achat et vente dans le domaine de l'immobilier ; le nettoyage général de bâtiment, service de conciergerie, nettoyages de fin de chantier, service de maintenance, ainsi que la location de machines, appareils de nettoyage et matériel en tout genre* ».

b) Depuis le 15 mars 2022, U._____ et T._____ sont copropriétaires, chacun pour une demie, d'une maison de maître construite sur la parcelle n. [...], sise au [...].

2. a) Le 19 août 2022, l'intimée a établi un devis général concernant la rénovation de la maison de maître des appelants, pour un montant total de 870'000 fr. toutes taxes comprises (ci-après : TTC). Ce devis énonçait notamment les travaux suivants : fenêtres et portes extérieures en bois, traitement des surfaces extérieures, installations électriques, chauffage, ventilation, climatisation, installation sanitaire, peinture intérieure, serrurerie, plâtrerie, agencement de cuisine, revêtement de sol en bois, agencement de cuisine de marque, lave-linge et sèche-linge.

b) L'intimée a envoyé trois demandes d'acomptes à l'appelant pour un montant de 334'160 fr. TTC le 19 août 2022, de 150'000 fr. TTC le 1^{er} décembre 2022 et de 149'600 fr. TTC le 3 janvier 2023.

3. Le 14 février 2023, la réception des travaux a eu lieu en présence de l'intimée, de l'appelant (par l'intermédiaire de l'avocat-stagiaire de son avocate), de J._____ (directeur des travaux de la rénovation de la maison de maître des appelants), de S._____ (directeur des travaux chez X._____) et de B._____ (directeur technique chez O._____).

4. Par courriers recommandés et A+ du 15 février 2023, l'appelant a adressé un avis des défauts à l'intimée et à J._____, et a notamment indiqué qu'« *outre les défauts susmentionnés et ceux relevés séparément par X._____, [...] [l'appelant] constat[ait] que la plupart des postes [avaient] été surfacturés, le devis établi s'élevant à 870'000 [fr.]* ». Il a en sus joint un « *constat de fin de travaux* » établi par S._____, accompagné de trente-huit photographies, tout en précisant que ce constat faisait partie intégrante de l'avis des défauts.

5. Par courriers recommandés et A+ du 16 février 2023, l'appelant a adressé un complément à l'avis des défauts à l'intimée et à J._____, et a notamment mentionné qu'« *en outre et comme relevé, il semblerait qu'il y ait des problèmes de surfacturation* ». Il a également joint un *listing* des défauts établi par B._____, accompagné d'un plan de la maison de maître, tout en précisant que ce listing faisait partie intégrante de l'avis des défauts.

6. Le 27 février 2023, l'intimée a adressé à l'appelant une facture n. 2023-01-A concernant des « *travaux complémentaires exécutés selon demande de M. T._____* » pour un montant de 99'800 francs. Cette facture répertoriait et détaillait les « *plus-values exécutées sur demande de M. T._____* ».

Le même jour, l'intimée a fait parvenir à l'appelant une facture finale pour un montant de 270'549 fr. TTC, payable dans les dix jours. Cette facture se fondait sur le montant de l'adjudication de base de 870'000 fr. et faisait état de la somme de 99'800 fr. susmentionnée, laquelle relevait du poste : « *plus-values selon demande de M. T._____ ; 1. travaux complémentaires selon facture 2023-01-A* ».

7. **a)** Par requête de mesures (super)provisionnelles du 16 mai 2023, l'intimée a en substance conclu, sous suite de frais et dépens, à l'inscription provisoire immédiate d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs sur le bien-fonds n. [...] situé [...], propriété des

appelants, à concurrence de 270'549 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès 30 jours après réception de la facture finale.

b) Par ordonnance des mesures superprovisionnelles du 17 mai 2023, le juge délégué a statué comme il suit :

« **I.** **ordonne** l'inscription provisoire au Registre foncier, office de Lausanne, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de fr. (sic) 270' 549 fr. (deux cent septante mille cinq cent quarante-neuf francs), avec intérêt à 5 % l'an dès 30 jours après réception de la facture finale du 27 février 2023, en faveur de R. _____ SA ([...]), à [...], sur le bien-fonds dont U. _____ et T. _____, à [...], sont copropriétaires sur le territoire de la commune [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante :

Commune politique : [...]
Tenue du registre foncier : fédérale
No d'immeuble : [...]
E-GRID : [...]
No plan : [...]
Désignation de la situation : [...]

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. »

c) L'inscription requise a été opérée le 19 mai 2023 par le Registre foncier, office de Lausanne, sous n. [...].

d) Dans leur réponse du 11 juillet 2023, les appelants ont conclu au rejet des conclusions prises par l'intimée et à la radiation de l'inscription provisoire inscrite par le Registre foncier.

e) Par déterminations du 31 octobre 2023, l'intimée a persisté dans ses conclusions telles que prises dans sa requête du 16 mai 2023.

f) Lors de l'audience du 1^{er} novembre 2023, la conciliation a été vainement tentée et les parties ont plaidé.

g) Le juge délégué a rendu une ordonnance de mesures provisionnelles, dont le dispositif a été notifié aux parties par envoi du 15 novembre 2023.

Par courrier du 20 novembre 2023, les appelants ont requis la motivation de l'ordonnance.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les 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 prononcés de mesures provisionnelles étant régis par la procédure sommaire (art. 248 CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé (cf. art. 311 al. 1 CPC), est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée

par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel).

3.

3.1 Les faits nouveaux et les pièces produites à l'appui de l'appel ne sont recevables qu'aux conditions cumulatives de l'art. 317 al. 1 CPC, qui prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont pris en compte aux conditions d'être invoqués ou produits sans retard (let. a) et de ne pas avoir pu être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et les réf. citées).

Il convient de distinguer entre vrais *nova* et pseudo-*nova*. Les pseudo-*nova* sont les faits ou moyens de preuve qui existaient déjà au moment de la fixation de l'état de fait en première instance – soit au moment de la clôture des débats principaux dans les causes soumises à la maxime des débats (art. 229 al. 1 CPC) et au début des délibérations dans les causes soumises à la maxime inquisitoire (art. 229 al. 3 CPC) – mais qui n'ont pas été invoqués en première instance. Leur admissibilité en deuxième instance est très limitée : ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance en observant la diligence qui pouvait être attendue de lui (ATF

143 III 42 consid. 4). Il appartient à la partie qui entend invoquer des *pseudo-nova* en appel de démontrer qu'elle a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 272 consid. 2.3). Il en va de même pour la production de moyens de preuve nouveaux (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.2).

De faux *nova* sont excusables lorsque le comportement de la partie adverse en première instance a permis de croire qu'il n'était pas nécessaire de les présenter ou lorsqu'un thème est abordé pour la première fois en appel (TF 5A_697/2020 du 22 mars 2021 consid. 3 non publié in ATF 147 III 491).

3.2

3.2.1 En l'occurrence, les appelants font valoir que ce serait à tort que le juge délégué a retenu que ceux-ci ne s'étaient pas opposés à la facture complémentaire n. 2023-01-A du 27 février 2023. A l'appui de ce grief, ils allèguent que cette facture complémentaire ne leur aurait jamais été remise, aurait été produite pour la première fois par l'intimée dans le cadre de sa requête d'inscription provisoire du 16 mai 2023 et qu'ils s'y seraient opposés dans leur réponse du 11 juillet 2023. Ils ajoutent qu'ils se seraient également opposés, par courriers des 7 et 14 mars 2023, à la facture finale du 27 février 2023 portant sur un montant de 270'549 francs.

3.2.2 Les courriers des 7 et 14 mars 2023 susmentionnés, produits pour la première fois en procédure de deuxième instance, sont des faux-*nova*. Il en est de même du fait nouvellement allégué selon lequel les appelants se seraient valablement opposés à la facture finale du 27 février 2023 au moyen de ces courriers.

S'agissant du fait nouveau selon lequel les intéressés n'auraient pas reçu la facture complémentaire n. 2023-01-A avant la procédure de première instance, il s'agit également d'un *pseudo-nova*. En

revanche, le fait qu'ils auraient contesté cette facture complémentaire dans leur réponse du 11 juillet 2023 n'est pas constitutif d'un fait nouveau au sens strict, mais d'un grief de mauvaise appréciation par le juge délégué des arguments ressortant des actes de procédure d'une partie. Sa recevabilité n'a dès lors pas à être examinée.

3.2.3 Les appelants arguent que les deux courriers du mois de mars 2023 rempliraient les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC et seraient partant recevables. D'après eux, le fait de savoir s'ils s'étaient opposés à la facture complémentaire correspondrait à « *une nouvelle thématique apparue pour la première fois au cours de la procédure* ». Aussi, « *il n'y [aurait eu] lieu [...] d'invoquer ou de produire les allégations de fait ou les moyens de preuve nécessaires au stade de la première instance* ».

Il est toutefois fort douteux qu'une telle argumentation puisse être suivie. Outre que les pièces produites n'appuient pas l'absence de contestation de la facture complémentaire (tel que cela sera discuté ci-dessous, cf. consid. 3.2.4 *infra*), cet élément a constitué pour le juge délégué un argument dans son raisonnement qui l'a finalement conduit à admettre que les travaux complémentaires pouvaient faire l'objet de l'inscription de l'hypothèque légale. Or, il est manifeste que le fait de déterminer si ces travaux avaient été commandés ou contestés par les intéressés, respectivement avaient été exécutés, faisait précisément partie de l'objet de la procédure de première instance.

3.2.4 S'agissant toujours des deux courriers du mois de mars 2023, les appelants font valoir qu'il n'aurait pas été nécessaire de les produire en première instance, dès lors que « *s'agissant d'un fait négatif, il appartenait à la partie adverse de rendre vraisemblable tant l'exécution des travaux supplémentaires que l'accord des appelants sur leur montant* ».

Si on peine à comprendre ces explications et à quel fait négatif il est fait allusion, on peut toutefois considérer qu'il est ici fait référence au fait pour les appelants de ne pas avoir reçu la facture complémentaire n.

2023-01-A avant l'introduction de la procédure de mesures provisionnelles le 16 mai 2023 et, partant, de ne pas avoir pu s'y opposer auparavant. Il s'agit en effet des seuls faits négatifs évoqués par les appelants.

Ceci posé, on constate néanmoins que les deux courriers du mois de mars 2023 ne constituent pas des moyens de preuve propres à établir que les appelants n'auraient pas reçu la facture complémentaire. Au contraire, ils apportent la preuve que les intéressés se sont opposés à la facture finale du 27 février 2023 et, très vraisemblablement, également à la facture complémentaire du même jour. En effet, il ressort du courrier du 7 mars 2023 que la facture (finale) du 27 février 2023 d'un montant de 270'549 fr. était « *totalelement contestée pour des raisons évidentes ressortissant des avis des défauts qui [...] ont été notifiés [à l'intimée]* ». De même, dans leur courrier du 14 mars 2023, les appelants indiquaient ne pas entendre s'acquitter « *des factures présentées pour les multiples raisons déjà exposées* ». C'est le lieu de souligner qu'aucune facture restée impayée autre que les deux susmentionnés n'apparaissent au dossier. Ainsi, le fait que les appelants aient expressément mentionné l'existence de plusieurs factures laissent comprendre qu'ils avaient bel et bien déjà reçu la facture complémentaire du 27 février 2023 et qu'ils l'avaient partant également contestée dans leur courrier du 14 mars 2023.

Plus encore, il ressort de leur réponse du 11 juillet 2023 que l'appelant avait été « *très surpris de recevoir une facture d'un montant de 99'800 fr. de la part de [l'intimée] datée du 27 février 2023* », ce qui laisse également à penser qu'il l'avait bien reçue avant l'ouverture de la procédure de première instance. De même, toujours dans leur réponse, les appelants n'ont aucunement allégué ne pas avoir eu connaissance, respectivement ne pas avoir reçu la facture complémentaire du 27 février 2023 avant la requête de mesures provisionnelles du 16 mai 2023. Singulièrement, dans cette requête, l'intimée proposait, à l'appui de son allégué n. 20, la facture précitée à titre de moyen de preuve. Or, dans leur réponse du 11 juillet 2023, en lien avec cet allégué, les appelants ont uniquement indiqué que l'appelant n'avait jamais signé de devis ou de

facture complémentaire, sans mentionner prendre pour la première fois connaissance de cette facture.

Il est finalement relevé que la règle de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) s'applique également lorsque la preuve porte sur des faits négatifs, même si elle est tempérée par les règles de la bonne foi (art. 2 CC et 52 CPC) qui obligent la partie adverse à coopérer à la procédure probatoire, notamment en offrant la preuve du contraire. Cette obligation de collaborer est de nature procédurale et est donc exorbitante de l'art. 8 CC, car elle ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique nullement un renversement de celui-ci (TF 5A_879/2023 du 29 mai 2024 consid. 3.1.2.1 et les réf. citées). De même, les faits implicites – soit ceux contenus, sans aucun doute dans un autre allégué de fait expressément invoqué – n'ont pas à être allégués explicitement. Sont des faits implicites : l'envoi et la réception d'une facture. Le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve d'un fait implicite n'incombent à la partie demanderesse que lorsque sa partie adverse l'a contesté (ATF 144 III 519 consid. 5.3 ; TF 4A_243/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.2.1). Aussi, en l'occurrence, si l'intimée pouvait avoir à supporter une obligation de collaborer à l'établissement d'un fait négatif, respectivement à prouver l'envoi et la réception de la facture n. 2023-01-A dès le début du mois de mars 2023, encore fallait-il que les appelants aient valablement allégué en première instance le défaut de réception de la facture, ce qui n'a pas été le cas. Les arguments des appelants à ce propos tombent ainsi à faux.

3.2.5 Par conséquent, les explications des appelants quant à la soi-disant absence de réception de la facture complémentaire du 27 février 2023 avant le début de la procédure de première instance ne convainquent pas. Ce fait étant infondé et devant être écarté, la question de savoir s'il serait recevable en deuxième instance n'est pas pertinente et peut donc demeurer ouverte.

Du reste, comme le relèvent les appelants, il est clairement indiqué, dans la facture finale du 27 février 2023, un poste pour des

« *plus-value* » et « *travaux complémentaires* » à hauteur de 99'800 francs. Aussi, cette seule pièce - valablement introduite en première instance - permet de retenir que, quoi qu'il en soit, les intéressés étaient parfaitement informés de l'existence d'une prétention relative à des travaux complémentaires pour un montant de 99'800 fr. dès le début du mois de mars 2023, à tout le moins.

Finalement, la recevabilité des deux courriers du mois de mars 2023 ainsi que du fait que les appelants y auraient contesté la facture finale - et se seraient d'ailleurs également opposés à la facture complémentaire, tel qu'observé ci-dessus (cf. consid. 3.2.3 *supra*) -, est une question qui peut souffrir de demeurer indécise. En effet, même à retenir que les intéressés auraient remis en cause lesdites factures dès le mois de mars 2023, cette constatation n'aurait pas d'incidence sur l'issue du litige, tel que cela sera développé ci-dessous (cf. consid. 4.3.2 *infra*).

4.

4.1 Dans un moyen principal, les appelants invoquent une violation de l'art. 8 CC. D'après eux, le juge délégué ne pouvait pas retenir que des travaux complémentaires avaient été rendus vraisemblables, ni que leur montant s'élevait à 99'800 francs. A l'appui de ce grief, ils se prévalent de plusieurs arguments qu'il convient d'examiner conjointement.

D'une part, ils font valoir que le premier juge n'aurait pas retenu plusieurs éléments importants permettant de douter du bien-fondé des travaux supplémentaires. En effet, les appelants avaient signé le devis initial du 19 août 2022 ; en revanche, ils n'avaient signé aucun devis complémentaire. Par ailleurs, la facture du 27 février 2023, laquelle mentionnait les travaux litigieux « *sortis de nulle part* », aurait été émise « *très postérieurement* » à la date du constat de fin des travaux, intervenu le 14 février 2023. De même, les appelants auraient souligné les

problèmes de surfacturation dans leurs avis des défauts des 15 et 16 février 2023 et, tel que susmentionné (cf. consid. 3.2 *supra*), se seraient opposés à la facture complémentaire dans leur réponse du 11 juillet 2023.

D'autre part, les appelants arguent qu'à l'exception de la facture complémentaire non signée, l'intimée n'aurait produit aucun autre élément évoquant des travaux complémentaires et leurs coûts qui auraient été acceptés. Or, dans la mesure où les appelants auraient remis en cause les travaux et leur montant, le juge délégué ne pouvait retenir que la « *vraisemblance des travaux aurait été apportée* ». Ils se réfèrent en particulier au TF 5A_658/2023 et arguent sur cette base que la production d'une simple facture ne serait pas suffisante pour établir la vraisemblance de l'existence des travaux.

4.2

4.2.1 L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit que les artisans et entrepreneurs employés notamment à la construction ou à la destruction de bâtiments ou autres ouvrages peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, en garantie de leurs créances, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

Aux termes de l'art. 839 CC, l'hypothèque des artisans et des entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis (al. 1) ; l'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (al. 2).

4.2.2

4.2.2.1 En matière d'inscription à titre provisionnel d'une hypothèque légale, les conséquences d'un refus des mesures provisionnelles sont particulièrement graves. Il est en effet pratiquement impossible d'obtenir l'inscription définitive dans le délai légal de quatre mois sans avoir préalablement sauvegardé ce délai par le biais d'une procédure de

mesures provisionnelles. Le rejet des mesures provisionnelles aura donc pour conséquence, en pratique, la péremption du droit d'obtenir l'inscription. C'est la raison pour laquelle le Tribunal fédéral a posé des conditions peu strictes à l'admission de telles mesures provisionnelles (parmi d'autres : Juge unique CACI 22 mai 2024/224 consid. 3.2.2 et les réf. citées).

Conformément à 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, mais une certaine marge d'appréciation lui est laissée. Il statue sur la base de la simple vraisemblance, sans qu'il faille se montrer trop exigeant quant à l'existence du droit allégué. Selon la jurisprudence, vu la brièveté et l'effet péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable. En présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée méritant un examen plus ample que celui auquel il peut être procédé dans le cadre d'une instruction sommaire, il convient bien plutôt de laisser au juge de l'action au fond le soin de décider si le droit à l'hypothèque doit en définitive être admis (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb ; ATF 86 I 265 consid. 3 ; parmi plusieurs : TF 5A_203/2023 du 30 août 2023 consid. 4.1.2 et les nombreuses réf. cités). Il en résulte qu'à moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe clairement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb ; TF 5A_203/2023 précité *loc. cit.* et les réf. citées) (sur le tout : TF 5A_658/2023 du 17 janvier 2024 consid. 4.1).

Cela ne signifie toutefois pas qu'une inscription doit être ordonnée alors même que le requérant n'apporte aucune preuve, ni même aucun indice selon lequel il a effectué des travaux, lorsque l'existence même de ces travaux est contestée (TF 5A_658/2023 précité consid. 4.3, lequel porte sur l'arrêt Juge unique CACI 27 juillet 2023/300 auquel il est renvoyé). On ne peut en effet comprendre la jurisprudence précitée en ce sens qu'une hypothèque légale devrait être inscrite à titre provisionnel sur

simple demande. Il faut au moins que l'existence des travaux prétendus soit rendue vraisemblable (Juge unique CACI 22 mai 2024/224 précité et la réf. citée).

4.2.2.2 Un fait est rendu vraisemblable si le juge, en se basant sur des éléments objectifs, a l'impression que le fait invoqué s'est produit, sans pour autant devoir exclure la possibilité qu'il ait pu se dérouler autrement (ATF 140 III 610 consid. 4.1 ; ATF 132 III 715 consid. 3.1). La question de savoir si l'autorité est partie d'une juste conception du degré de la preuve exigé par le droit fédéral, soit en l'occurrence la simple vraisemblance, relève du droit. En revanche, celle de savoir si le recourant a, ou non, rendu vraisemblable le fait litigieux, soit si le degré de preuve exigé par le droit fédéral est atteint dans le cas particulier, relève du fait et ressortit à l'appréciation des preuves (ATF 130 III 321 consid. 5 ; cf. ég. ATF 140 III 466 consid. 4.2.2 ; TF 5A_658/2023 précité consid. 4.2 et les réf. citées).

4.2.3 Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette prescription sur la répartition du fardeau de la preuve n'entre en considération que lorsqu'un fait litigieux pertinent demeure non prouvé. Si en revanche, le tribunal parvient sans arbitraire à un résultat positif, en estimant que le fait en question est prouvé ou infirmé, la question de la répartition du fardeau de la preuve est sans objet (ATF 141 III 241 consid. 3.2 JdT 2016 II 235 ; TF 5A_182/2017 du 2 février 2018 consid. 5.2). Les art. 8 CC et 152 CPC ne régissent pas l'appréciation des preuves et ne disent pas quelles mesures probatoires doivent être ordonnées, ni ne dictent au juge civil comment forger sa conviction (ATF 130 III 591 consid. 5.4 ; TF 4A_42/2017 du 29 janvier 2018 consid. 3.2 non publié in ATF 144 III 136). L'art. 8 CC ne saurait être invoqué pour faire corriger l'appréciation des preuves (ATF 131 III 222 consid. 4.3 ; ATF 130 III 321 consid. 5). S'agissant de l'appréciation des preuves, le juge apprécie librement leur force probante en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (art. 157 CPC ; ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; TF 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il lui appartient d'apprécier

dans leur ensemble tous les moyens de preuve apportés, en évaluant la crédibilité de chacun d'eux (TF 5A_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2 ; TF 4A_394/2009 du 4 décembre 2009 consid. 2.4 non publié in ATF 136 III 142, RSPC 2010 147).

4.3

4.3.1 En l'occurrence, on écartera d'emblée l'argument des appelants selon lequel la facture complémentaire du 27 février 2023 aurait été émise « *très postérieurement* » à la date du constat de fin des travaux intervenu le 14 février 2023. Au contraire, les deux factures du 27 février 2023 ont été établies treize jours seulement après la livraison de l'ouvrage, soit rapidement. Ce grief tombe dès lors à faux.

4.3.2 S'agissant de la question de la surfacturation, il est vrai que les appelants ont soulevé cette critique dans leurs avis des défauts. En effet, le 15 février 2023, ils ont en particulier relevé qu'« *outre les défauts susmentionnés et ceux relevés séparément par X. _____, [...] [l'appelant] constat[ait] que la plupart des postes [avaient] été surfacturés, le devis établi s'élevant à 870'000 [fr.]* ». De même, le 16 février 2023, les appelants indiquaient qu'« *en outre et comme relevé, il semblerait qu'il y ait des problèmes de surfacturation* ».

On observe également que, dans leur courrier du 7 mars 2023, les appelants mentionnaient que la facture d'un montant de 270'549 fr. était contestée pour « *des raisons évidentes ressortissant des avis des défauts précédemment notifiés* ». De même, il ressort de leur courrier du 14 mars 2023 que les appelants ne s'acquitteraient pas des factures présentées pour « *de multiples raisons déjà exposées* ».

Il résulte de ce qui précède qu'avant l'introduction de la procédure de première instance, les appelants n'avaient jamais remis en cause l'existence de travaux complémentaires ou à plus-value, ni fait valoir que les travaux supplémentaires facturés n'auraient pas été sollicités. Ils se sont essentiellement plaints de l'existence de nombreux défauts et se sont limités à postuler, de manière très générale, que

l'intimée surfacturait ses prestations. Il ressort singulièrement de leurs deux courriers du mois de mars 2023 que les factures des 27 février 2023 avaient été contestées pour ces seules raisons.

On ne saurait considérer que des avis des défauts et une plainte générale de surfacturation correspondraient à une contestation de l'existence des travaux complémentaires, respectivement de leur réalisation. Ce constat est d'ailleurs confirmé par le fait que, dans leurs courriers du mois de mars 2023, les appelants se sont entièrement opposés à la facture finale pour cause de surfacturation ; or, cette facture porte notamment sur des travaux initialement prévus dans le devis du 19 août 2022, lesquels avaient bel et bien été commandés par les appelants.

4.3.3 S'agissant ensuite de l'arrêt du 17 janvier 2024 (TF 5A_658/2023) du Tribunal fédéral portant sur l'arrêt Juge unique CACI 27 juillet 2023/300 dont se prévalent les appelants, celui-ci porte sur des circonstances très éloignées de celles du cas d'espèce.

En effet, il s'agissait d'une demande d'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs requise par un sous-traitant. Il n'existait toutefois pas l'ombre d'un indice que ce sous-traitant soit intervenu dans le cadre de la construction de l'appartement des propriétaires. En effet, l'artisan avait uniquement produit, pour preuve de son intervention, des relevés de localisation de véhicules faisant état de passages à l'adresse de la construction (lesquels ne correspondaient au demeurant même pas aux dates auxquelles ce sous-traitant alléguait avoir effectué des travaux) ainsi que deux factures. Il n'existait toutefois aucun autre moyen de preuve et, en particulier, aucun contrat conclu entre l'intéressé et les propriétaires, respectivement avec l'entreprise générale. En particulier, les propriétaires n'avaient jamais été informés d'un quelconque contrat de sous-traitance avec cet artisan. Aussi, le Juge unique de la Cour d'appel civile avait confirmé la juridiction de première instance dans son refus de faire inscrire l'hypothèque légale requise, considérant que faire procéder à l'inscription d'une telle hypothèque reviendrait à l'ordonner sur simple demande, ce qui n'était pas admissible

(cf. arrêt Juge unique CACI 27 juillet 2023/300, étant relevé que le Tribunal fédéral ayant considéré que le recours porté devant lui était irrecevable, il n'est pas revenu sur cette appréciation).

Or, en l'occurrence, les appelants ont valablement et directement entamé une relation contractuelle avec l'intimée, en signant le devis initial, et était en contact avec celle-ci. Il est par ailleurs établi, avec certitude, que l'intimée est intervenue sur le chantier de rénovation de la maison de maître des appelants, ceux-ci ayant par ailleurs déjà en large partie rémunéré l'intimée pour son activité (soit un montant supérieur à 600'000 fr.). Au demeurant, on constate qu'il existe des liens entre le devis initial et la facture complémentaire du 27 février 2023. En effet, il est fait état de portes et fenêtres en bois dans le devis initial et il est fait mention de portes coulissantes dans la facture du 27 février 2023. Il est dès lors fort probable que les demandes des appelants aient évolué au cours du chantier et qu'ils aient requis des adaptations de leur commande initiale.

Au demeurant, au cours de la procédure de première instance, à l'allégué n. 20 de sa requête d'inscription provisoire du 16 mai 2023, l'intimée a exposé que, lors de l'avancée du chantier et selon les demandes de T._____, des travaux complémentaires avaient été exécutés pour un montant de 99'800 francs. Dans leur réponse du 11 juillet 2023, les appelants ont contesté cet allégué et se sont déterminés sur celui-ci en faisant valoir qu'hormis le devis général du 19 août 2022, l'appelant n'avait jamais signé ni devis ni facture complémentaire. En particulier, celui-ci n'avait jamais demandé, ni donné son autorisation à l'intimée d'effectuer des travaux complémentaires sur sa demeure (cf. p. 3 de la réponse). Les appelants ont ensuite ajouté que *« si [l'intimée] [avait] effectué des travaux complémentaires sur la propriétaire [des appelants], ceux-ci [avaient] été réalisés contrairement à la volonté de ces derniers »* (cf. p. 32 de la réponse). S'il est dès lors manifeste que les appelants ont contesté le fait d'avoir commandé des travaux complémentaires, la situation est toutefois moins claire s'agissant de l'existence même desdits travaux. En effet, il ressort de leur réponse

que les appelants ne semblaient pas certains que de tels travaux aient été effectués sur leur maison de maître, sans exclure totalement leur existence. En particulier, ils n'ont pas explicitement allégué que de tels travaux n'auraient jamais été exécutés, respectivement n'existeraient pas. Le premier juge apparaît d'ailleurs ne pas avoir considéré qu'ils auraient contesté l'existence même de ces travaux, celui-ci s'étant limité à indiquer que les intéressés soutenaient de leur côté qu'ils n'avaient pas accepté ni demandé de travaux complémentaires.

Enfin, reste irrésolue la question de savoir dans quelle mesure l'intimée a exécuté les travaux initialement commandés, singulièrement si les travaux complémentaires ou à « *plus-value* » entreraient dans le cadre du devis initial. C'est ce qu'a notamment souligné le juge délégué, à juste titre. Celui-ci a en effet considéré que la facture finale du 27 février 2023 mentionnait que les travaux complémentaires constituaient des « *plus-value* » selon demande de l'appelant, mais qu'il n'était pas possible, au stade provisionnel, de déterminer si tel était effectivement le cas ; en effet, le devis général n'était pas suffisamment précis pour vérifier ce qui y était compris lors de son établissement ; on ignorait ainsi si les éléments indiqués dans la facture complémentaire du 27 février 2023 faisaient déjà partie du devis initial ou constituaient des nouveautés. Cette situation de fait mal élucidée mérite un examen plus ample devant être entrepris par le juge de l'action au fond.

Au vu des circonstances du cas d'espèce - notamment les imprécisions des appelants quant aux réelles raisons les ayant poussé à contester la facture relative aux travaux complémentaires -, de la facture n. 2023-01-A mise en lien avec le devis initial et des exigences peu élevées posées par la jurisprudence en la matière (cf. consid. 4.2.2.1 *infra*), on ne saurait reprocher au juge délégué d'avoir fait droit à la requête d'inscription provisoire de l'intimée s'agissant des travaux à « *plus-value* ».

4.3.4 Finalement, le juge de première instance a pris en compte le fait que le devis initial du 19 août 2022 avait été signé par les appelants,

contrairement à la facture complémentaire du 27 février 2023. Il a toutefois clairement indiqué que cet élément ne suffisait pas, au stade de la vraisemblance, à établir que les travaux complémentaires n'étaient pas désirés par les appelants et qu'ils auraient au contraire été effectués sur instructions de l'intimée uniquement. Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique au regard des développements précédents (cf. consid. 4.3.1 à 4.3.3 *supra*).

4.3.5 Par conséquent, il y a lieu de confirmer l'appréciation du premier juge et de retenir le montant total de 270'549 fr. indiqué par l'intimée pour l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

5. En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et l'ordonnance de mesures provisionnelles confirmée.

Au vu de l'issue de l'appel, 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]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens.

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

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge des appelants U. _____ et T. _____, solidairement entre eux.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La juge unique :

La greffière :

Du

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

- Me Flore Primault (pour U. _____ et T. _____),
- Me Michel Chevalley (pour R. _____ SA),

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

- Monsieur le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale.

La Juge unique de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours

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

La greffière :