



qu'en raison du non-paiement de la facture n° 2893-23-05. d) Le 31 décembre 2023, la requérante a encore transmis une facture n° 3311-23-02 au maître d'ouvrage, pour un montant de 538 fr. 50.

#### **E. 4**

a) Le 8 février 2024, la requérante a saisi la Chambre patrimoniale cantonale d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à hauteur de 166'470 fr. 24, soit le montant de 138'725 fr. 20 – correspondant à la somme des cinq factures susmentionnées – augmenté de 20 % à titre de marge. b) Le 9 février 2024, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le juge délégué ou le premier juge) a ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier, office de [...], d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 166'470 fr. 24, avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 décembre 2023, plus accessoires légaux et frais, en faveur de la requérante, montant réparti proportionnellement sur les parts de copropriété des intimés de la parcelle n° [...] de la commune de [...].

- 5 - L'inscription provisoire a été opérée le même jour par le Registre foncier, office de [...], sous n° [...]. c) Le 11 juin 2024, les intimés se sont acquittés auprès de la requérante d'un montant de 141'827 fr. 25, correspondant à la somme de 138'725 fr. 20 et de l'intérêt moratoire y afférent (5 % l'an dès le 31 décembre 2023). d) Le même jour, soit le 11 juin 2024, les intimés se sont déterminés sur la requête, estimant que la cause était désormais sans objet, concluant pour le surplus au rejet des conclusions prises par la requérante et à la révocation de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 9 février 2024. e) Le 12 juin 2024, le premier juge a imparti à la requérante un délai au 27 juin 2024 pour se déterminer sur la question de savoir si la cause conservait un objet ou non et, le cas échéant, sur le sort des frais et dépens. f) Par déterminations du 27 juin 2024, la requérante a estimé que la cause conservait son objet et a produit une nouvelle pièce. Il s'agissait d'une facture de 62'647 fr. 94, établie le même jour, intitulée « Facture finale ». A cet égard, la requérante s'est référée au contrat d'entreprise, qui prévoyait le paiement d'une garantie de 10 % par les intimés.

#### **E. 5**

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 17 septembre 2024, rendue sous forme de dispositif, le juge délégué a constaté que la cause était sans objet (I), a révoqué en conséquence le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 9 février 2024 (II), a ordonné la radiation de l'inscription provisoire opérée le 9 février 2024 sous n° [...] au Registre foncier, office de [...], sur l'immeuble n° [...], dès que l'ordonnance serait devenue définitive (III), a dit que les frais judiciaires de la procédure provisionnelle et superprovisionnelle, arrêtés à 1'210 fr., étaient mis à la charge de la requérante, par 300 fr., et

- 6 - à la charge des intimés, solidairement entre eux, par 910 fr., et que ces frais seraient réduits à 265 fr. à la charge de la requérante et à 795 fr. à la charge des intimés, solidairement entre eux, si la motivation de l'ordonnance n'était pas demandée (IV), a dit que les intimés rembourseraient, solidairement entre eux, à la requérante la somme de 910 fr., versée au titre de son avance des frais judiciaires, et que le montant des avances à rembourser serait de 795 fr. si la motivation de l'ordonnance n'était pas demandée (V), a dit que les intimés verseraient, solidairement entre eux, à la requérante la somme de 3'000 fr. à titre de dépens de la procédure provisionnelle et superprovisionnelle (VI), a rejeté toutes

autres ou plus amples conclusions (VII), et a déclaré exécutoire l'ordonnance motivée ou devenue définitive faute de motivation (VIII). En substance, le juge délégué a relevé que la requérante avait conclu à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à hauteur de 166'470 fr. 24, soit la somme de 138'725 fr. 20 augmentée de 20 % à titre de marge, et a constaté que les intimés avaient versé le 11 juin 2024 un montant de 141'827 fr. 25, correspondant à la somme de 138'725 fr. 20 et de l'intérêt moratoire de 5 % depuis le 31 décembre 2023. Le premier juge a considéré que les intimés avaient ainsi éteint leur dette, respectivement la créance objet de la requête, qui était devenue sans objet. Il n'a pas suivi la requérante qui soutenait que le versement du 11 juin 2024 n'avait pas couvert l'entier de sa créance à l'encontre des intimés – en particulier les 10 % retenus à titre de garantie, facturés le 27 juin 2024 – et estimait que la marge de 20 % ajoutée à la créance initialement invoquée devait également pouvoir servir à couvrir dite garantie. Le juge délégué a en effet considéré, d'une part, que le montant de 10 % retenu à titre de garantie réclamé par la requérante n'était pas exigible lors du dépôt de la requête en inscription provisoire de l'hypothèque légale et ne permettait dès lors pas de fonder une telle inscription, et, d'autre part, que la facture du 27 juin 2024 était de toute manière un novum potestatif non admissible, en l'absence d'un deuxième tour de parole.

- 7 - La requérante a déposé une demande de motivation le 19 septembre 2024. Les motifs de l'ordonnance ont été adressés pour notification aux parties le 14 octobre 2024.

## **E. 6**

a) Le 24 octobre 2024, la requérante a interjeté appel contre l'ordonnance précitée en concluant principalement, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête de mesures provisionnelles du 8 février 2024 soit admise et l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs maintenue, à hauteur d'un montant de 27'744 fr. 80, plus accessoires légaux et intérêt à 5 % l'an dès le 31 décembre 2023, réparti proportionnellement sur les parts de copropriété. Elle a également conclu à ce qu'un délai de trois mois lui soit imparti pour déposer une demande au fond, l'inscription provisoire devant rester valable durant ce délai ou, en cas d'action au fond, jusqu'à l'échéance d'un délai de 60 jours dès l'entrée en force du jugement au fond. En cas de rejet de l'appel, elle a conclu à ce que l'inscription provisoire soit maintenue pendant 60 jours. Elle a requis l'octroi de l'effet suspensif à son appel. b) Le 25 octobre 2024, les intimés se sont déterminés sur la requête d'effet suspensif, concluant à son rejet et à la confirmation de l'ordonnance. Subsidièrement, ils ont conclu à ce que la requérante soit astreinte à la fourniture de sûretés au sens de l'art. 264 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

### **E. 7.1**

A l'appui de sa requête d'effet suspensif, la requérante fait en substance valoir que l'exécution de l'ordonnance attaquée lui causerait un préjudice difficilement réparable, dès lors que la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale requise lui ferait perdre la possibilité d'obtenir une nouvelle inscription, privant l'appel de son objet.

- 8 - Les intimés s'opposent à l'octroi de l'effet suspensif, estimant notamment que la créance faisant l'objet de la requête initiale se référait à cinq factures déterminées, à l'exclusion de la facture finale du 27 juin 2024, de sorte que le premier juge ne pouvait statuer ultra petita et ordonner l'inscription de l'hypothèque légale se fondant sur celle-ci. Ils soutiennent que cette facture finale serait un fait nouveau qui ne remplit pas les

conditions de l'art. 229 CPC, de sorte que l'appel au fond serait voué à l'échec, et contestent ainsi l'existence d'un risque de préjudice difficilement réparable. Ce risque serait également inexistant dès lors que la cause n'aurait plus d'objet, tous les paiements objet de la requête ayant été effectués. Enfin, ils relèvent que l'action en inscription provisoire de l'hypothèque légale de l'art. 839 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) est périmée depuis le 12 décembre 2023 et soutiennent par conséquent que cette action ne peut être utilisée pour une facture émise en juin 2024.

### **E. 7.2.1**

Selon l'art. 315 al. 4 let. b CPC, l'appel n'a pas d'effet suspensif lorsqu'il a pour objet des décisions portant sur des mesures provisionnelles. L'exécution des mesures provisionnelles peut exceptionnellement être suspendue si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (art. 315 al. 5 CPC). Le préjudice difficilement réparable peut être de nature factuelle ; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent (ATF 138 III 378 consid. 6.3 ; TF 5A\_257/2016 du 6 juillet 2016 consid. 3.1). Saisie d'une demande d'effet suspensif, l'autorité cantonale d'appel doit procéder à une nouvelle pesée des intérêts entre les deux préjudices difficilement réparables, celui du demandeur à l'action si la mesure n'était pas exécutée immédiatement et celui qu'entraînerait pour le défendeur

- 9 - l'exécution de cette mesure (ATF 137 III 475 consid. 4.1, JdT 2012 II 519 ; TF 5A\_714/2016 du 30 janvier 2017 consid. 5). L'autorité d'appel doit faire preuve de retenue et ne modifier la décision de première instance que dans des cas exceptionnels ; elle dispose cependant d'un large pouvoir d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 137 III 475 loc. cit. ; TF 5A\_941/2018 du 23 janvier 2019 consid. 5.3.2).

### **E. 7.2.2**

L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit que les entrepreneurs et les artisans employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, 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. Au plus tard, l'artisan ou l'entrepreneur doit obtenir l'inscription de l'hypothèque dans les quatre mois suivant l'achèvement des travaux ou leur interruption prématurée (art. 839 al. 2 CC). Le délai de quatre mois précité est un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu (Bovay, in Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 85 ad 839 CC). L'ayant droit peut éviter la péremption de son droit par l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, conformément à l'art. 961 al. 1 ch. 1 CC. Lorsque le délai d'inscription est presque échu, l'entrepreneur ou l'artisan a la faculté de requérir l'inscription de l'hypothèque légale par voie de mesures superprovisionnelles ; l'inscription opérée à titre superprovisionnel doit être confirmée par une ordonnance de mesures provisionnelles (Bovay, op. cit., n. 106 ad 839 CC).

### **E. 7.3**

En l'espèce, on observe que le chiffre III du dispositif de l'ordonnance querellée ordonne la radiation de l'inscription litigieuse une fois dite ordonnance devenue définitive, et non pas exécutoire. Nonobstant le chiffre VIII du dispositif de l'ordonnance attaquée, qui déclare celle-ci immédiatement exécutoire, la question se pose donc de savoir si l'octroi de l'effet suspensif à l'appel est véritablement nécessaire

- 10 - dans le cas d'espèce – le seul risque pour la requérante de se voir contrainte de s'acquitter d'une somme d'argent (ici des dépens de première instance et le remboursement de l'avance de frais) ne pouvant être qualifié de difficilement réparable au sens restrictif de l'art. 315 al. 5 CPC. Cela étant, et compte tenu des intérêts en jeu et par mesure de précaution, il se justifie d'examiner si les conditions permettant l'octroi de l'effet suspensif sont remplies. En l'occurrence, l'exécution immédiate de l'ordonnance attaquée aurait pour conséquence la perte définitive du droit de la requérante à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, le délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC ayant manifestement expiré. C'est dire qu'en pareille situation et en cas d'admission de l'appel, l'exécution de l'ordonnance causerait un préjudice non pas difficilement réparable mais irréparable à la requérante. En revanche, les intimés ne semblent encourir aucun préjudice difficilement réparable à ce que l'hypothèque légale opérée il y a plus de six mois au Registre foncier le demeure jusqu'à droit connu sur l'appel. Par ailleurs, il convient de ne pas perdre de vue qu'au stade de l'effet suspensif, le juge se livre à un examen sommaire du dossier et statue *prima facie*. Les griefs de l'appel, de même que les moyens soulevés par les intimés à ce stade déjà nécessitent un examen complexe, visant notamment la recevabilité d'une pièce produite en première instance et en particulier la circonscription des créances visées par la marge de 20 % ajoutée aux factures existantes dans le cadre de l'art. 839 al. 2 CC. L'appel, tout comme les arguments des intimés, ne sont pas d'emblée manifestement infondés. Il s'ensuit que l'intérêt de la requérante à ne pas voir l'ordonnance attaquée immédiatement exécutée l'emporte sur l'intérêt des intimés à une telle exécution. Partant, l'effet suspensif doit être accordé à l'appel de la requérante.

- 11 -

## **E. 8**

En cas d'admission de la requête d'effet suspensif, les intimés ont conclu à ce que la requérante soit astreinte à leur fournir des sûretés. Aux termes de l'art. 264 al. 1 CPC, le tribunal peut astreindre le requérant à fournir des sûretés si les mesures provisionnelles risquent de causer un dommage à la partie adverse. Cette conclusion doit être rejetée. En effet, on ne voit pas quel risque de préjudice les intimés pourraient subir en raison du maintien de l'inscription provisoire de l'hypothèque durant la procédure d'appel, ce d'autant qu'ils n'en allèguent aucun et que l'inscription figure au Registre foncier depuis plus de six mois déjà.

## **E. 9**

Au vu de ce qui précède, la requête d'effet suspensif doit être admise, l'exécution de l'ordonnance entreprise étant suspendue jusqu'à droit connu sur l'appel. Il sera statué sur les frais judiciaires et les dépens relatifs à la présente décision dans le cadre de l'arrêt à intervenir (cf. art. 104 al. 3 CPC). Par ces motifs, le Juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. La requête d'effet suspensif est admise. II. L'exécution de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 17 septembre 2024 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale est suspendue jusqu'à droit connu sur l'appel déposé par

X. \_\_\_\_\_ SA.

- 12 - III. Il sera statué sur les frais judiciaires et les dépens de la présente ordonnance dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir. Le juge unique : La greffière : Du La présente ordonnance, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifiée à : - Me David Contini (pour la requérante) ; - Me Matthieu Silacci (pour les intimés) ; et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale ; - Madame la Conservatrice du Registre foncier, office de Lausanne. 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).

- 13 - La greffière :

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