

# **VD\_GERICHTE PO23.045667 vom 5. März 2025**

VD Tribunal cantonal, 2025-03-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PO23.045667](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PO23.045667)

FR: VD\_GERICHTE PO23.045667 du 5 mars 2025

IT: VD\_GERICHTE PO23.045667 del 5 marzo 2025

## **Erwägungen**

### **E. 3.1**

et réf. cit.).

### **E. 3.2**

En l'espèce, au chapitre II de l'acte d'appel, ch. 2 à 15, l'appelant dresse un « bref résumé des éléments les plus pertinents » qui résume les faits de la cause et de la procédure. Or, l'appelant se contente de présenter un état de fait sans faire la moindre allusion au jugement querellé et qu'il n'accompagne d'aucun grief de constatation inexacte des faits. Il n'appartient pas à l'autorité de céans de comparer l'état de fait présenté par l'appelant et celui établi par les premiers juges pour y déceler d'éventuelles modifications. Aussi, cette partie du mémoire d'appel ne répond pas aux exigences légales et jurisprudentielles en matière de motivation et doit être déclarée irrecevable.

### **E. 4.1**

L'appelante conteste que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale n'ait pas été opérée dans le délai de quatre mois à compter de la fin des travaux effectués sur la parcelle propriété de l'intimé. Elle fait grief à l'autorité de première instance d'avoir considéré que la pose de joints en silicone, en date du 1er juillet 2023, ne constituait pas des travaux d'installation dans le cadre du montage des cuisines commandées par l'intimée mais qu'il s'agissait de simples finitions ou de retouches qui n'avaient pas à être prises en compte pour la computation du délai péremptoire de l'art. 839 al. 2 CC.

#### **E. 4.2.1.1**

L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit que les artisans et entrepreneurs employés notamment à la construction ou à la destruction

- 16 - 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.

#### **E. 4.2.1.2**

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\_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 et réf. cit.).

#### **E. 4.2.2.1**

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 : CACI 22 mai 2024/224 consid. 3. 2.2 et les réf. citées). L'inscription ne doit être refusée, selon le Tribunal fédéral, que si le droit à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs n'existe manifestement pas (TF 5D\_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3) ou si cette existence

- 17 - apparaît exclue ou hautement invraisemblable (TF 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2). 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, mais une certaine marge d'appréciation lui est laissée. 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 la 81 consid. 2b/bb ; ATF 86 I 265 consid. 3 ; parmi plusieurs : TF 5A\_203/2023 du 30 août 2023 consid. 4. 1.2 et les nombreuses réf. cités). 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 la 81 consid. 2b/bb ; TF 5A\_203/2023 précité et les réf. citées) (sur le tout : TF 5A\_658/2023 du 17 janvier 2024 consid. 4. 1). 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 CACI 27 juillet 2023/300). 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 (CACI 22 mai 2024/224 précité et la réf. citée). Un fait est rendu vraisemblable si le jugé, en se basant sur des éléments objectifs, a l'impression que le fait invoqué s'est produit, sans pour autant devoir

- 18 - exclure la possibilité qu'il ait pu se dérouler autrement (ATF 140 III 610 consid. 4. 1 ; ATF 132 III 715 consid. 3. 1). 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 ; ATF 140 III 466 consid. 4. 2.2 ; TF 5A\_658/2023 précité consid. 4.2).

#### **E. 4.2.2.2**

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 ; TF 5A\_182/2017 du 2 février 2018 consid. 5. 2). 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 (ATF 130 III 591 consid. 5.4 ; 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 consid. 5). 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 ; TF 4A\_394/2009 du 4 décembre 2009 consid. 2.4 non publié in ATF 136 III 142, RSPC 2010 147).

- 19 -

#### **E. 4.2.3**

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 n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la computation du délai (ATF 106 II 22 consid. 2b). 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 précité consid. 3.1 ; 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. 1b/aa ; TF 5A\_518/2020 précité 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 précité consid. 3 ; TF 5A\_282/2016 précité ibidem et réf. citées). 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.

### **E. 4.3**

- 20 -

#### **E. 4.3.1**

En l'espèce, il ressort des faits retenus par l'autorité de première instance que deux ouvriers de l'appelante sont intervenus sur le chantier litigieux le 1er juillet 2023 pour réaliser des travaux de finitions ou des retouches (cf. ordonnance entreprise, p. 18). Par finitions ou retouches, le premier juge a considéré qu'il pouvait s'agir de réglages de portes de meubles de cuisine, de la pose de joints en silicone ou de la réparation de quelques marques sur les portes et fenêtres. La problématique à résoudre est de déterminer si des travaux liés à des réglages de portes de meubles de cuisine, à la pose de joints en silicone ou à la réparation de quelques marques sur les portes et fenêtres peuvent effectivement être qualifiés de finitions ou de retouches et non de prestations indispensables à l'achèvement de l'ouvrage permettant une utilisation conforme à son but.

#### **E. 4.3.2**

Si la question semble ne pas soulever de difficulté s'agissant des réglages de portes de meubles de cuisine ou de la réparation de quelques marques sur les portes et fenêtres – prestations qui doivent pouvoir être qualifiées sans équivoque de finitions ou de retouches – elle apparaît en revanche plus délicate en ce qui concerne la pose de joints en silicone. Il s'agit en effet de déterminer si les joints en silicone qui sont situés le long des meubles, contre les murs ou la crédence, ont une fonction essentielle dans l'utilisation d'une cuisine, indépendamment des joints directement concernés par les plaques de cuissons où la problématique électrique apparaît évidente et cruciale en termes de sécurité. Pour le dire autrement, doit-on admettre de manière générale que l'absence de joints en silicone n'entrave pas l'utilisation fonctionnelle d'une cuisine et qu'il serait ainsi parfaitement envisageable d'y renoncer.

#### **E. 4.3.3**

Dans un arrêt du 17 juin 2010, le Tribunal fédéral a notamment retenu qu'il n'était pas possible de partir du principe que la réception des travaux entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur général correspondait à leur achèvement, ces notions n'étant pas

- 21 - identiques. Il a par ailleurs rappelé qu'un ouvrage ne pouvait pas être considéré comme achevé si un travail indispensable, même d'importance secondaire, n'avait pas été exécuté, indiquant qu'au stade des mesures provisionnelles et au degré de la simple vraisemblance, il n'était pas possible d'exclure que la pose d'un joint en silicone ne soit pas nécessaire à l'achèvement des travaux, à tout le moins pour la seule raison que ce joint aurait une valeur insignifiante au regard de l'ensemble des travaux (TF 5A\_208/2010 du 17 juin 2010 consid. 5).

#### **E. 4.3.4**

Au stade de la vraisemblance, il doit être exclu de considérer que la pose de joints en silicone ne constitue pas un élément essentiel de l'installation d'une cuisine. Le contexte

habituel d'utilisation des espaces dévolus aux préparations culinaires nécessite notamment la manipulation de liquides gras ou sucrés dont l'écoulement non maîtrisé le long des murs situés derrière les meubles contre lesquels ils sont montés est susceptible de poser des problèmes non seulement sur le plan hygiénique mais également au niveau de la sécurité compte tenu des prises électriques positionnées derrière ces meubles. En l'état, il y a lieu d'observer que la pose de joints en silicone n'intervient logiquement qu'en toute fin d'installation, soit au dernier moment, après nettoyage des surfaces concernées, ce qui rend vraisemblable la réalisation d'interventions de cet ordre en date du 1er juillet 2023. Dans ces conditions, les faits retenus par l'autorité de première instance conduisent à considérer que les prestations réalisées par l'appelante concernaient des travaux d'achèvement à prendre en compte dans le dies a quo du délai péremptoire de quatre mois. La décision entreprise doit donc être réformée sur ce point. L'existence d'un contrat d'entreprise n'est pas contestée, ni la réalité des travaux accomplis par l'appelante sur le fonds dont l'intimée est propriétaire. Au vu de ce qui précède, l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier ne paraît pas exclue ou hautement invraisemblable. Au surplus, l'inscription de l'hypothèque légale du 1er novembre 2024 doit être considérée, au stade des mesures provisionnelles, comme ayant été opérée dans le délai péremptoire de quatre mois fixé par l'art. 839 al. 2 CC. Au stade des mesures

- 22 - provisionnelles, le montant sur lequel doit porter l'hypothèque légale peut être arrêté à 137'768 fr. 75, montant auquel conclut l'appelante en appel, lequel correspond aux factures impayées qu'elle a adressées à l'intimée, étant toutefois précisé qu'il n'appartient pas à l'autorité de céans de déterminer ce que l'appelante entend par « plus les intérêts légaux ». Dans cette mesure, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale ordonnée par mesures superprovisionnelles doit être maintenue par voie provisionnelle.

#### **E. 5.1**

En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance litigieuse réformée en ce sens qu'ordre est donné au Conservateur du Registre foncier, Office de [...], de maintenir l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 137'768 fr. 75, en faveur de l'appelante, sur l'immeuble n° [...] dont l'intimée est propriétaire sur le territoire de la commune d' [...]. Par ailleurs, un délai de trois mois doit être imparti à l'appelante pour ouvrir action au fond, l'inscription provisoire restant valable jusqu'à l'expiration de 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.

#### **E. 5.2.1**

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). Compte tenu du sort de l'appel, les frais judiciaires de la procédure provisionnelle de première instance, y compris les frais du Registre foncier, seront à la charge de l'intimée par 2'573 fr. 95, laquelle remboursera à l'appelante la somme de 2'450 fr. versée à titre d'avance de frais judiciaires pour la procédure de mesures provisionnelles. L'intimée versera au surplus à l'appelante 3'000 fr. à titre de dépens de première instance.

- 23 -

#### **E. 5.2.2**

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. En outre, l'intimée versera à l'appelante la somme de 3'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), ainsi que celle de 800 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). Par ces motifs, le Juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est admis. II. L'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 7 mai 2024 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale est réformée comme il suit : I. ordonne au Conservateur du Registre foncier, Office de [...], de maintenir l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs inscrite sous n° [...] en faveur de R. \_\_\_\_\_ SA, n° IDE [...], à [...], d'un montant de 137'768 fr. 75 (cent trente-sept mille sept cent soixante-huit francs et septante-cinq centimes), sur l'immeuble dont H. \_\_\_\_\_, à [...], est propriétaire sur le territoire de la commune d'[...] et dont la désignation cadastrale est la suivante : Commune : [...] No immeuble : [...]

- 24 - No plan : - Surface : - Estimation fiscale : - II. impartit à R. \_\_\_\_\_ SA un délai de trois mois dès la notification du présent arrêt pour ouvrir action au fond ; III. dit que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale restera valable jusqu'à l'expiration du délai mentionné sous chiffre II ci-dessus ou, en cas d'action au fond, jusqu'à l'échéance d'un délai de soixante jours dès l'entrée en force du jugement au fond ; IV. met les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 2'573 fr. 95 (deux mille cinq cent septante-trois francs et nonante-cinq centimes), à la charge de H. \_\_\_\_\_ ; V. dit que H. \_\_\_\_\_ doit rembourser à R. \_\_\_\_\_ SA le montant de 2'450 fr. (deux mille quatre cent cinquante francs) versé à titre d'avance des frais judiciaires de la procédure de mesures provisionnelles ; VI. dit que H. \_\_\_\_\_ doit verser à R. \_\_\_\_\_ SA un montant de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'intimée H. \_\_\_\_\_. IV. L'intimée H. \_\_\_\_\_ versera à l'appelante R. \_\_\_\_\_ SA la somme de 4'300 fr. (quatre mille trois cents francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

- 25 - V. L'arrêt est exécutoire. Le juge unique : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Alessandro Pallara (pour R. \_\_\_\_\_ SA), - Me Marc Vuilleumier (pour la H. \_\_\_\_\_), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, - M. le Conservateur du Registre foncier, Office de [...]. 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).

- 26 - La greffière :

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