

# VD\_GERICHTE MH22.038696 vom 3. Februar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-02-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_MH22.038696](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_MH22.038696)

FR: VD\_GERICHTE MH22.038696 du 3 février 2025

IT: VD\_GERICHTE MH22.038696 del 3 febbraio 2025

## Erwägungen

### 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

- 18 - 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

- 19 - 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 - 20 - 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

- 21 - 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 1er 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

#### **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

- 22 - 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 no [...] 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

- 23 - 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'expliquer 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. 6.

- 24 - 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. 6.2 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). 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).

- 25 - 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). 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

- 26 - 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). 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 - 27 - 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 no [...], 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

## **E. 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. 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.

- 33 - 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), no IDE CHE [...], à [...], sur l'immeuble dont G. \_\_\_\_\_, no 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 No plan : [...]

- 34 - 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 :

- 35 - 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 :

#### **E. 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

- 28 - 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. 7. 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.

- 29 - 7.2 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 (« Schuldsumme »), 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 (« Pfandsumme » ; 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.) 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

- 30 - 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.). 7.3 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 no [...] 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 vraisemblable 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). 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

- 31 - 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. 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 [...].

- 32 - 9.

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