

# VD\_GERICHTE MH22.009029 vom 3. Februar 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-02-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_MH22.009029](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_MH22.009029)

FR: VD\_GERICHTE MH22.009029 du 3 février 2023

IT: VD\_GERICHTE MH22.009029 del 3 febbraio 2023

## Erwägungen

### E. 5

L'appelante reproche ensuite au premier juge d'avoir retenu que les travaux n'aient été terminés que le 30 novembre 2021 et d'avoir ainsi considéré que le délai de péremption prévu à l'art. 839 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) avait été respecté lors de l'inscription du 8 mars 2022. Elle fait en substance valoir que les travaux de jardin et ceux de piscine auraient été achevés au mois d'avril 2021, respectivement au mois de juin 2021, et qu'elle a reçu une facture finale portant sur ces travaux, dont la première version datait du 11 mai 2021, en juillet 2021. Elle indique en outre que les travaux effectués le 30 novembre 2021 concernent l'hivernage de la piscine, qu'il s'agit d'une prestation d'entretien qui aurait été intentionnellement différée et que ces travaux n'ont coûté que 1'700 fr., à savoir 2% des prestations totales, de sorte que ceux-ci devraient être considérés comme étant de peu d'importance ou accessoires. Elle ajoute que les travaux de reprise de pièces défectueuses du local technique et de remise d'une grille pour tenter de réparer le mécanisme de nage à contre-courant du 30 novembre 2021 auraient été effectués pour corriger des défauts et n'empêcheraient pas de retenir que les travaux auraient été terminés au mois de juin 2021. L'appelante relève enfin que les travaux de terrassement sont intervenus durant l'automne 2020 et que la mention du terme « estimation » dans les factures finales serait une imprécision manifeste.

#### E. 5.1.1

L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit un droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. L'inscription peut être requise dès le moment de la conclusion du contrat (art. 839 al. 1 CC) et doit être obtenue, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). 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 inscrip-

- 15 - tion provisoire (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa ; TF 5A\_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.4 et l'arrêt cité). 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, 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 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.4 et l'arrêt cité). Les travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie prévue à l'art. 368 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) n'entrent pas non plus en

ligne de compte pour la computation du délai (ATF 106 II 22 consid. 2b ; TF 5A\_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 et les arrêts cités). 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 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 et les arrêts cités). 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). 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 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 et l'arrêt cité). 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 du 22 octobre 2020

- 16 - consid. 3.1 ; TF 5A\_932/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.3.1 ; TF 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.1 ; TF 5D\_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.2).

### **E. 5.1.2**

Aux termes de l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue en procédure sommaire sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. 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 (ATF 86 I 265 consid. 3 ; TF 5A\_426/2015 du 8 octobre 2015 3.4 et les arrêts cités). A moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe clairement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb ; TF 5A\_426/2015 du 8 octobre 2015 consid. 3.4 et l'arrêt cité). S'il est saisi d'une requête de mesures d'extrême urgence et que l'échéance du délai est imminente, il adressera sans plus attendre au conservateur du registre foncier une réquisition téléphonique ou électronique d'inscription, conformément à l'art. 48 al. 2 let. b ORF (ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1 ; TF 5D\_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3 et l'arrêt cité). Ainsi, le Tribunal fédéral a estimé que le juge fait preuve d'arbitraire lorsqu'il refuse l'inscription provisoire de l'hypothèque légale en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, qui mérite un examen plus ample que celui auquel il peut procéder dans le cadre d'une instruction sommaire ; en cas de doute, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge doit donc ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb ; TF 5D\_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3 et l'arrêt cité).

### **E. 5.2**

En l'espèce, dans la mesure où l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a été effectuée au plus tard le 9 mars 2022, il convient d'examiner si l'intimée a rendu un tant soit peu vraisemblable que l'achèvement des travaux litigieux aurait eu lieu après le 8 novembre 2021.

- 17 -

### **E. 5.2.1**

A l'encontre d'une telle interprétation, on note tout d'abord que l'intimée a établi plusieurs factures, qu'elle a qualifiées de finales, bien avant le 9 novembre 2021. Elle a en effet établi une facture finale intitulée « des travaux d'aménagements de votre jardin » le 16 juillet 2021, sur laquelle la mention « 2020/2021 » figure sous la rubrique de la date des travaux (pièce 6). On peut en déduire que l'intimée estimait que les travaux visés par cette facture étaient terminés le 16 juillet 2021, dès lors que ces éléments, à savoir la facture indiquée comme étant finale et la date des travaux, constituent des indices sérieux allant dans le sens que les travaux portant sur le jardin étaient alors terminés. Le même jour, l'intimée a également émis une facture concernant le terrassement et l'évacuation de la terre excédentaire, dans laquelle elle a fait état des mois de juin à novembre 2020 comme date des travaux (pièce 7). Quelques jours plus tôt, à savoir le 9 juillet 2021, l'intimée avait établi une facture portant l'indication « création d'une piscine » (pièce 110). Sur cette facture, elle avait mentionné les années 2020 et 2021 comme date des travaux, ce qui laisse encore terriblement à penser que les travaux de piscine étaient terminés le 9 juillet 2021. Cette facture correspond par ailleurs quasiment intégralement à la facture établie le 9 février 2022, indiquant, une fois encore, comme annulant et remplaçant celle du 11 mai 2021 et celle du 9 juillet 2021 (pièce 8). On ne saurait donc penser que des opérations déjà facturées au mois de juillet 2021, pour des travaux alors déjà finis, auraient en fait été réalisées après cette date. Ainsi, aucun élément au dossier, comme par exemple un rapport d'intervention postérieur au 9 juillet 2021, sous réserve de celui établi le 30 novembre 2021 – qui sera examiné ci-dessous – ne permet de considérer que l'intimée aurait achevé les travaux litigieux après le 8 novembre 2021. Les éléments précités sont des indices sérieux allant dans le sens que pour les trois objets concernés par les travaux, à savoir le jardin, la piscine et les mouvements de terre, tout était terminé bien avant le 9 novembre 2021. Le fait pour l'intimée de redater une facture au mois de février 2022, alors que son contenu est le même que celui d'une facture du mois de juillet 2021 impose en outre d'examiner très sérieusement la valeur probante à donner aux déclarations et pièces préparées par ses

- 18 - soins. De plus, contrairement à ce que relève l'appelante, il n'y a pas lieu de considérer que le liner devrait encore être défini au mois de février 2022, alors que, dans le même temps, l'intimée a mis en eau puis hiverné, en y laissant l'eau, la piscine. Il est ainsi hautement vraisemblable que ce liner avait non seulement été défini, mais surtout posé, et ce bien avant le

### **E. 5.2.2**

Il reste à examiner si les travaux qui font l'objet du rapport d'intervention du 30 novembre 2021 peuvent permettre de considérer que les travaux réalisés par l'intimée ont pu se terminer à cette date. On note tout d'abord que ce rapport n'est pas signé et qu'il émane de l'intimée, dont on a vu la valeur probante qu'il y a lieu de donner à ses déclarations et pièces. On relève ensuite que sur 17,5 heures indiquées comme effectuées par deux employés de l'intimée, ce rapport fait état de 13 heures d'hivernage et de deux fois 0,5 heure de nettoyage. Dans la mesure où un des employés s'étant chargé de ces travaux a indiqué qu'il avait dû, pour procéder à la pose de la couverture, faire des trous, il convient de retenir, au stade de la vraisemblance, que ce

- 19 - nettoyage concerne l'hivernage de la piscine et les travaux y relatifs. Or, il apparaît que cette prestation était déjà prévue dans la facture du 9 juillet 2021, mais que son exécution, pour des raisons logiques dès lors qu'on n'hiverné pas une piscine en été, a été volontairement différée à la fin de la saison d'usage de la piscine. Dans ces circonstances,

de tels travaux ne constituent pas, selon la jurisprudence précitée, des travaux d'achèvement et ne sauraient par conséquent retarder le début du délai de péremption. Il s'agit en effet de travaux accessoires différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur qui n'entrent pas en ligne de compte pour la computation du délai. Dans le cas contraire, le délai de péremption serait retardé à chaque hivernage de la piscine et à chaque remise en service de celle-ci, rendant en pratique difficile le calcul du départ du délai, ce qui n'est pas la volonté du législateur. Sur ce point, l'intimée se réfère en vain à la jurisprudence voulant que des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent des travaux d'achèvement. La couverture d'une piscine peut certes éventuellement avoir une fonction de sécurité, notamment en présence de jeunes enfants. Cependant, il est en l'occurrence patent que cette couverture a été posée non pour des motifs de sécurité, mais pour protéger la piscine de l'hiver. Si elle avait eu, dans l'esprit des parties, une fonction de sécurité, elle aurait en effet été posée en même temps que la piscine et utilisée en été également, et non seulement au mois de novembre 2021. Dans ses factures, de même que dans son rapport d'intervention du 30 novembre 2021, l'intimée a par ailleurs parlé d'hivernage et d'une bâche d'hivernage (pièce 110), et non d'une bâche de sécurité. Le grief est donc infondé. Le rapport d'intervention du 30 novembre 2021 mentionne également le poste « reprise du local technique » pour 1,5 heure. Au vu de son libellé, il y a lieu de retenir qu'il est ici hautement vraisemblable qu'il s'agit du remplacement de parties livrées mais défectueuses ou de corrections de quelques autres défauts, respectivement de travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie, qui eux aussi ne permettent pas de retarder le début du délai de péremption.

- 20 - Enfin, le montage du mécanisme de nage à contre-courant est quant à lui indiqué comme ayant pris une heure pour chacun des deux intervenants de l'intimée. Outre qu'un tel processus n'apparaît clairement pas indispensable à l'utilisation du jardin ou de la piscine, mais constitue plutôt un accessoire à l'usage de cette dernière, la prestation relative à ce montant était déjà prévue, et facturée, le 9 juillet 2021 et avait été effectuée à tout le moins avant le 14 octobre 2021, dès lors que l'appelante avait, à cette date, écrit à l'intimée pour se plaindre de la situation et indiquer que le jardinier de cette dernière avait terminé son installation. A cette occasion, l'appelante avait en outre indiqué non pas que la prestation n'avait pas été exécutée, mais que l'engin était inutilisable, parce que l'eau n'était pas renvoyée de manière perpendiculaire et que l'appareillage était inadapté. Ici encore, force est de constater que la prestation avait été fournie le 14 octobre 2021 au plus tard, mais que le mécanisme en question était défectueux, de sorte que l'intervention des employés de l'intimée au mois de novembre 2021 ne visait pour cette dernière qu'à respecter son obligation de supprimer les défauts de la chose livrée. Ainsi, cette intervention n'est, selon la jurisprudence, pas de nature à retarder le point de départ du délai de péremption prévu par l'art. 839 al. 2 CC. Le premier juge a encore retenu que, dans son courrier du 14 octobre 2021, l'appelante avait indiqué que le système d'apport d'eau était inexistant et qu'il avait été clairement prévu qu'un apport automatisé soit installé, mais que rien n'avait été fait. Cependant, cette prestation, si elle a certes été prévue, n'a pas été apportée par l'intimée, de sorte qu'au stade de la haute vraisemblance, il y a lieu de considérer que celle-ci a refusé de fournir cette prestation ou différé celle-ci. Dans les deux cas, le fait que cette prestation n'ait pas été fournie ne saurait retarder le départ du délai de péremption, sauf à ce que celui-ci ne court jamais, par la faute de l'intimée, ce qui n'est à nouveau pas l'intention du législateur.

### E. 5.2.3

Au regard de ces éléments, force est de constater que l'intimée n'a aucunement rendu vraisemblable que les travaux litigieux

- 21 - aient été achevés, au sens de l'art. 839 al. 2 CC, après le 8 novembre 2021. En effet, les travaux dont l'exécution a été rendue vraisemblable après cette date étaient en réalité soit des travaux différés, soit des travaux de suppression des défauts invoqués par l'appelante. Or de tels travaux ne sont pas propres à retarder le départ du délai de péremption, de sorte que celui-ci était échu au jour de l'inscription le 8 mars 2022. C'est donc à tort que le premier juge a décidé de maintenir, à titre provisoire, l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour un montant de 96'984 fr. 72 en faveur de l'intimée sur le bien-fonds dont l'appelante est propriétaire. 6. 6.1 En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête de mesures provisionnelles doit être rejetée et l'inscription provisoire de l'hypothèque légale précitée doit être radiée du registre foncier. 6.2 6.2.1 Les frais sont mis à la charge de la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC). 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). 6.2.2 L'intimée a succombé sur l'entier des conclusions qu'elle a formulées devant l'autorité de première instance. Elle doit donc supporter l'ensemble des frais judiciaires de première instance, arrêtés, au total, à 1'510 fr. (1'310 fr. pour l'émolument de l'ordonnance de mesures provisionnelles + 200 fr. pour l'émolument de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 8 mars 2022). Elle versera en outre à l'appelante la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de première instance (cf. art. 3 al. 2 et 6 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

- 22 - 6.3 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, qui succombe, dans la mesure où elle a conclu au rejet de l'appel. L'intimée devra rembourser à l'appelante la somme de 800 fr. à titre de restitution de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). 6.4 L'intimée versera à l'appelante la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (cf. art. 7 TDC). Par ces motifs, la Juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est admis. II. L'ordonnance du 15 juillet 2022 est annulée ; il est statué à nouveau comme il suit : I. La requête de mesures provisionnelles déposée le 7 mars 2022 par l'intimée C.\_\_\_\_\_ est rejetée. II. La radiation de l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 96'984 fr. 72 (nonante-six mille neuf cent huitante-quatre francs et septante-deux centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2021, en faveur de C.\_\_\_\_\_, [...], [...], sur le bien-fonds, situé [...], [...], dont Q.\_\_\_\_\_ est propriétaire sur le territoire de la Commune de [...] est ordonnée, le Conservateur du Registre foncier, office de l'Ouest lausannois, devant procéder à celle-ci.

- 23 - La désignation cadastrale du bien-fonds dont Q.\_\_\_\_\_ est propriétaire est la suivante : Commune politique : [...] Numéro d'immeuble : [...] E-GRID : [...] N° plan : [...] Désignation : [...] Surface : [...] III. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 1'510 fr. (mille cinq cent dix francs), sont mis à la charge de C.\_\_\_\_\_. IV. C.\_\_\_\_\_ doit verser à Q.\_\_\_\_\_ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de première instance. V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. VI. L'ordonnance est exécutoire. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents

francs), sont mis à la charge de l'intimée C.\_\_\_\_\_. IV. L'intimée C.\_\_\_\_\_ doit verser à l'appelante Q.\_\_\_\_\_ la somme de 2'800 fr. (deux mille huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance et de restitution de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire.

- 24 - La juge unique : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Léonard Bruchez, avocat (pour Q.\_\_\_\_\_), - Me Pierre-Xavier Luciani, avocat (pour C.\_\_\_\_\_), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne. La Juge unique de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :

## **E. 9**

novembre 2021. Le 7 février 2022, l'intimée a établi une facture relative à la création de projets pour le jardin de l'appelante, qui fait état, concernant la date de travaux, de la mention « Déc. 2018 - 2021 » (pièce 9). On peut ici se borner à constater que des projets pour un objet précèdent nécessairement l'exécution des projets en question. Les travaux concernés sont ainsi nécessairement antérieurs à ceux dont il a été fait état ci-dessus et, partant, antérieurs au 9 novembre 2021, malgré la date figurant sur la facture préparée par l'intimée. Il en va de même des travaux qui font l'objet de la facture du 9 février 2022 relatifs à la préparation de la demande de construction, aux travaux préparatoires et à divers travaux afin de préserver les bons rapports de voisinage (pièce 10), aucun élément ne rendant vraisemblable que de tels travaux auraient été exécutés après le 8 novembre 2021, dès lors que, la facture en question est, pour les mêmes motifs que ceux développés en lien avec les autres factures, insuffisante à cet égard.

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