

JUGE DELEGUE DE LA COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 mai 2014

Présidence de Mme CHARIF FELLER, juge déléguée
Greffière : Mme Choukroun

**Art. 837 al. 1 ch. 3, 839 al. 2, 961 al. 3 CC; 104 al. 3, 253, 263, 265
al. 2 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **V._____ SA**, à Territet, requérante, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 16 décembre 2013 par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **Z._____** et **X._____**, à Varsovie, Pologne, intimés, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 16 décembre 2013, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 18 octobre 2013 par V._____ SA contre Z._____ et X._____ (I), révoqué en conséquence le chiffre I de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 21 octobre 2013 (II), ordonné la radiation, dès que la présente ordonnance sera devenue définitive, de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale opérée le même jour au Registre foncier, office d'Aigle et de la Riviera, en faveur de la requérante V._____ SA, sur l'immeuble [...] du cadastre de la commune de [...], dont les intimés Z._____ et X._____ sont propriétaires (III), arrêté les frais de la procédure provisionnelle à 1'450 fr., à la charge de la requérante (IV) et dit que la requérante doit verser aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 1'750 fr. à titre de dépens de la procédure provisionnelle (V).

En droit, le premier juge a relevé que la garantie hypothécaire était requise pour des prestations ayant trait à la route d'accès et aux équipements de la parcelle en question. Il a retenu que la requérante n'était pas parvenue à rendre vraisemblable que le délai d'inscription provisoire avait été respecté. De même, la requérante n'avait pas rendues vraisemblables l'existence et la quotité du gage immobilier.

B. Par acte du 26 février 2014, V._____ SA a formé appel contre cette ordonnance, concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que sa requête de mesures provisionnelles déposée le 18 octobre 2013 contre Z._____ et X._____ est admise (a), ordre étant donné au Registre foncier, office d'Aigle et de la Riviera, de procéder à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en faveur de V._____ SA pour un montant de 204'076 fr. 90, plus intérêts à 5% l'an dès le 10 octobre 2013 et autres accessoires légaux, sur l'immeuble dont Z._____ et X._____ sont copropriétaires,

chacun pour une demie, parcelle [...] sis sur la Commune de [...] (b), le chiffre I de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 21 octobre 2013 étant confirmé (c). Subsidiairement, V._____ SA a conclu à ce que l'ordonnance attaquée est annulée et la cause renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le 19 mai 2014, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. V._____ SA, est une entreprise de maçonnerie, génie civil et travaux publics, dont le siège se trouve à [...]. R._____ en est l'administrateur avec signature individuelle.

La société P._____ SA, a été inscrite au Registre du commerce du canton du Valais le 10 septembre 2003. Son siège social est à Sion et le but social indiqué est la construction, mise en valeur, achat, vente, location et gestion d'immeubles bâtis ou non bâtis, ainsi que toutes activités commerciales, financières, industrielles et immobilières convergentes.

2. Le 21 janvier 2011, les intimés Z._____ et X._____ ont mandaté D._____, de P._____ SA, afin qu'il achète en leur nom et pour leur compte l'immeuble [...] situé dans la Commune de [...], au lieu-dit « [...] », alors propriété de J._____. Le même jour, ils ont signé avec cette société un contrat d'entreprise générale portant sur les travaux de construction d'un chalet sur cet immeuble pour un montant forfaitaire de 1'230'000 francs.

La Banque cantonale vaudoise, approchée en vue du financement de cette opération, a cependant exigé que le contrat soit signé avec une entreprise vaudoise. Les intimés ont dès lors confié ces

mêmes travaux de construction à V._____ SA, par contrat d'entreprise générale du 11 avril 2011 dont les termes sont identiques à ceux prévus dans le contrat d'entreprise générale signé le 21 janvier 2011 avec P._____ SA. Les travaux de la route d'accès et l'équipement du terrain n'étaient pas compris dans ce contrat d'entreprise générale.

Le 19 avril 2011, P._____ SA et J._____ ont signé un acte de « vente à terme - emption » portant sur l'immeuble [...] à [...], pour le prix de 500'000 francs. Entre autres clauses, il y est stipulé que le vendeur s'engage à obtenir l'autorisation de construire la route d'accès à la parcelle et que l'acheteuse s'engage à réaliser, à ses frais, les travaux de construction y relatifs ainsi que les équipements nécessaires.

3. Par contrat de vente notarié du 3 août 2011, les intimés ont, chacun pour une demie, acquis de P._____ SA, représenté par D._____, l'immeuble [...] à [...], avec effet au 5 août suivant. Le prix de vente de 800'000 fr., comprenait l'équipement de la parcelle, soit la route d'accès et les canalisations nécessaires, que la vendeuse s'est engagée à réaliser à ses frais. Le contrat indiquait que cette route d'accès faisait l'objet d'un permis de construire définitif et exécutoire délivré le 25 mai 2011. Il prévoyait en outre un droit de réméré en faveur de la venderesse, dont l'échéance était fixée au 31 décembre 2013 au plus tard mais dont la radiation du registre foncier pouvait être demandée avant, « sitôt le chantier terminé ».

4. V._____ SA s'est vue confier par P._____ SA, agissant en qualité de « maître de l'ouvrage des contrats conclus », l'exécution d'une partie des travaux relatifs à la route d'accès et aux équipements de la parcelle des intimés.

Le 10 décembre 2012, V._____ SA a adressé une facture récapitulative aux intimés pour un montant de 49'918 fr. 40, en relation

avec les travaux exécutés en vertu du contrat d'entreprise générale du 11 avril 2011.

Par courriel du 11 janvier 2013, adressé à P. _____ SA d'une part et à V. _____ SA d'autre part, Z. _____ a fait par des différents travaux qui n'étaient pas encore achevés et des défauts constatés. V. _____ SA et P. _____ SA en liquidation ont répondu par courriel du 25 janvier suivant.

Sur demande de V. _____ SA, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a ordonné l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour un montant de 49'918 fr. 40 sur l'immeuble des intimés avec effet au 1^{er} février 2013.

Le 25 avril 2013, le Tribunal de la faillite de Sion a prononcé la faillite de P. _____ SA, qui est devenue P. _____ SA en liquidation.

Le 5 juin 2013, V. _____ SA a saisi le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois d'une demande en inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 49'918 fr. 40, avec intérêt à 5% l'an dès le 10 décembre 2012 sur la parcelle n° [...] de la commune de [...], dont Z. _____ et X. _____ sont les propriétaires. Elle y a allégué notamment que les derniers travaux sur la parcelle avaient été effectués au « début décembre 2012 ».

5. Le 20 juin 2013, les intimés ont mandaté l'architecte [...] pour que ce dernier procède à un constat d'urgence. Il ressort notamment de ce constat, établi le 11 juillet 2013, que la construction présentait de nombreux défauts et erreurs de conception majeurs, qu'en sus, plusieurs travaux et prestations restaient à achever de la part du constructeur, que divers autres points signalés par les maîtres de l'ouvrage correspondaient également à des manquements par rapport à ce qu'ils étaient en droit de s'attendre et que divers points relatifs à la qualité de la construction ainsi qu'au standard des matériaux et des équipements méritaient compléments et/ou correction.

Le 10 septembre 2013, V. _____ SA a transmis à P. _____ SA en liquidation une facture pour un montant de 204'076 fr. 90 correspondant à ses honoraires pour les travaux d'équipement qu'elle avait effectués sur la parcelle n° [...] à [...].

6. Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 18 octobre 2013, V. _____ SA a conclu, sous suite de frais et dépens, à l'inscription provisoire en sa faveur d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 204'076 fr. 90, plus intérêt à 5% l'an dès le 10 octobre 2013, sur l'immeuble [...] de la commune de [...], propriété de Z. _____ et X. _____.

Statuant le 21 octobre 2013 par voie de mesures superprovisionnelles, la juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a ordonné l'inscription provisoire telle que requise par V. _____ SA.

Dans leurs déterminations du 22 novembre 2013, les intimés ont conclu au rejet de la demande de mesures provisionnelles. Ils ont fait valoir l'existence de nombreux défauts affectant la construction et ont réclamé à ce titre à V. _____ SA un montant de 99'999 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 24 octobre 2013. La juge déléguée a transmis une copie de ces déterminations à V. _____ SA le 25 octobre suivant.

L'ordonnance de mesures provisionnelles a été rendue sous forme de dispositif le 16 décembre 2013, dont la motivation a été notifiée aux _____ parties le 19 février 2014.

En droit :

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 2010; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou celles 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 ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel portant sur des mesures provisionnelles, il relève de la compétence du juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire ; RSV 173.01]).

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3. L'appelante reproche au premier juge d'avoir statué sans la tenue d'une audience et invoque une violation du droit d'être entendu.

Compte tenu de la nature formelle du droit d'être entendu, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée

indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 c. 3d/aa), il convient d'examiner en priorité le moyen tiré de la violation de ce droit (ATF 124 I 49 c. 1).

3.1 La procédure sommaire est introduite par une requête (art. 252 CPC). Lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). A moins que la loi n'en dispose autrement, le tribunal peut renoncer aux débats et statuer sur pièces (art. 256 al. 1 CPC). La renonciation aux débats ne se justifie que lorsque l'occasion a été donnée à la partie défenderesse de prendre position par écrit sur la requête et que des débats se révèlent superflus (Bohnet, Code de procédure civile commenté, n. 2 ad art. 256 CPC). Les parties doivent disposer du temps nécessaire pour se prononcer sur tout document ou prise de position (Bohnet, op. cit., n. 3 ad art. 256 CPC).

Sauf si la loi impose la tenue d'une audience, le choix de la procédure orale ou écrite relève de l'appréciation du juge (Kaufmann, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) Kommentar, Zurich 2011, n. 13 ad art. 253 CPC) et se fait en principe à réception de la requête (Mazan, Basler Kommentar, n. 13 ad art. 253 CPC; Kaufmann, op. cit., n. 4 ad art. 253 CPC), même si le juge conserve la faculté d'ordonner des débats après la réception de la détermination écrite (Kaufmann, op. cit., n. 4 ad art. 256 CPC). Le requérant doit compter sur le fait que sa requête soit suivie d'une procédure écrite plutôt qu'orale, de sorte qu'il n'aura en principe plus la possibilité de compléter ses moyens (Jent-Sorensen, Kurzkomentar ZPO : Schweizerische Zivilprozessordnung, Basel 2010, n. 5 ad art. 253 CPC).

Ainsi si le juge fixe un délai de détermination, il démontre qu'il renonce en principe à des débats oraux et choisit la voie de la procédure écrite, de sorte qu'il n'a dès lors pas à informer les parties qu'il renonce à de tels débats après réception de ces déterminations (CACI 5 octobre 2011/284 c. 3a).

3.2 Au vu de l'issue du litige, point n'est en principe besoin d'examiner ce moyen plus avant. On peut cependant relever qu'il aurait de toute manière dû être rejeté. En effet, le juge n'avait pas à tenir audience de par la loi et pouvait se limiter à un échange d'écritures. Les déterminations de la partie adverse ont été reçues par le premier juge le 25 novembre 2013 et il les a transmises à l'appelante le même jour. Dès lors, cette dernière ne pouvait s'attendre à des débats oraux et il lui était loisible de se déterminer sur la réponse de la partie adverse dans le laps de temps qui s'est écoulé jusqu'à la notification du dispositif en date du 16 décembre 2013.

4. L'appelante conteste l'application faite par le premier juge de l'art.

839 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210) et soutient que le délai d'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a été respecté dans la mesure où les travaux n'étaient pas finis au moment où elle a déposé sa requête, le 18 octobre 2013.

4.1 a) L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, dispose que peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale notamment les entrepreneurs employés à la construction de bâtiments ou d'autres ouvrages, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit notamment le propriétaire foncier, un entrepreneur ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

Aux termes de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription d'une hypothèque doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux.

L'inscription de l'hypothèque légale doit non seulement être requise, mais aussi obtenue, à savoir opérée au registre foncier, dans le délai légal de péremption. Ce délai ne peut être prolongé ou restitué, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire; si

l'acte conservatoire est accompli, le délai est en principe observé une fois pour toutes (ATF 119 II 429).

b) 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; des prestations tout à fait accessoires et de peu d'importance, ainsi que de simples travaux de mise au point, n'entrent pas en considération; le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (ATF 101 II 253, JdT 1977 I 158). Les travaux sont pris en compte selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (Steinauer, Droits réels, tome III, 2012, n. 2890a et les arrêts cités). Si des travaux commandés en sus de l'ouvrage convenu initialement forment une unité avec celui-ci ou, autrement dit, s'ils entrent dans le cadre élargi du contrat d'entreprise, le délai de quatre mois commence à courir pour l'ensemble des prestations dès l'achèvement du tout (ATF 102 II 206).

4.2 En l'espèce, il ressort de la requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 18 octobre 2013 que l'inscription requise de l'hypothèque légale concerne des travaux de construction de la route qui ne sont pas terminés, le tapis de finition bitumeux devant encore être effectué (allégués 12 à 14 de la requête). Il a été procédé à une inscription provisoire de l'hypothèque légale le 21 octobre 2013. L'achèvement des travaux ne devait dès lors pas être antérieur au 21 juin 2013.

Le premier juge a retenu que l'appelante n'avait pas produit de contrat, ni de document probant (soumissions, descriptifs, bons de commande, etc.) attestant que les travaux en question lui auraient été adjugés par P._____ SA, voire permettant d'en connaître les termes, en particulier en ce qui concerne les délais d'exécution convenus. Le seul moyen de preuve offert par la requérante à l'appui de sa requête serait sa facture du 10 septembre 2013, adressée à P._____ SA en liquidation, dont il ressort notamment que le tapis de finition bitumeux de la route

restait à exécuter. De l'avis du premier juge, cette pièce, émanant de la requérante, n'aurait aucune valeur probante, d'autant qu'elle avait été établie plus de quatre mois après la faillite du prétendu maître de l'ouvrage, P._____ SA, intervenue le 25 avril 2013. Aucun autre élément de preuve ne permettrait de retenir qu'il subsisterait à ce jour des travaux d'achèvement, la date des derniers travaux exécutés en relation avec la route d'accès étant inconnue et improbable après cette faillite, soit antérieurement à la date limite du 21 juin 2013 (jgt., pp. 15 et 16).

Cette analyse ne saurait toutefois être suivie. L'intimé Z._____ a en effet adressé un courriel le 11 janvier 2013 aux adresses Internet de « P._____ SA — [...] », mais également à celle de l'appelante V._____ SA, dans lequel figurait une liste des défauts ou des travaux à exécuter. S'agissant notamment du revêtement bitumineux du chemin d'accès, celui-ci devait être terminé au printemps 2013, selon les intimés qui se sont exprimés en ces termes : « Asphalt Driveway needs proper finishing/Asphalt will be finished properly in the spring ».

La lecture du rapport d'expertise (constat d'urgence) du 11 juillet 2013, produit par les intimés en première instance, permet également de constater que si le bâtiment a certes été terminé fin 2012, il restait à exécuter la couche finale d'enrobé sur le revêtement bitumineux de fond déjà en place ainsi que sur l'ensemble du chemin d'accès, y compris sur les parcelles n° [...] et [...] en contrebas. L'expert a relevé sur ce point que l'appelante avait indiqué avoir l'intention de s'en occuper, conformément au courriel des maîtres de l'ouvrage retourné le 25 janvier 2013. Il ressort de la facture du 10 septembre 2013 portant sur la route d'accès et les équipements, que la réalisation de la couche finale d'enrobé sur le revêtement bitumineux dépendrait de l'exécution des travaux de gros oeuvre des parcelles n° [...] et [...]. Or, l'expert a indiqué dans son rapport que le projet de construire des chalets sur les parcelles n° [...] et [...] aurait été reporté.

Il ressort d'ailleurs du contrat d'entreprise générale conclu le 11 avril 2011 entre les intimés et l'appelante, sous la rubrique «Obligation de l'entreprise générale/délais (ch. 6.1) » que « le maître de l'ouvrage est conscient du fait que les travaux d'aménagement extérieurs (notamment jardinage, places de parc, revêtement définitif des accès) ne seront pas nécessairement terminés lors de la remise des clés, parce qu'ils sont tributaires des conditions météorologiques. Toutefois, un aménagement minimum et viable sera réalisé afin, entre autre, de permettre d'emménager et d'accéder dans des conditions normales à l'immeuble ». Sous la rubrique « remise de l'ouvrage (ch. 6.3) », il est notamment indiqué que « Les travaux d'aménagements extérieurs (jardinage, places de parc, etc.) ne seront pas inclus dans le protocole de remise des clés, car ils s'exécuteront en fonction de la saison et des conditions atmosphériques. Dans le protocole d'entrée, la date des travaux d'aménagements extérieurs sera précisée ». L'appelante avait donc déjà indiqué dans le contrat conclu avec les intimés que l'achèvement relatif aux accès et à l'équipement pouvait être reporté.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de tenir pour vraisemblable que l'ouvrage en son entier, soit le bâtiment et la route d'accès, n'était pas encore achevé entre le 21 juin et le 21 octobre 2013, nonobstant la production en 2012 par l'appelante d'une facture qualifiée de finale. En effet, cette facture semblait ne concerner que le bâtiment (chalet) et n'empêchait pas l'appelante de requérir, dans le délai péremptoire, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale s'agissant de travaux inachevés concernant la route d'accès, dont l'achèvement a été requis par les propriétaires fonciers et que l'on ne saurait qualifier de mineurs, contrairement à ce que soutiennent les intimés, dès lors que l'enrobé final paraît indispensable, singulièrement pour une route d'accès en montagne soumise à de fortes variations des conditions météorologiques. Partant, la demande d'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est intervenue dans le délai prescrit à l'art. 839 al. 2 CC.

5. L'appelante soutient avoir rendu sa créance vraisemblable au sens de l'art. 961 al. 3 CC, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge.

5.1 Aux termes de l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué paraît exister; il détermine exactement la durée et les effets de l'inscription et fixe, le cas échéant, un délai dans lequel le requérant fera valoir son droit en justice.

Dans sa requête en inscription d'une hypothèque légale, le requérant doit alléguer, en substance, qu'il est un entrepreneur, qu'il a fourni une prestation sur l'immeuble au sens de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, que sa créance n'a pas été acquittée, que le propriétaire foncier avait donné préalablement son accord à l'exécution des travaux (art. 837 al. 2 CC), lorsque le débiteur de la créance n'est pas le propriétaire ou un entrepreneur, et qu'il a agi dans le délai de péremption (Bohnet, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en procédure civile suisse, in Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, Bohnet éd., Neuchâtel 2012, n. 43). Il doit pour cela donner au juge des éléments suffisants quant à sa qualité d'entrepreneur ou d'artisan, au travail, respectivement aux matériaux fournis, à l'immeuble objet des travaux, au montant de la créance et, enfin, au respect du délai de trois mois (Steinauer, Les droits réels, tome III, 4^e éd., Berne 2012, n. 2897).

Au stade de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale, le juge statue sur la base de la simple vraisemblance (art. 961 al. 3 CC), sans qu'il faille se montrer trop exigeant quant à l'existence du droit allégué. Selon la doctrine dominante et la jurisprudence, l'inscription provisoire ne doit être refusée que lorsque l'existence du droit à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs apparaît exclue ou hautement invraisemblable (Bohnet, op. cit., n° 72, et les références citées ; Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3^e éd., 2008, n. 1394 à 1396 ; Schmid, Basler Kommentar, 4^e éd., 2011 n. 15-16 ad art. 961 CC). L'entrepreneur devra ainsi rendre vraisemblable qu'il a une créance tendant à la rémunération des travaux effectués généralement dans le cadre d'un contrat d'entreprise (Bohnet, op. cit., n. 15). La conclusion du contrat d'entreprise au sens des art. 363 ss CO n'est soumise à aucune exigence de forme

particulière, en ce sens qu'il suffit que les parties aient tacitement manifesté leur accord (Tercier, Les contrats spéciaux, 4^e éd., Zurich 2009, n. 4357).

Lorsque ce n'est pas la personne qui est propriétaire de l'immeuble au moment de la conclusion du contrat qui a commandé les travaux, ni un entrepreneur qui a commandé des travaux à un sous-traitant, le droit à l'hypothèque légale n'existe que si le propriétaire a donné son accord à l'exécution des travaux. Cet accord n'est soumis à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. Il doit porter sur l'exécution des travaux, non sur le contrat d'entreprise lui-même et peut également être donné après leur exécution. Le fardeau de la preuve de l'accord du propriétaire incombe à l'entrepreneur (Steinauer, op. cit., nn: 2883, 2883a et 2883b).

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 (TF 5A_208/2010 du 17 juin 2010 c. 4.2 ; TF 5A_777/2009 du 1^{er} février 2010 c. 4.1 ; TF 5A_227/2007 du 11 janvier 2008 c. 2.1 ; ATF 102 Ia 81, JdT 1977 I 625, rés. SJ 1981 pp. 97-98 ; ATF 86 I 265, JdT 1961 I 332).

5.2 En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que l'appelante a fourni une prestation sur l'immeuble des intimés, soit la construction d'une route d'accès et les équipements y relatifs. Elle a en outre rendu vraisemblable que sa créance, produite dans la faillite de P._____ SA en liquidation n'a pas été acquittée. Enfin, l'appelante a également rendu vraisemblable que les intimés - propriétaires fonciers - ont donné leur accord par actes concluants à l'exécution des travaux, comme le démontre en particulier les courriels échangés entre les parties en janvier 2013, relatifs à l'avancement des travaux et aux défauts constatés.

Compte tenu de ce qui précède, l'existence du droit de gage immobilier ne semble ni exclue ni hautement invraisemblable, même si la situation mérite un plus ample examen par le juge du fond que dans le cadre d'une instruction sommaire portant sur une mesure conservatoire n'exigeant pas des preuves trop rigoureuses. Par conséquent, la requête d'inscription provisoire doit être admise pour le montant maximal articulé à ce stade par l'appelante.

6. En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance attaquée modifiée dans le sens des considérants.

L'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 21 octobre 2013 étant confirmée, il y a lieu de faire suivre aux frais de la procédure provisionnelle de première instance le sort de la cause au fond (art. 104 al. 3 CPC).

Il convient d'impartir à l'appelante un délai de trois mois pour ouvrir action au fond, sous peine de caducité des mesures provisionnelles (cf. art. 263 CPC).

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés, Z._____ et X._____ doivent verser, solidairement entre eux, à l'appelante V._____ SA, qui obtient gain de cause, la somme de 2'300 fr. à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance (art. 2, 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit:

I. La requête de mesures provisionnelles déposée le 18 octobre 2013 par V._____ SA contre Z._____ et X._____ est admise.

II. L'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 21 octobre 2013 est confirmée.

III. L'inscription provisoire est ordonnée au Registre foncier, office d'Aigle et de la Riviera, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 204'076.90 fr. (deux cent quatre mille septante-six francs et nonante centimes), plus intérêt à 5% l'an dès le 10 octobre 2013 et autres accessoires légaux, en faveur de V._____ SA, à [...], sur l'immeuble [...] du cadastre de la commune de [...], dont Z._____ et X._____ sont propriétaires.

IV. 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.

V. Il est impartit à la partie requérante un délai de trois mois pour ouvrir action au fond, sous peine de caducité des mesures provisionnelles.

VI. Les frais de la procédure provisionnelle suivent le sort de la cause au fond.

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

IV. Les intimés Z._____ et X._____ doivent verser à l'appelante V._____ SA la somme de 2'300 fr. (deux mille trois cents francs) à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Dan Bally, (pour V._____ SA),
- Me Pierre-Dominique Schupp, (pour Z._____ et X._____),
- Registre foncier, office d'Aigle et de la Riviera.

La juge déléguée 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

La greffière :