

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 mars 2025

Composition : M. DE MONTVALLON, juge unique
Greffière : Mme Ayer

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

Statuant sur l'appel interjeté par **R.**_____ **SA**, à [...],
requérante, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 7
mai 2024 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale dans
la cause divisant l'appelante d'avec la **H.**_____, à [...], intimée, le Juge
unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 7 mai 2024, motivée le 7 août 2024, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le premier juge ou l'autorité de première instance) a rejeté la requête de mesures provisionnelles du 31 octobre 2023 déposée par R._____ SA contre la H._____ (I), a révoqué le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 1^{er} novembre 2023 (II), a ordonné la radiation de l'inscription provisoire opérée le 1^{er} novembre 2023 sous n° [...] au Registre foncier, Office de [...], sur l'immeuble n° [...] de la commune d'[...], dès que la présente ordonnance serait devenue définitive (III), a mis les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 2'573 fr. 95, à la charge de R._____ SA (IV), a dit que cette dernière devait rembourser à la H._____ le montant de 410 fr., versé à titre d'avance des frais judiciaires de la procédure de mesures provisionnelles (V) et a dit que R._____ SA devait verser à la H._____ un montant de 3'000 fr. à titre de dépens de la procédure provisionnelle (VI).

Le premier juge a considéré que les travaux effectués par R._____ SA sur les lots nos [...] et [...] de la propriété par étages constituée sur la parcelle de base de l'immeuble n° [...] de la commune d'[...], propriété de la H._____, avaient pris fin le 21 juin 2023 et qu'en date du 1^{er} juillet 2023, seuls des travaux de finitions et des retouches avaient été effectués, à l'instar des réglages de portes des meubles de cuisine, de la pose de joints en silicone ou de la réparation de quelques marques sur les portes ou les fenêtres. Le premier juge a dès lors retenu que les travaux effectués le 1^{er} juillet 2023 ne devaient pas être pris en considération et qu'en conséquence l'inscription provisoire de l'hypothèque légale du 1^{er} novembre 2023 ne respectait pas le délai péremptoire de l'art. 839 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).

B. a) Par acte du 19 août 2024, R._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre cette ordonnance, concluant, avec

suite de frais et dépens, à son annulation et à la confirmation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs au Registre foncier sur le fonds n° [...] de la commune d'[...], propriété de la H. _____ (ci-après : l'intimée), pour un montant de 137'768 fr. 75 et intérêts légaux, ainsi qu'à l'attribution d'un délai pour déposer une action d'inscription définitive de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

L'appelante a déposé six pièces à l'appui de son acte.

b) Le 20 septembre 2024, l'intimée a déposé une réponse, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

c) L'appelante a déposé une réplique spontanée le 1^{er} octobre 2024 et a maintenu les conclusions prises dans son appel.

d) Le 21 octobre 2024, l'intimée a déposé des déterminations spontanées.

e) Par avis du 8 novembre 2024, le Juge unique de la Cour de céans (ci-après : le juge unique) a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. **a)** L'appelante est une société de droit suisse, dont le siège est sis à [...] ([...]) et dont le but est l'assemblage de meubles en général, de plaques de plâtre et de tout autre produit ou article lié à la construction et à l'aménagement des bâtiments.

b) L'intimée est une société de droit suisse, dont le siège est à [...] ([...]) et dont le but est de sauvegarder les intérêts professionnels et

économiques de ses membres, de mettre en valeur leurs récoltes, d'assurer leur écoulement sur le marché aux conditions les plus favorables et de veiller à la qualité des produits reçus et vendus.

2. L'intimée est propriétaire des lots n^{os} [...] (40 millièmes) et [...] (630 millièmes) de la propriété par étages (ci-après : PPE) constituée sur la parcelle de base de l'immeuble n° [...] de la commune d'[...].

3. a) L'intimée a monté un projet de construction d'un bâtiment neuf, mis à l'enquête en [...]. L'immeuble a été prévu sur onze niveaux et deux sous-sols, la majorité des étages étant dévolus au logement.

b) T. _____ Sàrl (ci-après : T. _____ Sàrl), entrepreneur total en charge de la construction de l'ensemble immobilier sis [...] à [...], sur la parcelle de base n° [...] et notamment la parcelle n° [...], propriété de l'intimée, a mandaté l'appelante pour réaliser une série de travaux de fournitures et de montages dans le cadre de l'achèvement dudit ensemble immobilier.

c) En juin 2022, T. _____ Sàrl a fait parvenir à l'appelante un contrat d'entreprise pour la construction du bâtiment multifonctionnel emblématique du plan de quartier [...] à [...]. L'intimée y est mentionnée comme l'un des maîtres d'ouvrage. L'appelante n'a pas signé ce contrat. Ces travaux avaient pour objet principal les cuisines de l'immeuble et ont commencé en 2022.

4. a) L'appelante a adressé plusieurs factures à T. _____ Sàrl, par lesquelles elle faisait état des travaux effectués.

b) T. _____ Sàrl a payé toutes les factures qui lui ont été adressées entre le 22 décembre 2022 et le 12 mai 2023. Elle ne s'est pas acquittée de la deuxième facture datée du 12 mai 2023, ainsi que de celles qui ont suivi, jusqu'au 1^{er} juillet 2023. Dites factures, soit les n^{os} 28 à 32 et 38, font état d'un montant total de 129'927 fr. 22.

5. Il ressort d'un article paru le 15 juin 2023 dans le journal [...] que, lors d'une séance du 30 mai 2023, les locataires de la [...] avaient appris que les cuisines venaient seulement d'arriver, que toutes n'avaient pas encore pu être montées et qu'aucune entrée dans les appartements ne serait possible avant le 15 juin 2023.

6. a) Il ressort du procès-verbal de chantier (ci-après : PV) du 21 juin 2023 qu'à cette date, les travaux des cuisines, armoires et portes intérieures effectués par l'appelante étaient terminés et que les retouches étaient en cours selon la demande de la direction des travaux.

b) Il ressort du PV de chantier du 28 juin 2023 que, selon discussion avec Q._____, les travaux devant être effectués par l'appelante avaient été terminés au 21 juin 2023 et que les retouches étaient en cours selon la demande de la direction des travaux. Dans la rubrique « *planning* » des travaux exécutés de ce même document, on peut lire que l'appelante a poursuivi les finitions des cuisines, des portes, armoires et plinthes selon la liste de la direction des travaux.

c) Il n'est pas mentionné de travaux à exécuter par l'appelante dans le PV de chantier du 5 juillet 2023.

7. Par courrier électronique du 26 juin 2023, l'appelante a indiqué à l'architecte X._____ qu'elle rencontrait des problèmes dans le montage de certains accessoires de cuisine en raison d'instructions incorrectes fournies par T._____ Sàrl. Le texte du courrier électronique est le suivant :

« [...] facciamo presente che l'allegato che Lei ci ha inviato è riferito al montaggio di un piano cottura con cassetti sottostanti, Noi abbiamo montato un piano cottura con forno e sportellino ispezionabile. Le chiedo dunque di inviarmi le istruzioni riferite a questa tipologia. ».

8. Il ressort d'un échange WhatsApp entre la responsable administrative de l'appelante et le propriétaire du logement où

séjournaient les ouvriers de l'appelante qu'en date du 27 juin 2023, la première nommée a demandé au second s'il était possible de prolonger le séjour des ouvriers. Le lendemain, soit le 28 juin 2023, la responsable administrative de l'appelante a indiqué qu'une autre personne allait arriver en fin de journée dans le logement. Le 30 juin 2023, la responsable administrative de l'appelante a informé le propriétaire du logement que ses deux ouvriers quitteraient l'appartement le lendemain.

9. a) L'appelante a adressé une facture « *proforma 12* » à T. _____ Srl en date du 30 juin 2023 pour un montant de 31'871 fr. 12 TTC. Cette facture porte sur les travaux suivants :

« Invio specifiche ore lavorazioni extra c/o Vs. Cantiere [...]

SPOSTAMENTO SCARICHI DELL'ACQUA REFLUA: 1H x 43 CUCINE

*TAGLIO TELAIO PORTE PER DIFFERENZE ALTEZZA ALLUNGHI DI N.7
PORTE : 11H*

*TAGLIO DELL'ISOLAZIONE DEL PAVIMENTO E PULIZIA INTONACO H
64,5-RIF. MAIL DEL 08/05/2023.*

*TEMPO DI ATTESA PER SPOSTAMENTO CAVI-RITARDO ELETTRICISTA :
40H*

TAGLIO CARTONGESSO SU PORTE : H 23

*TRASPORTO MARMI DAL IV PIANO AI PIANI SUPERIORI 2GG X 4
PERSONE : H 80*

*RITOCCHI FINESTRE E INFISSI COME DA Vs Richiesta rif Arch. [...]:
H50 ».*

Soit en traduction libre :

« Envoi d'heures supplémentaires spécifiques à votre chantier [...]

*DÉPLACEMENT DÉCHARGE D'EAU DE REFROIDISSEMENT : 1H x 43
CUISINES*

*COUPE ENCADREMENT DE PORTE POUR DIFFÉRENCES DE HAUTEUR
EXTENSION DE 7 PORTES : 11H*

*COUPE ISOLATION DU SOL ET NETTOYAGE DE L'ENDUIT H 64,5-REF.
COURRIER DU 08/05/2023*

TEMPS D'ATTENTE POUR LE DÉPLACEMENT DES CÂBLES-ÉLECTRICIEN RETARDÉ : 40H

COUPE PLAQUE DE PLÂTRE SUR LES PORTES : H 23

TRANSPORT DU MARBRE DU 4ÈME ÉTAGE AUX ÉTAGES SUPÉRIEURS
2 JOURS X 4 PERSONNES : H 80

FENÊTRES ET FIXATIONS DE DÉTAIL selon votre demande réf Arch.
[...] : H50 ».

b) L'appelante a adressé une facture à l'intimée en date du 1^{er} juillet 2023, pour un montant de 31'871 fr. 12 TTC, sur laquelle est indiqué ce qui suit, librement traduit de l'italien :

« Facture pour travaux supplémentaires c/o VS chantier rue [...] - [...] - CH. Réf. Proforma no 12 du 30/06/2023 ».

10. a) Par courrier recommandé du 11 octobre 2023, l'appelante, par l'intermédiaire de son conseil, a envoyé à T._____ Sàrl une sommation de payer les montants de 137'768 fr. 75, correspondant aux factures impayées susmentionnées, et de 2'237 fr. 59 à titre d'intérêts légaux.

b) Par courrier électronique du 18 octobre 2023, X._____ a indiqué au conseil de l'appelante qu'il avait bien reçu la mise en demeure envoyée par courrier recommandé, mais que celle-ci n'était pas recevable dès lors que la langue du contrat avec l'appelante et V._____ SRL était le français.

Par courrier électronique du 19 octobre 2023, le conseil de l'appelante a répondu en français à X._____ et lui a rappelé que la Suisse comptait quatre langues nationales, dont l'italien faisait partie. Il a précisé que le contenu du courriel de X._____ apparaissait non seulement totalement inapproprié, mais dénotait également une attitude claire de mauvaise foi contractuelle, étant donné que, selon les informations obtenues par l'appelante, ce dernier parlait et comprenait bien l'italien.

c) Par courrier électronique du 20 octobre 2023, X._____ a indiqué au conseil de l'appelante qu'il n'avait pas connaissance du fait qu'il représentait les intérêts de celle-ci et de V._____ SRL.

Le même jour, le conseil de l'appelante lui a confirmé qu'il représentait ces deux sociétés. Il a précisé qu'il enverrait ses procurations directement aux autorités compétentes et a relevé que les communications de X._____ étaient dilatoires.

11. Dans l'intervalle, soit en date du 17 octobre 2023, T._____ Sàrl a procédé à un paiement de 80'000 fr. en faveur de l'appelante.

12. Le 18 octobre 2023, le conseil de l'appelante a adressé une réquisition de poursuite à l'Office des poursuites du district de [...] pour les factures n^{os} 28 à 32 et 38, impayées par T._____ Sàrl.

13. a) Le 25 octobre 2023, sous signature du même conseil que celui de l'appelante, la société italienne V._____ SRL a déposé une requête d'hypothèque légale à l'encontre de T._____ Sàrl en exposant notamment que les sociétés V._____ SRL et l'appelante « *appartiennent au même propriétaire et réalisent habituellement des activités conjointes de fourniture et d'installation pour leurs clients* ». Dans sa requête, la société italienne V._____ SRL a indiqué que les travaux avaient duré jusqu'au 1^{er} juillet 2023 et que la dernière facture qu'elle avait adressée à T._____ Sàrl était datée du 21 juin 2023.

b) Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 octobre 2023, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté la requête d'hypothèque légale de V._____ SRL pour défaut de légitimation passive, d'une part, et en raison de la tardiveté de la requête au vu de la date de fin des travaux, d'autre part.

14. Par courrier électronique du 6 novembre 2023, l'architecte X._____ a écrit à S._____ ce qui suit :

« Comme déjà précisé dans la lettre recommandée envoyée à R. _____ SA-V. _____ SRL l'entreprise a quitté le chantier au plus tard le 21 juin 2023 ».

15. Par courrier du 8 novembre 2023, T. _____ Sàrl a écrit à l'appelante s'agissant de la refacturation des frais relatifs au retard dans la livraison des appartements et des frais de remise en état des appartements suite aux dommages causés aux plafonds lors de la pose des cuisines, plinthes et portes par la requérante. T. _____ Sàrl a précisé que le retard de la livraison des cuisines et les travaux de réparation des plafonds lui avait généré un dommage de 332'967 fr. 75.

Le même jour, la gérance de l'intimée lui a adressé une facture, à hauteur de 19'386 fr. pour les travaux de suivi nécessaires à la suite du retard du chantier.

16. a) Par requête de mesures superprovisionnelles du 25 octobre 2023 introduite à l'encontre de T. _____ Sàrl, ainsi que son complément du 30 octobre 2023, l'appelante a sollicité l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle n° [...] de la commune d'[...].

b) Par décision du 31 octobre 2023, le premier juge a rejeté dite requête de mesures superprovisionnelles, l'estimant manifestement mal fondée, compte tenu du fait qu'elle était dirigée contre l'entrepreneur et non contre le propriétaire de la parcelle sur laquelle le gage devait être inscrit. Les frais de cette décision, arrêtés à 300 fr., ont été mis entièrement à la charge de l'appelante et il n'a pas été alloué de dépens.

c) Par pli du 31 octobre 2023, reçu le 1^{er} novembre 2023, l'appelante a déposé une « demande de mesures superprovisionnelles » à l'encontre de l'intimée et a pris les conclusions suivantes :

« - Autoriser l'inscription de l'hypothèque légale sur l'art. 837, al. 1, n. 3 et art. 839 du code civil sur l'immeuble sis [...], [...] - parcelle [...], appartenant à la H. _____, dont les travaux ont

- été exécutés par R. _____ SA pour garantir l'intégralité de la somme de CHF 137'768.75, facturée et non payée, à titre de prestations pour les fournitures et travaux exécutés et CHF 2'237.59 à titre d'intérêts moratoires ;
- Condamner T. _____ Sàrl à rembourser les frais de justice non encore quantifiés liés à cette procédure. ».

d) Le 1^{er} novembre 2023, le premier juge a rendu une ordonnance de mesures superprovisionnelles dont le dispositif est le suivant :

« **I.** **ordonne** l'inscription provisoire au Registre foncier, office de [...], d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 140'006 fr. 34 (cent quarante mille six francs et trente-quatre centimes), en faveur de R. _____ SA, n° IDE [...], à [...], sur l'immeuble dont H. _____, à [...], est propriétaire sur le territoire de la commune d'[...] et dont la désignation cadastrale est la suivante :

Commune : [...]
No d'immeuble : [...]
No plan : -
Surface : -
Estimation fiscale : -

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 requise a été opérée le 1^{er} novembre 2023 par le Registre foncier, Office de [...], sous n° [...].

e) Dans ses déterminations du 12 décembre 2023, l'intimée a conclu au rejet des conclusions prises par l'appelante et à la radiation de l'inscription provisoire inscrite le 1^{er} novembre 2023 par le Registre foncier.

f) Par « réplique aux déterminations de la partie défenderesse du 12 décembre 2023 », l'appelante a conclu au rejet des déterminations de l'intimée, à la confirmation de l'hypothèque légale, à son inscription

définitive et à la condamnation de l'intimée aux frais de justice et de procédure.

g) Lors de l'audience qui s'est tenue le 23 avril 2024, le conseil de l'intimée a produit une pièce supplémentaire. Les témoins X._____, Q._____ et B._____ ont été entendus.

X._____ - architecte mandaté en qualité de directeur des travaux dans la présente affaire, qui a précisé avoir eu accès à la requête de mesures provisionnelles et aux déterminations de l'intimée - a indiqué que selon lui, la séance à laquelle il avait été constaté que les travaux de l'appelante étaient terminés était celle du 21 juin 2023. Après cette date, l'appelante avait, à ses yeux, effectué des retouches qui avaient toutes fait l'objet de séances de chantier ultérieures. X._____ a précisé que les locataires avaient emménagé entre le 23 et le 30 juin 2023, à l'exception de deux ou trois appartements, dans lesquels les locataires avaient emménagé plus tard. A titre d'exemples de retouches, X._____ a mentionné le fait de peindre un cadre de fenêtre, de poser une plinthe, de fixer une poignée de porte ou de refixer un frigo.

Q._____ - collaborateur de X._____ ayant œuvré sur le chantier litigieux en qualité d'architecte et n'ayant pas vu les écritures de la présente procédure - a confirmé être l'auteur du procès-verbal de la séance du chantier du 21 juin 2023. Il a précisé qu'il n'avait pas reçu de demande de modification de ce PV par l'appelante. Q._____ a indiqué qu'au 21 juin 2023, les cuisines posées par l'appelante étaient toutes fonctionnelles. Comme exemples de retouches, Q._____ a mentionné un tiroir mal réglé, un joint en silicone à refaire, un panneau d'une porte de cuisine abîmé qu'il avait fallu réparer ou des retouches ponctuelles sur des fenêtres. Après avoir consulté son téléphone, Q._____ a indiqué que le dernier appartement avait été remis à son locataire le 30 juin 2023, date à laquelle le témoin a relevé avoir effectué sa dernière demande à l'appelante pour des retouches.

B._____ - employé de l'appelante qui a travaillé en qualité de chef d'équipe de montage de meuble pour le chantier litigieux - a confirmé avoir effectué des travaux dans les appartements du lot n° [...] à [...]. Il a précisé que la communication avec T._____ Sàrl avait lieu en italien car Q._____ parlait cette langue. A sa connaissance, il n'y avait pas eu de dommage important lors du montage des cuisines. Il a relevé que des petits dégâts avaient pu avoir lieu, mais rien de très important. S'agissant de la fin des travaux, B._____ a indiqué se souvenir que le montage des cuisines s'était terminé à la fin du mois de juin 2023. Il s'est rappelé qu'en tout cas deux ouvriers étaient allés sur le chantier le 1^{er} juillet 2023 pour terminer et nettoyer le chantier, ainsi que pour récupérer leurs affaires. Il a indiqué qu'il était possible qu'il y ait encore eu des interventions des ouvriers de l'appelante après le 1^{er} juillet 2023, sans toutefois en être sûr. Il a précisé que, dans les derniers jours, il y avait eu à la fois des travaux de retouches et des travaux de montages. A titre d'exemples, B._____ a indiqué que l'ouvrier qui s'occupait de la fin des montages avait dû procéder à des réglages de portes des meubles de cuisine. Pour lui, ces travaux faisaient partie du montage des cuisines. Il a précisé que les retouches consistaient dans la pose de joints en silicone ou la réparation de quelques marques sur les portes ou les fenêtres.

h) L'ordonnance de mesures provisionnelles litigieuse, rendue sous la forme d'un dispositif, a été adressée pour notification aux parties le 27 juillet 2022. Par courrier du 15 mai 2024, posté le 14 mai 2024, l'appelante en a requis la motivation.

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 supérieure à 10'000 fr. (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 (art. 314 al. 1 CPC encore en vigueur *in casu* ; art. 407f CPC). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique sur les appels formés contre de telles décisions (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une ordonnance de mesures provisionnelles portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile (art. 314 al. 1 CPC), est également recevable. Il en va de même de la réplique spontanée et des déterminations spontanées formées les 1^{er} et 21 octobre 2024 par les parties, celles-ci ayant fait usage de leur droit de réplique inconditionnel en temps utile (cf. TF 5A_755/2022 du 20 février 2023 consid. 3.2 et les réf. citées).

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (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 doit 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).

2.2

2.2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1).

2.2.2 Sont recevables la procuration du conseil de l'appelant et l'ordonnance entreprise - qui constituent des pièces de forme - ainsi que le PV de réunion de chantier du 5 juillet 2023 qui figurait d'ores et déjà dans le dossier de première instance (pièces A, B et G). En ce qui concerne les autres pièces produites par l'appelante (pièces D, E et F), elle invoque l'existence de pseudo-nova sous l'angle de l'art. 317 let. a et b CPC. La question de leur recevabilité peut toutefois souffrir de rester indéfinie, dès lors que lesdites pièces ne sont pas nécessaires à la résolution des problématiques devant être examinées par l'autorité de céans.

3.

3.1 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué

et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 27 décembre 2023/265bis consid. 3 ; CACI 18 octobre 2023/423 consid. 3.2 ; CACI 6 mars 2023/108 consid. 4.1).

3.2 En l'espèce, au chapitre II de l'acte d'appel, ch. 2 à 15, l'appelant dresse un « *bref résumé des éléments les plus pertinents* » qui résume les faits de la cause et de la procédure. Or, l'appelant se contente de présenter un état de fait sans faire la moindre allusion au jugement querellé et qu'il n'accompagne d'aucun grief de constatation inexacte des faits. Il n'appartient pas à l'autorité de céans de comparer l'état de fait présenté par l'appelant et celui établi par les premiers juges pour y déceler d'éventuelles modifications. Aussi, cette partie du mémoire d'appel ne répond pas aux exigences légales et jurisprudentielles en matière de motivation et doit être déclarée irrecevable.

4.

4.1 L'appelante conteste que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale n'ait pas été opérée dans le délai de quatre mois à compter de la fin des travaux effectués sur la parcelle propriété de l'intimé. Elle fait grief à l'autorité de première instance d'avoir considéré que la pose de joints en silicone, en date du 1^{er} juillet 2023, ne constituait pas des travaux d'installation dans le cadre du montage des cuisines commandées par l'intimée mais qu'il s'agissait de simples finitions ou de retouches qui n'avaient pas à être prises en compte pour la computation du délai péremptoire de l'art. 839 al. 2 CC.

4.2

4.2.1

4.2.1.1 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.

4.2.1.2 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).

L'inscription de l'hypothèque légale doit non seulement être requise, mais aussi obtenue, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux. Il s'agit d'un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa et réf. cit. ; TF 5A_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.4 ; TF 5A_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 et réf. cit.).

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 : CACI 22 mai 2024/224 consid. 3. 2.2 et les réf. citées). L'inscription ne doit être refusée, selon le Tribunal fédéral, que si le droit à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs n'existe manifestement pas (TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3) ou si cette existence

apparaît exclue ou hautement invraisemblable (TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2).

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 la 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 la 81 consid. 2b/bb ; TF 5A_203/2023 précité 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 CACI 27 juillet 2023/300). 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 (CACI 22 mai 2024/224 précité et la réf. citée). Un fait est rendu vraisemblable si le jugé, 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 ; ATF 140 III 466 consid. 4. 2.2 ; TF 5A_658/2023 précité consid. 4.2).

4.2.2.2 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).

4.2.3 Il y a achèvement des travaux quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Ne sont considérés comme travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, et non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat. Des travaux de peu d'importance ou accessoires, différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, ou bien encore des retouches (remplacement de parties livrées mais défectueuses, correction de quelque autre défaut) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a ; TF 5A_630/2021 précité consid. 3.3.2.4 ; TF 5A_518/2020 précité consid. 3.1 et réf. cit.). 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). En revanche, lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut pas être considéré comme achevé ; des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent donc des travaux d'achèvement. Les travaux sont ainsi jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 consid. 2b ; ATF 106 II 22 consid. 2b et 2c ; TF 5A_518/2020 précité consid. 3.1 ; TF 5A_688/2019 du 6 novembre 2019 consid. 4.2). Le délai de l'art. 839 al. 2 CC commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture (ATF 102 II 206 consid. 1b/aa ; TF 5A_518/2020 précité consid. 3.1) ; il s'ensuit que, lorsque des travaux déterminants sont encore effectués après la facturation et ne constituent pas des travaux de réparation ou de réfection consécutifs à un défaut de l'ouvrage, ils doivent être pris en compte pour le *dies a quo* du délai (TF 5A_518/2020 précité consid. 3 ; TF 5A_282/2016 précité *ibidem* et réf. citées). Le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (ATF 101 II 253 ; TF 5A_518/2020 précité consid. 3.1 et réf. cit.).

4.3

4.3.1 En l'espèce, il ressort des faits retenus par l'autorité de première instance que deux ouvriers de l'appelante sont intervenus sur le chantier litigieux le 1^{er} juillet 2023 pour réaliser des travaux de finitions ou des retouches (cf. ordonnance entreprise, p. 18). Par finitions ou retouches, le premier juge a considéré qu'il pouvait s'agir de réglages de portes de meubles de cuisine, de la pose de joints en silicone ou de la réparation de quelques marques sur les portes et fenêtres.

La problématique à résoudre est de déterminer si des travaux liés à des réglages de portes de meubles de cuisine, à la pose de joints en silicone ou à la réparation de quelques marques sur les portes et fenêtres peuvent effectivement être qualifiés de finitions ou de retouches et non de prestations indispensables à l'achèvement de l'ouvrage permettant une utilisation conforme à son but.

4.3.2 Si la question semble ne pas soulever de difficulté s'agissant des réglages de portes de meubles de cuisine ou de la réparation de quelques marques sur les portes et fenêtres – prestations qui doivent pouvoir être qualifiées sans équivoque de finitions ou de retouches – elle apparaît en revanche plus délicate en ce qui concerne la pose de joints en silicone.

Il s'agit en effet de déterminer si les joints en silicone qui sont situés le long des meubles, contre les murs ou la crédence, ont une fonction essentielle dans l'utilisation d'une cuisine, indépendamment des joints directement concernés par les plaques de cuissons où la problématique électrique apparaît évidente et cruciale en termes de sécurité. Pour le dire autrement, doit-on admettre de manière générale que l'absence de joints en silicone n'entrave pas l'utilisation fonctionnelle d'une cuisine et qu'il serait ainsi parfaitement envisageable d'y renoncer.

4.3.3 Dans un arrêt du 17 juin 2010, le Tribunal fédéral a notamment retenu qu'il n'était pas possible de partir du principe que la réception des travaux entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur général correspondait à leur achèvement, ces notions n'étant pas

identiques. Il a par ailleurs rappelé qu'un ouvrage ne pouvait pas être considéré comme achevé si un travail indispensable, même d'importance secondaire, n'avait pas été exécuté, indiquant qu'au stade des mesures provisionnelles et au degré de la simple vraisemblance, il n'était pas possible d'exclure que la pose d'un joint en silicone ne soit pas nécessaire à l'achèvement des travaux, à tout le moins pour la seule raison que ce joint aurait une valeur insignifiante au regard de l'ensemble des travaux (TF 5A_208/2010 du 17 juin 2010 consid. 5).

4.3.4 Au stade de la vraisemblance, il doit être exclu de considérer que la pose de joints en silicone ne constitue pas un élément essentiel de l'installation d'une cuisine. Le contexte habituel d'utilisation des espaces dévolus aux préparations culinaires nécessite notamment la manipulation de liquides gras ou sucrés dont l'écoulement non maîtrisé le long des murs situés derrière les meubles contre lesquels ils sont montés est susceptible de poser des problèmes non seulement sur le plan hygiénique mais également au niveau de la sécurité compte tenu des prises électriques positionnées derrière ces meubles. En l'état, il y a lieu d'observer que la pose de joints en silicone n'intervient logiquement qu'en toute fin d'installation, soit au dernier moment, après nettoyage des surfaces concernées, ce qui rend vraisemblable la réalisation d'interventions de cet ordre en date du 1^{er} juillet 2023. Dans ces conditions, les faits retenus par l'autorité de première instance conduisent à considérer que les prestations réalisées par l'appelante concernaient des travaux d'achèvement à prendre en compte dans le *dies a quo* du délai péremptoire de quatre mois. La décision entreprise doit donc être réformée sur ce point.

L'existence d'un contrat d'entreprise n'est pas contestée, ni la réalité des travaux accomplis par l'appelante sur le fonds dont l'intimée est propriétaire. Au vu de ce qui précède, l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier ne paraît pas exclue ou hautement invraisemblable. Au surplus, l'inscription de l'hypothèque légale du 1^{er} novembre 2024 doit être considérée, au stade des mesures provisionnelles, comme ayant été opérée dans le délai péremptoire de quatre mois fixé par l'art. 839 al. 2 CC. Au stade des mesures

provisionnelles, le montant sur lequel doit porter l'hypothèque légale peut être arrêté à 137'768 fr. 75, montant auquel conclut l'appelante en appel, lequel correspond aux factures impayées qu'elle a adressées à l'intimée, étant toutefois précisé qu'il n'appartient pas à l'autorité de céans de déterminer ce que l'appelante entend par « *plus les intérêts légaux* ». Dans cette mesure, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale ordonnée par mesures superprovisionnelles doit être maintenue par voie provisionnelle.

5.

5.1 En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance litigieuse réformée en ce sens qu'ordre est donné au Conservateur du Registre foncier, Office de [...], de maintenir l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 137'768 fr. 75, en faveur de l'appelante, sur l'immeuble n° [...] dont l'intimée est propriétaire sur le territoire de la commune d'[...]. Par ailleurs, un délai de trois mois doit être imparti à l'appelante pour ouvrir action au fond, l'inscription provisoire restant valable jusqu'à l'expiration de ce délai ou, en cas d'action au fond, jusqu'à l'échéance d'un délai de 60 jours dès l'entrée en force du jugement au fond.

5.2

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

Compte tenu du sort de l'appel, les frais judiciaires de la procédure provisionnelle de première instance, y compris les frais du Registre foncier, seront à la charge de l'intimée par 2'573 fr. 95, laquelle remboursera à l'appelante la somme de 2'450 fr. versée à titre d'avance de frais judiciaires pour la procédure de mesures provisionnelles. L'intimée versera au surplus à l'appelante 3'000 fr. à titre de dépens de première instance.

5.2.2 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 de l'intimée.

En outre, l'intimée versera à l'appelante la somme de 3'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), ainsi que celle de 800 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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

- I. L'appel est admis.

- II. L'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 7 mai 2024 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale est réformée comme il suit :

- I. **ordonne** au Conservateur du Registre foncier, Office de [...], de maintenir l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs inscrite sous n° [...] en faveur de R._____ SA, n° IDE [...], à [...], d'un montant de 137'768 fr. 75 (cent trente-sept mille sept cent soixante-huit francs et septante-cinq centimes), sur l'immeuble dont H._____, à [...], est propriétaire sur le territoire de la commune d'[...] et dont la désignation cadastrale est la suivante :

Commune : [...]

No immeuble : [...]

No plan : -
Surface : -
Estimation fiscale : -

- II. impartit** à R._____ SA un délai de trois mois dès la notification du présent arrêt pour ouvrir action au fond ;
- III. dit** que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale restera valable jusqu'à l'expiration du délai mentionné sous chiffre II ci-dessus ou, en cas d'action au fond, jusqu'à l'échéance d'un délai de soixante jours dès l'entrée en force du jugement au fond ;
- IV. met** les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 2'573 fr. 95 (deux mille cinq cent septante-trois francs et nonante-cinq centimes), à la charge de H._____ ;
- V. dit** que H._____ doit rembourser à R._____ SA le montant de 2'450 fr. (deux mille quatre cent cinquante francs) versé à titre d'avance des frais judiciaires de la procédure de mesures provisionnelles ;
- VI. dit** que H._____ doit verser à R._____ SA un montant de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'intimée H._____.
- IV.** L'intimée H._____ versera à l'appelante R._____ SA la somme de 4'300 fr. (quatre mille trois cents francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le juge unique :

La greffière :

Du

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

- Me Alessandro Pallara (pour R. _____ SA),
- Me Marc Vuilleumier (pour la H. _____),

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

- M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale,
- M. le Conservateur du Registre foncier, Office de [...].

Le 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 :