

# VD\_FINDINFO HC / 2024 / 913 vom 3. Februar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-02-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2024\\_\\_\\_913](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___913)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2024 / 913 du 3 février 2025

IT: VD\_FINDINFO HC / 2024 / 913 del 3 febbraio 2025

## Regeste

OBSERVATIONS SPONTANÉES, HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS, SUSPENSION DE LA PROCÉDURE | 837 al. 1 ch. 3 CC, 839 CC, 961 al. 3 CC, 6 par. 1 CEDH, 29 al. 2 Cst., 207 al. 1 LP

## Erwägungen

### E. 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 affaires patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les ordonnances de 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). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique sur les appels formés contre les décisions sur mesures provisionnelles (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

### E. 1.2

Motivés, les appels ont été formés en temps utile par des parties qui disposent d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une ordonnance de mesures provisionnelles portant sur des conclusions patrimoniales supérieures à 10'000 francs. Ils sont donc recevables. Les écritures de l'intimée et des appelantes, déposées en temps utile (art. 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC), le sont également. Les appels déposés ayant le même objet, il y a lieu de joindre les deux causes et de les traiter ensemble dans le présent arrêt (art. 125 let. c CPC).

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b 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, in Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019, n. 2 ss ad art. 310 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 (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1). 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 ; TF 4A\_589/2023 du 13 mai 2024 consid 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

### **E. 3**

CC [Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210] et art. 249 let. d ch. 5 CPC), doit être considérée comme un cas d'urgence au sens de l'art. 207 al. 1 LP et n'est dès lors pas suspendue en cas de faillite (Fracheboud, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs dans la poursuite et la faillite, in JdT 2010 II 63, p. 69 ; Vallat, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et l'exécution forcée, thèse Lausanne 1998, p. 108 et réf. cit. ; Wohlfart/Meyer Honegger, in Staehelin et al. [édit.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3 e éd., Bâle 2021, n. 35b ad art. 207 LP et réf. cit. ; de manière générale en ce qui concerne les procédures de mesures provisionnelles, Romy, op. cit., n. 25 ad art. 207 LP et Gilliéron, op. cit., n. 19 ad art. 207 LP).

#### **E. 3.1**

L'intimée a sollicité la suspension de la procédure d'appel en raison de sa faillite, prononcée le 9 juillet 2024 avec effet au 27 août 2024, à 10 heures.

#### **E. 3.2**

L'art. 207 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1) prévoit que, sauf dans les cas d'urgence, les procès civils auxquels le failli est partie et qui influent sur l'état de la masse en faillite sont suspendus. Ils ne peuvent être continués, en cas de liquidation ordinaire, qu'après les dix jours qui suivent la seconde assemblée des créanciers et, en cas de liquidation sommaire, qu'après les vingt jours qui suivent le dépôt de l'état de collocation. Cette suspension intervient de par la loi dès l'ouverture de la faillite (ATF 133 III 377 consid. 5.1, SJ 2007 I 443 ; ATF 118 III 40 consid. 5b et réf. cit. ; TF 4A\_230/2014 du 16 juin 2014 consid. 6). Elle a pour but de laisser aux créanciers le temps nécessaire pour se déterminer sur la suite à donner aux procès actifs ou passifs pendants touchant le patrimoine du failli (TF 4C.129/2005 du 5 août 2005 consid. 4.1 ; TF 4C.477/1994 du 23 juin 1995 consid. la). L'art. 207 al. 1 LP s'applique aux procès civils qui ont pour objet une contestation de droit matériel qui peut influencer sur l'état de la masse en faillite, qu'il s'agisse de la masse passive ou de la masse active (Romy, in Dallèves et al. [édit.], Commentaire romand, Poursuite et faillite, Bâle 2005, n. 8 ad art. 207 LP ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Lausanne 2001, n. 10 ad art. 207 LP). L'art. 207 al. 1 LP ne vise que les procès déjà pendants lors de l'ouverture de la faillite (ATF 120 III 143 consid. 4c ; ATF 118 III 40, loc. cit.). Si les droits litigieux ne font pas encore l'objet d'un procès pendant lors de l'ouverture de la faillite, ceux-ci sont tranchés dans la procédure de collocation dans la mesure où ils pourraient influencer sur la composition de la masse (ATF 120 III 143, loc. cit. et réf. cit.). La faillite d'une partie à un procès civil constitue un cas de suspension légale et il n'incombe pas au juge de statuer en opportunité pour déterminer si la cause doit être suspendue, le juge civil se bornant à constater la suspension du procès résultant de la solution légale (CREC 20 décembre 2013/438, cité in Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 4.2.9 ad art. 126 CPC). Selon la doctrine, la procédure en inscription provisoire d'une hypothèque légale, qui

est sommaire et provisionnelle (art. 961 al.

### **E. 3.3**

En l'espèce, l'intimée a sollicité la suspension d'un procès en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. D'une part, une telle procédure constitue une mesure provisionnelle urgente et, d'autre part, elle ne porte pas sur une créance, soit une contestation de droit matériel dont le sort peut influencer sur l'état de la masse en faillite, mais sur une garantie, soit l'accessoire d'une créance, sans impact sur l'état de la masse en tant que telle. Par conséquent, le cas de suspension prévu par l'art. 207 al. 1 LP n'étant pas réalisé, la requête de suspension présentée par l'intimée doit être rejetée.

### **E. 4.1.1**

L'appelante 2 se plaint d'une constatation inexacte des faits. Elle fait tout d'abord grief au premier juge de ce que l'état de fait de la décision serait incomplet. L'ordonnance querellée ne comporterait pas de descriptif précis des prestations exécutées par l'intimée, notamment vis-à-vis des prestations complémentaires dont elle se prévaudrait à tort. Ces travaux complémentaires n'auraient été ni allégués ni étayés. L'appelante 1 se plaint également d'une constatation inexacte des faits. Elle reproche au premier juge de ne pas avoir discuté les faits. Elle estime que l'état de fait retenu est laconique et qu'il ne permettrait pas de justifier le droit invoqué par l'intimée. Les faits seraient par ailleurs mélangés avec le droit, ce qui l'empêcherait de pouvoir prendre position. L'état de fait serait incomplet en ce qu'il ne mentionnerait pas le descriptif précis des prestations exécutées par l'intimée, notamment le gros œuvre et les travaux complémentaires. La procédure de l'intimée ne comporterait que des allégués génériques, sans précision suffisante sur les travaux commandés en sus du forfait.

### **E. 4.1.2**

A teneur de l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), les parties ont le droit d'être entendues. La jurisprudence en a déduit le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 150 III 1 consid. 4.5, JdT 2024 II 176 ; ATF 146 II 335 consid. 5.1 ; ATF 145 III 324 consid. 6.1 ; ATF 143 III 65 consid. 5.2, JdT 2017 II 359 ; ATF 142 I 135 consid. 2.1). Pour répondre à ces exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut, au contraire, se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 147 IV 249 consid. 2.4 ; ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; TF 5A\_359/2024 du 14 octobre 2024 consid. 4.1, destiné à la publication ; TF 5A\_450/2024 du 24 septembre 2024 consid. 3.2).

L'essentiel est que la décision indique clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminant (ATF 142 II 154, loc. cit.). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 150 IV 10 consid. 5.6 ; ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A\_942/2022 du 24 septembre 2024 consid. 4.1 ; TF 5A\_23/2024 du 24 septembre 2024 consid. 3.1).

### **E. 4.1.3**

En l'occurrence, l'état de fait retenu dans la décision entreprise permet de comprendre les relations contractuelles qui se sont nouées entre les parties et le raisonnement tenu par le premier juge au moment où celui-ci a appliqué le droit. Cet état de fait comporte notamment

une partie d'un décompte détaillé, intitulé « Métré final – [...] » du 28 juillet 2022 (appelé par erreur « facture finale du 11 août 2022 »), document qui mentionne des travaux soumissionnés et des travaux complémentaires. L'ampleur des contestations développées par les appelantes démontre qu'elles ont été en mesure de comprendre le raisonnement juridique tenu par le premier juge sur la base de l'état de fait qu'il a arrêté. Contrairement à ce que semblent soutenir les appelantes, il n'est pas nécessaire, au stade des mesures provisionnelles, de procéder à une analyse complète et précise des prestations réalisées par l'intimée, que ce soit sous l'angle du contrat d'entreprise signé par les parties ou des travaux complémentaires commandés, ces questions relevant de l'examen au fond des prétentions financières réclamées par l'intimée. Il s'agit au contraire uniquement d'examiner, au stade de la vraisemblance, l'existence du droit invoqué par l'intimée à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Compte tenu des contestations formulées par les appelantes et par souci de clarté, l'état de fait a toutefois été complété d'office en reprenant la première page du document du 28 juillet 2022 (pièce 8a), ainsi que les pièces 7, 10 et 14, dûment produites par l'intimée à l'appui de ses allégués en première instance, ces deux dernières pièces fournissant des indications utiles sur la volonté des parties et l'exécution des prestations dont se prévaut l'intimée (cf. supra let. C/7, 8 et 10).

#### **E. 4.2.1**

Les appelantes reprochent ensuite au premier juge d'avoir retenu un montant total de 300'938 fr. pour des travaux complémentaires, alors que l'intimée réclamait plus d'un million de francs à ce titre, la décision comportant une contradiction dans la suite de l'exposé des faits en indiquant un total de 1'549'975 fr. 05 pour les travaux tant commandés que réalisés.

#### **E. 4.2.2**

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, JdT 2015 II 433 ; ATF 132 III 715 consid. 3.1, JdT 2009 I 183). 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, JdT 2005 I 618 ; TF 5A\_203/2024 du 30 août 2024 consid. 4.1.3 ; TF 5A\_658/2023 du 17 janvier 2024 consid. 4.2). 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 ; ATF 139 III 359 consid. 6.3 ; TF 4A\_90/2024 du 30 octobre 2024 consid. 5.1.2.2 ; TF 5A\_182/2017 du 2 février 2018 consid. 5.2). Selon l'art. 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. 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 (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, loc. cit.). 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).

### **E. 4.2.3**

Il faut bien admettre qu'il existe une contradiction à retenir comme l'a fait le premier juge que, d'une part, les travaux complémentaires se montent à un total de 300'983 fr. et, d'autre part, que les prétentions totales de l'intimée s'élèvent à 1'549'975 fr. 05 (comprenant des travaux complémentaires pour 757'695 fr. 25). Le montant des travaux complémentaires ressort du décompte détaillé du 28 juillet 2022 (pièce 8a) qui mentionne, sous lettre D « Travaux complémentaires et renchérissement non compris dans le forfait de base », des offres complémentaires pour un montant total de 757'695 fr. 25. En réalité, l'entier de ce montant a été rendu vraisemblable par l'intimée par la production de cette pièce et l'état de fait doit être corrigé sur ce point. Comme précédemment mentionné, c'est au juge du fond qu'il appartiendra d'examiner en détail quels travaux complémentaires doivent être retenus ou non. Il sied de relever qu'il ressort de l'annexe au courrier de l'appelante 1 du 3 octobre 2022 (pièce 14), qu'une partie substantielle des travaux complémentaires n'est même pas contestée par celle-ci. Le montant de 1'549'975 fr. 05 résulte ainsi tant de la facture finale du 11 août 2022 (pièce 7) que du décompte détaillé du 28 juillet 2022 (pièce 8a). On comprend sans aucune difficulté que les travaux complémentaires figurant dans le décompte détaillé du 28 juillet 2022 sont intégrés à la facture finale qui cumule les prétentions en lien avec les travaux soumissionnés dans le contrat de base et lesdits travaux complémentaires, le montant réclamé de 1'549'975 fr. 05 se retrouvant de manière identique dans les deux documents en question et correspondant ainsi à la totalité de la réclamation financière alors formulée par l'intimée. Les faits ont été correctement constatés par le premier juge sur ce point.

### **E. 4.3.1**

L'appelante 2 fait valoir un défaut d'allégation de la part de l'intimée quant à la réalisation de ses prestations, les allégués 3 à 5 n'ayant pas été rendus vraisemblable, selon elle, par les pièces 3 et 4 produites à leur appui. De son point de vue, le premier juge ne pouvait dès lors retenir que l'intimée aurait rendu vraisemblable avoir exécuté des prestations sur son immeuble. De son côté, l'appelante 1 soutient également que l'intimée n'aurait pas rendu vraisemblable avoir exécuté des travaux sur la parcelle n o [...] de la commune [...] appartenant à l'appelante 2.

### **E. 4.3.2**

Dans les procès soumis à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions, produire les moyens de preuve qui s'y rapportent et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 147 III 463 consid. 4.2.3 ; ATF 144 III 519 consid. 5.1). Les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme

invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure : dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves ; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves nécessaires pour les élucider et appliquer la règle de droit matériel au cas particulier (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1 ; ATF 127 III 365 consid. 2b). A cet égard, il importe peu que les faits aient été allégués par le demandeur ou par le défendeur puisqu'il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (ATF 149 III 105 consid. 5.1 ; ATF 143 III 1 consid. 4.1 ; TF 4A\_274/2024 du 20 août 2024 consid. 3.1.1 ; TF 4A\_537/2020 du 23 février 2021 consid. 3.3.1). Les faits pertinents doivent être allégués, soit les éléments de fait concrets correspondant aux faits constitutifs de l'état de fait de la règle de droit matériel (c'est-à-dire les « conditions » du droit) applicable dans le cas particulier (TF 4A\_274/2024, loc. cit. ; TF 4A\_191/2023 du 13 février 2024 consid. 4.1.2).

### **E. 4.3.3**

En l'espèce, l'intimée a allégué le fait que l'appelante 1 lui avait sous-traité des travaux de béton et de béton armé (allégué 8), la date de début des travaux (allégué 9), le contrat d'entreprise signé avec l'appelante F. \_\_\_\_\_ SA (allégué 10), la réalisation de travaux complémentaires (allégué 11), la date de fin des travaux concernant le contrat de base (allégué 12) et le fait qu'elle devait encore achever l'exécution de certains travaux complémentaires (allégué 13). Les pièces produites établissent les faits allégués au stade de la vraisemblance, étant précisé qu'aucune des parties ne conteste la résiliation du contrat par courrier du 10 août 2022 de l'appelante 1 (pièce 10), lequel mentionne « une liste non exhaustive de travaux non terminés ». Or, ce courrier établit a contrario l'exécution par l'intimée des travaux qui lui ont été commandés. Le contrat d'entreprise mentionne expressément le numéro de parcelle de l'appelante 2. L'appelante 1 a elle-même allégué que le contrat conclu avec l'intimée portait sur des prestations de béton et béton armé sur la parcelle n° [...] de la commune [...] (allégué 3 de ses déterminations du 31 octobre 2023). Les courriers échangés entre l'appelante 1 et l'intimée rappellent par ailleurs les séances de chantier qui ont eu lieu, les mises en demeure signifiées à l'intimée ainsi qu'une liste récapitulative de travaux jugés non conformes. On l'a vu, à elle seule, la lettre de résiliation du 10 août 2022 de l'appelante 1 (pièce 10) rend déjà vraisemblable l'existence et l'ampleur des travaux réalisés par l'intimée. Partant, il n'y a pas eu de défaut dans l'allégation ni une constatation inexacte des faits. S'ensuit le rejet du grief.

### **E. 4.4**

L'appelante 2 estime finalement que la mention des « éléments du dossier » par le premier juge pour fonder son appréciation constituerait une motivation insuffisante pour retenir des faits qui n'auraient pas été allégués ni rendus vraisemblables par l'intimée. Comme cela a été indiqué précédemment (cf. supra consid. 4.1.3), l'état de fait retenu par le premier juge permet de saisir tous les éléments factuels nécessaires au traitement de la requête de mesures provisionnelles déposée à l'encontre l'appelante 2. L'ordonnance attaquée est suffisamment motivée. Dès lors, ce grief doit être rejeté.

### **E. 5.1**

L'appelante 2 reproche ensuite au premier juge de s'être fondé sur un document intitulé « Métré final ■ [...] » (pièce 8a) et des offres concernant des travaux complémentaires qui auraient été produits après l'échange d'écritures (pièces 8b et 8c), ce qui violerait les règles applicables à la procédure sommaire, en particulier s'agissant de la fin de la phase d'allégation. L'appelante 1 reproche de son côté au premier juge de s'être fondé sur la facture du 11 août 2022 (pièce 7), laquelle n'a pas été reprise dans l'ordonnance attaquée et ne comporterait aucun détail ni ne mentionnerait d'annexe, le juge délégué ayant ensuite repris le document intitulé « Métré final ■ [...] », daté du 28 juillet 2022 (pièce 8a), alors qu'elle ne l'aurait jamais approuvé. Elle estime que la facture finale ne permettrait ni de comprendre la teneur des travaux commandés et réalisés par l'intimée ni de constater le dépassement du forfait. N'ayant pas allégué les factures déjà honorées, l'intimée ne lui aurait ainsi pas permis de contester le solde qui lui était réclamé. L'appelante 1 relève l'absence de production de procès-verbaux de chantier, d'attestations, de listes d'employés fixes ou temporaires ayant été actifs ou non sur le chantier ni de bulletin ou rapport d'heures, ce dont le premier juge n'a pas discuté dans la partie en fait. L'appelante 1 reproche encore à l'intimée de ne pas avoir précisé la nature des travaux réalisés et de ne pas avoir produit toutes les pièces annoncées à l'appui de ses allégués. Par ailleurs, l'appelante 1 se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, en raison du fait qu'elle aurait été privée de la faculté de se déterminer dans le délai jurisprudentiel de dix jours dont elle disposait pour répondre aux dernières déterminations et pièces produites le 9 novembre 2023 par l'intimée en première instance. Elle considère par ailleurs que les nouveaux allégués et les pièces produites dans ce cadre par l'intimée seraient irrecevables, compte tenu du fait que la phase d'allégation avait été clôturée.

### **E. 5.2.1**

Le droit d'être entendu, garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 146 IV 218 consid. 3.1.1 ; ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; TF 7B\_518/2024 du 24 octobre 2024 consid. 5.2). En principe, la violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Cela étant, la jurisprudence admet qu'un manquement à ce droit puisse être considéré comme réparé lorsque la partie lésée a bénéficié de la faculté de s'exprimer librement devant une autorité de recours, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et puisse ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 148 IV 22 consid. 5.5.2 ; ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; TF 6B\_1296/2023 du 3 septembre 2024 consid. 4.2.1). Une telle réparation doit rester l'exception et n'est en principe admissible que si l'atteinte aux droits procéduraux n'est pas particulièrement grave. En présence d'un vice grave, l'effet guérisseur de la procédure de recours peut également être reconnu lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218, loc. cit. ; ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 ; TF 7B\_60/2024 du 29 juillet 2024 consid. 3.2.2 ; TF 7B\_482/2024 du 21 mai 2024 consid. 2.2.1).

### **E. 5.2.2**

En procédure civile, le droit d'être entendu trouve son expression à l'art. 53 al. 1 CPC, qui reprend la formulation générale de l'art. 29 al. 2 Cst. (ATF 143 III 65 consid. 3.3 ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ). Ce droit confère à toute partie, parmi d'autres prérogatives, de prendre position sur toutes les écritures de la partie adverse (ATF 142 III 48, loc. cit. ; ATF 139 I 189 consid. 3.2 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.3, JdT 2013 I 162). Le droit de répliquer n'impose en revanche pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai aux parties pour déposer d'éventuelles observations, en particulier lorsque l'on peut s'attendre à ce qu'elles prennent spontanément position ou qu'elles requièrent le droit de se prononcer. L'autorité judiciaire doit seulement laisser aux parties un laps de temps suffisant, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour qu'elles aient la possibilité de déposer des observations si elles l'estiment nécessaire (ATF 142 III 48, loc. cit. ; ATF 139 I 189, loc. cit. ; ATF 138 I 484 consid. 2.4, JdT 2014 I 32 ; TF 1C\_563/2023 du 28 mars 2024 consid. 3.2.1 ; TF 1C\_268/2023 du 23 février 2024 consid. 3.1).

### **E. 5.2.3**

En procédure sommaire, l'art. 253 CPC prévoit que le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit sur la requête. Cette disposition ne mentionne pas la possibilité d'un second échange d'écritures. En raison de la nature d'une procédure sommaire qui implique que celle-ci soit en principe plus rapide, il se justifie de se montrer restrictif pour admettre un second échange d'écritures en première instance. Un deuxième échange d'écritures en première instance dans une procédure sommaire devrait être plutôt exceptionnel (ATF 150 III 209 consid. 3.2 ; ATF 138 III 252 consid. 2.1 et réf. cit.). Dans la procédure sommaire, aucune des parties ne peut avoir la certitude qu'après un échange d'écritures, le tribunal ordonne un second échange d'écritures ou appointe une audience de plaidoiries finales. Les parties n'ont ainsi aucun droit à s'exprimer à deux reprises au sujet des faits. La clôture de la phase de l'allégation intervient en principe après un échange d'écritures (ATF 144 III 117 consid. 2.2). Selon la volonté du législateur, il n'y a de toute façon qu'un seul échange d'écritures en procédure sommaire. Ceci n'exclut toutefois pas qu'un second échange d'écritures soit ordonné, avec une certaine retenue, si les circonstances le commandent (ATF 146 III 237 consid. 3.1, JdT 2022 II 405 ; ATF 145 III 213 consid. 6.1.3). La limitation à un simple échange d'écritures ne change rien au fait que les parties ont le droit, sur la base de l'art. 6 par. 1 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 01.101) et de l'art. 29 al. 1 et 2 Cst., de prendre position sur toute requête de l'instance précédente ou de la partie adverse, et ce indépendamment du fait que celle-ci contienne des éléments nouveaux et importants (ATF 144 III 117, loc. cit. ; ATF 138 I 154, loc. cit. ). Le droit d'être entendu ne confère pas de droit à un deuxième échange d'écritures, mais uniquement le droit de réplique inconditionnel (ATF 144 III 11, loc. cit. ; TF 5A\_155/2023 du 12 juillet 2023 consid. 2 ). Dès lors, lorsque la partie reçoit une réponse pour information et qu'elle veut répliquer, elle doit le faire spontanément, sans invitation explicite du tribunal.

### **E. 5.3.1**

En l'espèce, le 1<sup>er</sup> novembre 2023, en notifiant à l'appelante 2 et à l'intimée les déterminations déposées par l'appelante 1 en date du 31 octobre 2023, le premier juge a indiqué aux parties qu'il statuerait prochainement, sans audience ni plus ample instruction. L'intimée a toutefois déposé des déterminations spontanées le 9 novembre 2023, ainsi qu'un bordereau de pièces. Ces déterminations ont été notifiées aux appelantes. L'intimée a ainsi fait usage de son droit de réplique inconditionnel dans le délai jurisprudentiel prévu à

cet effet, de sorte que ses déterminations ainsi que les pièces produites à leur appui étaient recevables.

### **E. 5.3.2**

Se pose la question de l'irrecevabilité des nouvelles allégations formulées dans ce cadre par l'intimée (allégués 33 à 50 de l'écriture du 9 novembre 2023) ; cette problématique est toutefois sans incidence sur le sort de la présente procédure, dès lors que les allégations contenues dans la requête du 27 septembre 2022 suffisent pour constituer un état de fait satisfaisant au stade des mesures provisionnelles en inscription d'une hypothèque légale, étant rappelé, contrairement à ce que considère l'appelante 1, qu'il s'agit uniquement d'examiner sommairement le droit de l'intimée au stade de la simple vraisemblance et non de trancher définitivement toutes les questions factuelles et juridiques qui se posent dans le cadre du litige financier qui les oppose.

### **E. 5.3.3**

En revanche, il y a lieu de constater que le premier juge a rendu sa décision sans attendre de savoir si les autres parties entendaient se déterminer à leur tour sur la dernière écriture de l'intimée. Il faut ainsi donner acte à l'appelante 1 du fait que son droit d'être entendu a été violé dans cette mesure. Toutefois, les déterminations de l'intimée ne font que répondre aux allégations de l'appelante 1 et celle-ci a eu largement la possibilité de répliquer à son tour dans le cadre de la présente procédure d'appel, de sorte que le vice, limité, doit être considéré comme ayant été réparé en deuxième instance, l'autorité de céans disposant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit.

### **E. 5.3.4**

Il y a ainsi lieu de considérer qu'à l'exception des allégations nouvelles 33 à 50, les déterminations spontanées du 9 novembre 2023 de l'intimée étaient recevables, de même que les pièces produites dans ce cadre, dès lors que ces éléments permettaient de répondre aux allégations de l'appelante 1 et aux arguments soulevés par celle-ci dans son écriture du 31 octobre 2023 (sur la recevabilité des pseudos nova suscités par les déterminations du défendeur, cf. TF 4A\_333/2022 du 9 novembre 2022 consid. 4.2, non publié in ATF 149 III 67 ; TF 5A\_84/2021 du 17 février 2022 consid. 3.2.1). S'agissant plus spécifiquement de la pièce 8 produite par l'intimée avec ses déterminations spontanées du 9 novembre 2023, dénommée « Annexes à la facture finale » et déjà annoncée dans le bordereau de sa requête du 27 septembre 2022, dite pièce comporte plusieurs documents qui permettaient à l'intimée de répondre aux contestations formulées par l'appelante 1 dans ses déterminations du 31 octobre 2023 où cette dernière a remis en cause jusqu'à l'existence même des travaux dont se prévaut l'intimée sur la parcelle n o [...] de l'appelante 2. Par l'intermédiaire des pièces 8a et 14 notamment, l'intimée a cherché à démontrer que l'appelante 1 avait connaissance des différents types de travaux qu'elle avait exécutés et de quelle manière ses prétentions financières se ventilaient entre les travaux soumissionnés et les travaux complémentaires. Du reste, dans le tableau annexé au courrier de son conseil du 3 octobre 2022 (pièce 14), l'appelante 1 reprend la même numérotation des travaux complémentaires (OC 002, OC 003, etc.) et la même structure de présentation que le document de l'intimée intitulé « Métré final ■ [...] » du 28 juillet 2022 (pièce 8a), étant précisé que ces éléments ne ressortent pas de la facture finale du 11 août 2022 (pièce 7), ce qui établit, au stade de la vraisemblance pour le moins, que l'appelante 1 avait bien ce document en mains lorsqu'elle a pris position sur la facture finale. Le fait que ce document (pièce 8a) ait été annexé ou non

à la facture finale ou qu'il ait été envoyé auparavant à l'appelante 1 est sans importance, l'élément décisif étant que l'intéressée en avait connaissance et qu'il reprend tous les postes à même d'expliciter la créance invoquée. La pièce 8 établit, en relation avec les déterminations du 31 octobre 2022 de l'appelante 1 et de l'annexe qui l'accompagnait, que certains travaux étaient achevés (cf. annexe de la pièce 14, colonne « Analyse F. \_\_\_\_\_ SA Avancement réel »), que d'autres étaient en cours de réalisation et enfin que toute une série de travaux complémentaires avaient été commandée (cf. annexe de la pièce 14, rubrique D « Travaux complémentaires et renchérissement non compris dans forfait de base », qui correspond à la lettre utilisée par l'intimée dans son document « Métré final ■ [...] » [pièce 8a]). Le courrier du 28 juillet 2022 (pièce 8a) se comprend ainsi comme un document final qui récapitule les sommes versées à l'intimée depuis la conclusion du contrat, le montant réclamé correspondant au solde de ses prétentions. Le fait que l'appelant 1 conteste la teneur des informations figurant dans le courrier du 28 juillet 2022 est dépourvu de pertinence à ce stade du procès, en particulier quant aux conditions à réunir pour justifier l'inscription provisoire d'une hypothèque légale. Les fastidieux développements de l'appelante 1 relèvent du fond et seront le cas échéant traités au moment d'examiner l'étendue de la créance à laquelle l'intimée peut prétendre. Encore une fois, au regard des pièces produites, les allégations de l'intimée suffisent pour saisir les éléments principaux relatifs à l'existence d'un contrat d'entreprise en lien avec l'immeuble propriété de l'appelante 2, ainsi que l'importance des travaux commandés par l'appelante 1 et exécutés pour le compte de celle-ci par l'intimée. Partant, ce grief doit être rejeté.

### **E. 6.1**

Les appelantes remettent en cause la conclusion d'un contrat d'entreprise entre l'intimée et l'appelante 1, en particulier s'agissant des travaux complémentaires qui n'auraient pas été commandés par le maître de l'ouvrage, ainsi que le respect du délai de péremption de quatre mois fixé par l'art. 839 al. 2 CC pour obtenir l'inscription d'une hypothèque légale. Les appelantes considèrent que les conditions du droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'ont pas été rendues vraisemblables par l'intimée.

#### **E. 6.2.1**

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 légale 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).

#### **E. 6.2.2**

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 ; Juge unique CACI 5 octobre 2023/403 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. 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 ; TF 5A\_203/2024 déjà cité, consid. 4.1.2 ; TF 5A\_658/2023 déjà cité, consid. 4.1). 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, loc. cit. ; TF 5A\_203/2024, loc. cit. ; TF 5A\_658/2023 loc. cit. ; TF 5A\_426/2015 du 8 octobre 2015 consid. 3.4). 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 consid. 3.2.2 ; Juge unique CACI 25 mai 2021/232 consid. 3.1.3, JdT 2021 III 107 ; sur la notion de vraisemblance, cf. supra consid. 4.2.2).

### **E. 6.2.3**

Il y a achèvement des travaux, au sens de l'art. 839 al. 2 CC, quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Ne sont considérés comme travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat. 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\_574/2023 du 28 février 2024 consid. 3.1 ; TF 5A\_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.4). 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, JdT 1981 I 17 ; TF 5A\_574/2023, loc. cit. ; TF 5A\_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1). 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, JdT 2000 I 22 ; TF 5A\_518/2020, loc. cit. ; 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. lb/aa ; TF 5A\_518/2020, loc. cit. ; TF 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014 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, loc. cit. ; TF 5A\_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4.1). 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, loc. cit. ; TF 5A\_932/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.3.1).

### **E. 6.3**

En l'espèce, l'existence d'un contrat d'entreprise entre l'appelante 1 et l'intimée est clairement établi par la pièce 6. Son intitulé est dépourvu d'ambiguïté et la parcelle de l'appelante 2 est tout aussi clairement désignée dans le contrat (cf. pièce 6, ch. 2, p. 5). Par ailleurs, les courriers de l'appelante 1 du 10 août 2023 (pièce 10) et du 3 octobre 2022 (pièce 14) démontrent l'existence de ce contrat d'entreprise, puisque l'appelante 1 déclare le résilier et s'y réfère pour contester certaines des prestations exécutées et faire valoir des pénalités de retard notamment. Le courrier du 3 octobre 2022 (pièce 14), dans lequel le conseil de l'appelante 1 se détermine sur la facture finale du 11 août 2022 et notamment sur les travaux complémentaires au contrat de base, permet de considérer comme vraisemblable l'existence de tels travaux, en plus des prestations initiales. L'intimée ayant été engagée pour fournir des prestations de béton et de béton armé pour la construction de deux bâtiments et la pose de cellules sanitaires sur la parcelle n° [...], elle doit être qualifiée d'entrepreneur employé à la construction de bâtiments qui a fourni des matériaux et du travail. Partant, les conditions d'une inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ont été rendues vraisemblables. Les griefs formulés à ce sujet contre la décision de première instance sont vains. Il faut donner acte aux appelantes que l'allégué 12 de l'intimée mentionnant que la fin des travaux serait intervenue le 15 juillet 2022 n'a pas été prouvé par la pièce annoncée, laquelle n'a pas été produite. Cette problématique est toutefois sans importance, dès lors qu'il résulte de la lettre de résiliation de l'appelante 1 elle-même, datée du 10 août 2022, qu'elle ne considérait manifestement pas les travaux comme terminés au vu de l'ampleur des retards et malfaçons reprochées à l'intimée (cf. pièce 10 à titre d'exemple : « la situation actuelle ne permet pas de démarrer ou de poursuivre les travaux des autres corps de métier. [...] A ce jour les travaux ne sont pas terminés avec une date de fin inconnue. [...] elle est toujours à terminer »). L'appelante 1 fait valoir dans ce même courrier l'art. 5.2 du contrat d'entreprise, qui prévoit des pénalités de « 3'000 fr. par jour solaire » en cas de retard dans la livraison des travaux et rappelle ses vaines mises en demeure pour non-respect des délais d'exécution, la dernière remontant au 22 juillet 2022. Ainsi, à suivre la longue liste de plaintes formulées par l'appelante 1, il conviendrait de considérer comme établi que le délai de quatre mois prévu par l'art. 839 al. 2 CC n'avait en réalité pas commencé à courir, faute pour les travaux d'avoir été achevés au moment où la résiliation du contrat est intervenue. L'inscription de l'hypothèque légale, intervenue le 29 septembre 2022, a donc respecté le délai de péremption de l'art. 839 al. 2 CC en toute hypothèse, étant rappelé au surplus que la facture finale est datée du 11 août 2022. S'agissant des critiques formulées au sujet de l'absence d'allégations suffisantes concernant le descriptif des travaux réalisés, les travaux complémentaires qui ont été commandés ou non, les montants déjà facturés ou honorés par l'appelante 1, celles-ci concernent le fond de l'affaire et sont donc sans pertinence pour

trancher le droit de l'intimée à l'inscription provisoire de l'hypothèque légale querellée. On rappellera que dans son courrier du 3 octobre 2022 (pièce 14), l'appelante 1 reconnaît implicitement être en possession du détail de la facture finale du 11 août 2022 de l'intimée, puisqu'elle fournit une analyse précise des éléments contenus dans le document « Métré final ■ [...] » établi par l'intimée en date du 28 juillet 2022 (pièce 8a). Ce grief doit également être rejeté.

### **E. 7.1**

Enfin, les appelantes critiquent la décision rendue par le premier juge quant au montant pour lequel le gage a été accordé. Elles contestent en particulier la majoration de 20 % retenue en plus du montant de la facture finale à titre de marge de sécurité, le premier juge se référant à un arrêt rendu le 7 mai 2015 par le Tribunal fédéral afin de tenir compte du fait que le montant du gage serait difficilement chiffrable à ce stade de la procédure et qu'il ne pourrait être augmenté par la suite (TF 5A\_924/2014 consid. 4.1.4). Les appelantes reprochent également au premier juge de ne pas avoir examiné en détail l'hypothèse de l'existence de plusieurs contrats d'entreprises entre l'intimée et l'appelante 1 et de ses conséquences sur le respect du délai de péremption.

### **E. 7.2.1**

L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC repose sur l'idée que la plus-value d'un bien ■ fonds résultant de la construction doit garantir les créances des artisans et entrepreneurs qui ont contribué à l'augmentation de la valeur par leurs prestations. Du moment que le résultat de leur travail sur le bâtiment ou un autre ouvrage sur un immeuble devient partie intégrante de celui-ci en vertu des règles des droits réels, la créance en rémunération de ce travail ne peut pas être garantie autrement que par un droit de gage sur cet immeuble (ATF 149 III 451 consid. 5.2.1 ; ATF 136 III 6 consid. 5.1). L'objet de l'action en inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'est en effet pas de fixer la créance en paiement de ceux-ci en tant que telle (« Schuldsomme »), mais uniquement le montant à concurrence duquel l'immeuble devra répondre, à savoir le montant du gage ou, en d'autres termes, l'étendue de la garantie hypothécaire (« Pfandsomme » ; ATF 138 III 132 consid. 4.2.2 ; ATF 126 III 467 consid. 4d ; TF 5A\_378/2022 du 17 novembre 2022 consid. 3.3). Chiffrer le montant du gage peut néanmoins se révéler particulièrement ardu au stade de l'inscription provisoire, l'entrepreneur ne disposant de surcroît que d'un délai de quatre mois pour obtenir l'inscription provisoire (art. 839 al. 2 CC) et le montant ainsi inscrit ne pouvant être augmenté par la suite (TF 5A\_924/2014, loc. cit. et réf. cit.)

### **E. 7.2.2**

Si un artisan ou un entrepreneur a travaillé en exécution de plusieurs contrats, il possède autant de créances distinctes. Le délai d'inscription d'une hypothèque légale court en principe séparément, pour chaque contrat, dès l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte. Cependant, si les objets des divers contrats sont étroitement liés les uns aux autres au point de constituer économiquement et matériellement un tout, il faut les traiter comme s'ils avaient donné lieu à une seule convention. Il faut considérer que des contrats forment une unité s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils forment un tout d'un point de vue pratique (ATF 106 II 123 consid. 5b s. ; ATF 104 II 348 consid. II.2). Des commandes successives de béton frais pour un même chantier sont notamment considérées comme formant un tout (ATF 149 III 451 consid. 6.2.2 ; ATF 125 III 113 consid. 3b, JdT 2000 I 22 ; ATF 111 II 343 consid. 2c, JdT 1986 I 170 ; ATF 104 II 348, loc. cit. ). Dans

cette hypothèse, l'entrepreneur est en droit de faire inscrire l'hypothèque légale pour le montant total de ce qui lui est dû dans les quatre mois dès l'achèvement des derniers travaux formant cette unité (ATF 131 III 300 consid. 3 ; ATF 106 II 123 consid. 5b ; TF 5A\_574/2023, loc. cit.). Le Tribunal fédéral a admis qu'il y a un délai unique lorsque les ouvrages à réaliser sont fonctionnellement interdépendants et ont été construits d'un seul trait (ATF 125 III 113, loc. cit. ; TF 5A\_574/2023, loc. cit.).

### **E. 7.3.1**

En l'espèce, la facture finale du 11 août 2022 suffit, au stade des mesures provisionnelles, pour arrêter le montant du gage (pièce 7). Le document établi le 28 juillet 2022 (pièce 8a) détaille tous les éléments pris en compte dans le montant réclamé et fournit la liste des factures intermédiaires honorées par l'appelante 1, dont les sommes ont été portées en déduction. L'ensemble des prestations réalisées par l'intimée sur la parcelle n° [...] propriété de l'appelante 2 pour le compte de l'appelante 1 doit être considéré comme un tout, les différentes commandes de travaux complémentaires formant une unité spécifique avec le contrat de base, dès lors que ces commandes n'ont fait l'objet d'aucun contrat écrit distinct et s'inscrivent manifestement dans le cours du chantier. Dans une telle situation, l'entrepreneur est en droit de faire inscrire l'hypothèque légale pour le montant total de ce qui lui est dû. La créance réclamée par l'intimée a ainsi été suffisamment établie au stade de la vraisemblance pour justifier l'inscription d'une hypothèque légale pour ce montant. Les prestations fournies par l'intimée formant un tout, un délai unique de péremption s'applique. Pour le surplus, la question du respect du délai de péremption a déjà été examinée précédemment (cf. supra consid. 6.3).

### **E. 7.3.2**

Autre est la question de la majoration de 20 % accordée par le premier juge sur cette facture finale. La situation à prendre en compte dans la présente affaire est celle d'une entreprise sous-traitante dont le contrat a été résilié par le « maître de l'ouvrage » avec effet immédiat, son intervention sur le chantier prenant fin tout aussi abruptement. Dans cette configuration, les prestations fournies par l'intimée doivent être considérées comme achevées et l'ampleur des travaux qu'elle a réalisés connue d'elle avec certitude. Du reste, l'intimée a été en mesure d'établir rapidement un décompte détaillé de l'ensemble de ses prestations et une facture finale. Au moment du dépôt de sa requête de mesures provisionnelles, l'intimée était en possession de tous les éléments à même de déterminer précisément le montant de la créance dont elle demandait une garantie sous forme d'hypothèque légale. De plus, les travaux se sont déroulés sur une parcelle unique dont l'appelante 2 est l'unique propriétaire. L'hypothèse d'une majoration de 20 % n'a aucune raison d'être en pareille situation, faute de difficulté ou de complexité particulière dans l'évaluation du montant du gage. En cela, le cas de l'intimée diffère de la jurisprudence à laquelle elle se réfère et qui concerne plusieurs immeubles à grever. Quant à l'arrêt cité par le premier juge (TF 5A\_924/2014, loc. cit.), le Tribunal fédéral ne fait qu'évoquer l'avis exprimé par la doctrine sans trancher le problème particulier, qui concernait la répartition d'une créance relative à des prestations exécutées sur plusieurs parts d'immeuble en propriété par étages, pour lesquelles il est difficile à l'entrepreneur d'évaluer avec précision la valeur des travaux devant être répartie sur chacune d'elles. Partant, le grief doit être admis et le montant du gage réduit à hauteur de la créance réclamée par l'intimée dans sa facture finale, soit 1'549'975 fr. 05. Le chiffre I de l'ordonnance de mesures provisionnelles sera réformé dans cette mesure et son chiffre II supprimé, dès lors qu'il confirme le chiffre I de l'ordonnance de mesures

superprovisionnelles du 28 septembre 2022.

## **E. 8**

Il y a également lieu de rectifier d'office le dispositif de l'ordonnance de mesures provisionnelles pour tenir compte du nouveau siège et de la nouvelle dénomination de l'intimée, dont la raison sociale est dorénavant K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation à [...].

### **E. 9.1**

Fondé sur ce qui précède, les appels sont partiellement admis et l'ordonnance de mesures provisionnelles doit être réformée aux chiffres I, II et IV de son dispositif en ce sens que le montant du gage sera réduit à hauteur de la créance réclamée par l'intimée dans sa facture finale, soit 1'549'975 fr. 05. Elle sera confirmée pour le surplus. Vu le sort réservé aux frais de première instance par le premier juge, il n'y a pas lieu de réformer l'ordonnance attaquée sur ce point (cf. art. 318 al. 3 CPC).

### **E. 9.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'200 fr. en application de l'art. 65 al. 3 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), seront répartis à raison de 80 % à la charge des appelantes, solidairement entre elles, et de 20 % à la charge de l'intimée, soit respectivement 2'560 fr. à la charge des appelantes, solidairement entre elles, et 640 fr. à la charge de l'intimée (art. 106 al. 2 CPC). Les dépens de deuxième instance sont arrêtés à 8'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Ces dépens seront répartis à hauteur de 1'600 fr. (1/5 x 8'000 fr.), en faveur des appelantes, solidairement entre elles, et à hauteur de 6'400 fr. (4/5 x 8'000 fr.), en faveur de l'intimée. L'intimée doit rembourser 320 fr. à chacune des appelantes à titre de restitution partielle de leur avance de frais judiciaires deuxième instance (art. 111 al. 1 et 2 aCPC). Après compensation, les appelantes, solidairement entre elles, verseront à l'intimée le montant de 4'160 fr. à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, le Juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. Les causes MH22.038696-240159 et MH22.038696-240160 sont jointes. II. La requête de suspension de cause déposée par l'intimée K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation (anciennement M. \_\_\_\_\_ SA) est rejetée. III. Les appels de G. \_\_\_\_\_ et de F. \_\_\_\_\_ SA sont partiellement admis. IV. L'ordonnance est réformée aux chiffres I, II et IV de son dispositif comme il suit : I. m a i n t i e n t à titre provisoire l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à hauteur du montant de 1'549'975 fr. 05 (un million cinq cent quarante-neuf mille neuf cent septante-cinq francs et cinq centimes), plus intérêts à 5 % l'an dès le 23 août 2022 et autres accessoires légaux, ordonnée au Registre foncier, office de la Broye-Nord vaudois, par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 28 septembre 2022, en faveur de K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation (anciennement M. \_\_\_\_\_ SA), n o IDE CHE [...], à [...], sur l'immeuble dont G. \_\_\_\_\_, n o IDE CHE ■ [...], à [...] ( [...]), est propriétaire sur le territoire de la commune [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante : Commune politique : [...] Tenue du registre foncier : fédérale Numéro d'immeuble : [...] Forme du registre foncier : fédérale E-GRID : CH [...] Surface : [...] m2, numérique N o plan : [...] Désignation de la situation : [...] [...] [...] Couverture au sol : [...], [...] m2 [...], [...] m2 [...], [...] m2 [...], [...] m2 [...] II. Supprimé ; IV. i m p a r t i t à K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation (anciennement M. \_\_\_\_\_ 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 ; L'ordonnance est confirmée pour le surplus. V.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'200 fr. (trois mille deux cents francs), sont mis à la charge des appelantes G. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ SA, solidairement entre elles, par 2'560 fr. (deux mille cinq cent soixante francs), et à la charge de l'intimée K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation (anciennement M. \_\_\_\_\_ SA), par 640 fr. (six cent quarante francs). VI. Les appelantes G. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ SA, débitrices solidaires, doivent verser à l'intimée K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation (anciennement M. \_\_\_\_\_ SA) la somme de 4'160 fr. (quatre mille cent soixante francs) à titre de dépens de deuxième instance. VII. L'arrêt est exécutoire. Le juge unique : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : ■ Me Sarah Perrier (pour G. \_\_\_\_\_), ■ Me Pierre-Yves Baumann (pour F. \_\_\_\_\_ SA), ■ Me Laurent Roulier (pour K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation [anciennement M. \_\_\_\_\_ SA]), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale. 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). Le greffier :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.