

## **VD\_GERICHTE MH22.011705 vom 5. Oktober 2023**

VD Tribunal cantonal, 2023-10-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_MH22.011705](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_MH22.011705)

FR: VD\_GERICHTE MH22.011705 du 5 octobre 2023

IT: VD\_GERICHTE MH22.011705 del 5 ottobre 2023

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

; TF 5A\_395/2020 précité consid. 2 ; TF 5A\_1016/2015 du 15 septembre 2016 consid. 5.3 ; TF 5A\_426/2015 du 8 octobre 2015 consid. 3.4 ; TF 5A\_932/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.3.2 ; CACI 15 mai 2021/232 consid. 3.1.3, in : JdT 2021 III 107 ; Schmid, Basler Kommentar, 6ème éd., 2019, n. 16 ad art. 961 CC ; Steinauer, Les droits réels, Tome III, 2012, n. 2897 et réf. cit.). On ne peut cependant 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. A cette condition, et dans un deuxième temps, ce n'est que lorsque le droit à l'inscription est clairement exclu, par exemple parce que la requête est manifestement tardive, que le juge refusera l'inscription (CACI 15 mai 2021/232 consid. 3.1.3, in : JdT 2021 III 107).

- 15 -

#### **E. 3.1**

Se prévalant d'une violation du droit et d'une constatation inexacte des faits, l'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir considéré que sa requête du 23 mars 2022 avait été déposée tardivement. Elle aurait rendu vraisemblable l'exécution de travaux d'achèvement le 29 novembre 2021, et, partant, le respect du délai légal pour obtenir l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

#### **E. 3.2.1**

L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit que les artisans et entrepreneurs employés notamment à la construction ou à la destruction de bâtiments ou autres ouvrages peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, en garantie de leurs créances, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble. Aux termes de l'art. 839 CC, l'hypothèque des artisans et des entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis (al. 1) ; l'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (al. 2). L'inscription de l'hypothèque légale doit non seulement être requise, mais aussi obtenue, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux. Il s'agit d'un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa et réf. cit. ; TF 5A\_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.4 ; TF 5A\_395/2020 du 16 mars 2021 consid. 2 ; TF 5A\_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 et réf. cit.).

#### **E. 3.2.2**

Conformément à l'art. 961 al. 3 CC, le juge autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. 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

- 14 - 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 (Juge unique CACI 1er juillet 2022/344 consid. 4.3.2.2 ; Juge unique CACI 1er novembre 2021/515 consid. 3.2.3 ; Juge unique CACI 15 mai 2021/232 consid. 3.1.3, in : JdT 2021 III 107). Ainsi, 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. 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 du fond le soin de décider si le droit à l'hypothèque doit en définitive être admis. Lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, il en résulte que le juge commet l'arbitraire s'il la refuse. En d'autres termes, à moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe clairement pas, le juge qui en est requis doit donc ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/b ; ATF 86 I 265 consid.

### **E. 3.2.3**

Il y a achèvement des travaux quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Ne sont considérés comme travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, et non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat. Des travaux de peu d'importance ou accessoires, différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, ou bien encore des retouches (remplacement de parties livrées mais défectueuses, correction de quelque autre défaut) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a ; TF 5A\_630/2021 précité consid. 3.3.2.4 ; TF 5A\_518/2020 précité consid. 3.1 et réf. cit.). Les travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie prévue à l'art. 368 al. 2 CO (Loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième : Droit des obligations] du 30 mars 1911 ; RS 220) n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la computation du délai. 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\_395/2020 précité consid. 2 ; TF 5A\_518/2020 précité consid. 3.1). 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. Le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé

(ATF 101 II 253 ; TF 5A\_518/2020 précité consid. 3.1 et réf. cit.).

- 16 -

### **E. 3.3.1**

L'autorité de première instance a considéré qu'en l'absence de preuve concrète quant à la date effective de fin des travaux, la facture finale du 20 octobre 2021 constituait un indice du fait que, à tout le moins à cette date, l'appelante considérait l'ouvrage comme achevé. Il apparaissait ainsi que les travaux avaient bien pris fin le 15 octobre 2021 – comme soutenu par les intimés – et la facture établie dans la foulée (ordonnance, p. 17). Le juge délégué a relevé que les autres éléments au dossier confirmaient ce qui précède (ordonnance, pp. 17 et 18). Il ressortait en particulier des procès-verbaux de réception de l'ouvrage qu'au 14 octobre 2021, seules quelques retouches et finitions devaient être accomplies. Les bon et décompte de travail concernant les travaux exécutés le 29 novembre 2021 (pièces 97 et 98 produites en première instance) n'étaient pas probants car ils n'indiquaient pas la même durée. Enfin, il ressortait expressément du courriel du 22 novembre 2021 (pièce 103 produite en première instance) que les travaux effectués ce jour-là consistaient uniquement en des retouches. Les derniers travaux qui pouvaient être qualifiés de « travaux d'achèvement » au sens de la loi remontaient par conséquent au 15 octobre 2021.

### **E. 3.3.2.1**

L'appelante fait valoir que la facture du 20 octobre 2021 était un projet, qui a dû être corrigé en matière de mètres, si bien qu'elle aurait en réalité établi sa facture finale bien plus tard, soit le 21 janvier 2022 (appel, p. 10). Ce grief doit être écarté. Le fait que des mètres devaient être rectifiés pour permettre l'établissement de la seconde facture finale du 21 janvier 2022 est en effet sans influence sur la date d'achèvement des travaux, ce type de corrections relevant d'une tâche purement administrative, sans rapport avec l'exécution concrète de l'ouvrage commandé.

- 17 -

### **E. 3.3.2.2**

Les chiffres 21.1 et 21.6 des conditions générales du contrat d'entreprise (pièce 6 produite en première instance) auxquels se réfère l'appelante (appel, pp. 10 et 11) ne lui sont par ailleurs d'aucun secours pour déterminer la date de fin des travaux. Contrairement à ce qu'elle semble laisser entendre, l'appelante était tenue d'établir la facture finale « aussitôt que possible » (pièce 6, ch. 21.6), cet impératif étant souligné dans le texte. Cette facture finale devait représenter « la totalité des travaux exécutés » (pièce 6, ch. 21.6) et il convient d'insister sur ce dernier terme. Ainsi, avec le premier juge, il y a lieu de considérer que l'établissement de la facture finale du 20 octobre 2021 (pièce 102 produite en première instance) constitue effectivement un indice décisif pour retenir que les travaux étaient terminés à cette date aux yeux de l'appelante elle-même, étant rappelé qu'elle avait auparavant établi un projet de facture finale en date du 14 octobre 2021 (pièce 87 produite en première instance), ce qui tend à renforcer cette appréciation. Quant au fait que l'appelante se devait de remettre la facture finale « au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la fin des travaux », comme le prévoit la même disposition des conditions générale (pièce 6, ch. 21.6), cet élément ne peut que conduire à considérer que les travaux ont été achevés entre le 20 août et le 20 octobre 2021, étant précisé que l'appelante ne soutient pas avoir violé ses obligations contractuelles à cet égard.

### **E. 3.3.2.3**

Les procès-verbaux de réception de l'ouvrage des lots de PPE établis entre le 14 juillet et le 14 octobre 2021 constituent également un indice décisif pour déterminer la date de fin des travaux. Certains de ces procès-verbaux font état de défauts mineurs à corriger par l'appelante jusqu'au 20 août 2021 ou de retouches de peinture et de finitions à réaliser jusqu'au 26 novembre 2021, étant précisé pour cette dernière date que l'ouvrage avait été considéré comme reçu le 13 octobre 2021, ce qui est mentionné dans le procès-verbal du lot « W. \_\_\_\_\_ SA » (pièce 59 produite en première instance). Ces éléments viennent ainsi confirmer l'appréciation du premier juge sur le fait que les travaux confiés à l'appelante étaient terminés lorsqu'elle a établi sa facture finale du 20 octobre 2021.

- 18 -

### **E. 3.3.2.4**

Pour ce qui concerne la nature de l'intervention réalisée par l'appelante en date du 29 novembre 2021 (appel, p. 12), celle-ci ne l'a pas détaillée en procédure, ce qui est pour le moins surprenant s'il s'agissait de travaux d'une certaine ampleur qui devaient amener à considérer que l'ouvrage commandé n'était pas terminé au sens de la jurisprudence. Comme le retient le premier juge, le courriel du 22 novembre 2021 (pièce 103), dont l'appelante ne remet pas en cause le contenu ni l'authenticité, mentionne une intervention liée à des « retouches » qui, en raison d'une quarantaine sanitaire, devaient être réalisées « dès le lundi 29 novembre prochain. ». A nouveau, il y a lieu de considérer avec le juge délégué que l'intervention de l'appelante, postérieurement à l'établissement de sa facture finale du 20 octobre 2021, ne concernait que des retouches ou des finitions, sans influence sur la date d'achèvement des travaux.

### **E. 3.3.2.5**

Enfin, quant aux déterminations de l'architecte pour le compte de la société E. \_\_\_\_\_ Sàrl relatives à la pièce requise 152 (pièce 201 produite en première instance ; appel, p. 13), celles-ci ne sont pas de nature à remettre en question les considérations qui précèdent par rapport au fait que l'intervention de l'appelante, après la remise de sa facture finale du 20 octobre 2021, a exclusivement concerné des retouches ou des finitions sans incidence sur la date d'achèvement des travaux au sens de la jurisprudence. Dans le cas contraire, les procès-verbaux auxquels se réfère l'architecte auraient inmanquablement mentionné l'existence de défauts significatifs, voire importants, en lien avec des travaux inexécutés ou défectueux d'une ampleur telle qu'ils n'auraient pas été qualifiés de retouches ou de finitions.

### **E. 3.3.2.6**

Ces différents éléments permettent d'établir, avec un degré de vraisemblance confinant à la certitude, que l'appelante avait achevé ses travaux avant qu'elle ne transmette sa facture finale du 20 octobre 2021. Dans ces conditions, le juge délégué était bel et bien fondé à considérer que le délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC n'avait pas été respecté par l'appelante, ce qui devait conduire au rejet de la requête de mesures provisionnelles qu'elle avait déposée. L'existence du droit à l'hypothèque

- 19 - des artisans et entrepreneurs invoqué par l'appelante apparaît ainsi exclue et pour le moins hautement invraisemblable.

## **E. 4.1**

En définitive, l'appel, manifestement infondé (art. 312 al. 1 in fine CPC), doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée.

#### **E. 4.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr., soit 800 fr. pour l'émolument de la présente décision (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et 200 fr. pour celui de l'ordonnance d'effet suspensif (art. 7 al. 1 et 60 al. 1 TFJC), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

#### **E. 4.3**

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur le fond, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, étant précisé qu'ils n'ont pas formulé de conclusion à cet égard dans le cadre de leurs déterminations sur effet suspensif du 24 mai 2023 (Stoudmann, in : Petit commentaire CPC, Bâle 2020, n. 6 ad art. 105 CPC et réf. cit.). Par ces motifs, le Juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge de l'appelante Y. \_\_\_\_\_ SA.

- 20 - IV. L'arrêt est exécutoire. Le juge unique : La greffière :

- 21 - Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Mireille Loroch (pour l'appelante) ; - Me Christophe Sivilotti (pour les intimés), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale ; - Mme la Conservatrice du Registre foncier, office de Lausanne. Le Juge unique de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (Loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). La greffière :

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