

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 22 août 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Crittin Dayen et Chollet, juges
Greffier : Mme Umulisa Musaby

Art. 363 ss et 374 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **R.**_____, à Bière, demandeur, contre le jugement rendu le 28 octobre 2021 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **Q.**_____, à Genève, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 28 octobre 2021, communiqué pour notification aux parties le même jour, le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne (ci-après : le président ou le premier juge) a rejeté la demande déposée le 20 octobre 2015 par le demandeur R. _____ à l'encontre de la défenderesse Q. _____ (sic) (I), a ordonné la radiation de l'inscription provisoire opérée le 8 mai 2015 sous n° [...] au Registre foncier, office de Lausanne, sur l'immeuble n° [...] -1 à [...] -33, à l'issue d'un délai de trois mois à compter du jour où le présent jugement serait devenu définitif et exécutoire (II), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 12'010 fr., à la charge du demandeur (III), a dit que celui-ci devait rembourser à la défenderesse le montant de 4'930 fr. versé à titre d'avance de frais judiciaires (IV) et a dit que le demandeur devait verser à titre de dépens la somme de 5'000 fr. à la défenderesse (V) et de 2'500 fr. à C. _____ SA (VI).

La demande a été rejetée pour plusieurs motifs. Premièrement, la légitimation active du demandeur « quant à la réquisition de l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en sa faveur, d'un montant total de 25'665 fr. 10 sur les lots constituant l'immeuble n° [...] sis sur la commune de Lausanne » a été niée. Pour le premier juge, la totalité du patrimoine de la raison individuelle XR. _____ a été transférée à la société X. _____ SARL avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2015. Cet élément factuel ressortait de l'arrêt du 25 février 2020 de la Cour d'appel civile. Ainsi, il revenait à X. _____ SARL, titulaire de la créance litigieuse, d'ouvrir action au fond. En l'absence de consentement de la part de la défenderesse quant à la substitution de partie, il n'appartenait pas au demandeur de saisir le juge et d'ouvrir l'action, mais bien à X. _____ SARL, titulaire de la créance litigieuse.

Secondement, il a été jugé que le demandeur, qui agissait en qualité de sous-traitant, n'avait pas suffisamment prouvé sa créance à

l'encontre de la société A. _____ SA, entrepreneur de l'intimée, d'où l'absence d'un droit à l'inscription. La facture n° 64 du 15 octobre 2014 ne justifiait pas à elle seule le montant de la créance. Le devis auquel elle se référait n'avait pas été produit. Le dernier rappel du 12 janvier 2015 ne constituait pas non plus une preuve de ce qui avait été convenu entre les parties s'agissant des travaux à effectuer et n'attestait pas de ce qui avait été discuté par elles au sujet du montant de 125'563 fr. invoqué par le demandeur. Le magistrat s'est aussi fondé sur ce qui ressortait de l'expertise, l'expert ayant indiqué que les montants facturés "semblaient" être en relation quantitative avec les travaux effectués mais qu'il n'avait pas eu connaissance de devis ou encore de confirmation concernant les travaux effectués par le demandeur. Il a aussi mis en perspective ce qui ressortait des déclarations de A. _____ SA, qui avait relevé n'avoir jamais été en possession d'un document attestant d'un prix convenu entre elle et le demandeur et qu'une telle pièce n'existait pas à sa connaissance. Ainsi, il a été constaté que le demandeur n'avait pas su prouver le fondement ni la quotité de la créance qu'il prétendait détenir à l'encontre de A. _____ SA - qui n'était pas partie à la présente procédure.

B. Le 1^{er} décembre 2021, R. _____ (ci-après : l'appelant) a fait appel de ce jugement, concluant, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens, principalement, que la demande du 20 octobre 2015 soit admise et qu'ordre soit donné au Registre foncier du district de Lausanne de procéder à l'inscription définitive des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs en faveur de l'appelant, sur l'immeuble de base [...] de la Commune de Lausanne, sis rue [...] 33/35, propriété de Q. _____, à concurrence des montants suivants : de 9'906 fr. 70 sur le lot [...] -1, de 2'746 fr. 15 sur le lot [...] -2, de 308 fr. sur le lot [...] -3, de 25 fr. 65 sur chacun des lots [...] -28 à [...] -32, de 51 fr. 35 sur le lot [...] -33, de 1'642 fr. 55 sur le lot [...] -4, de 667 fr. 30 sur le lot [...] -5, de 615 fr. 95 sur le lot [...] -6, de 667 fr. 30 sur le lot [...] -7, de 487 fr. 65 sur le lot [...] -8, de 359 fr. 30 sur le lot [...] -9, de 667 fr. 30 sur le lot [...] -10, de 333 fr. 65 sur le lot [...] -11, de 385 fr. sur le lot [...] -12, de 667 fr. 30 sur le lot [...] -13, de 564 fr. 60 sur le lot [...] -14, de 385 fr. sur le lot [...] -15, de 615 fr. 95 sur le lot [...] -16, de 333 fr. 65 sur le lot [...] -17, de 590 fr. 30 sur le lot [...] -18, de

333 fr. 65 sur le lot [...]19, de 564 fr. 65 sur le lot [...]20, de 385 fr. sur le lot [...]21, de 590 fr. 30 sur le lot [...]22, de 333 fr. 65 sur le lot [...]23, de 590 fr. 30 sur le lot [...]24, de 333 fr. 65 sur le lot [...]25, de 385 fr. sur le lot [...]26, de 25 fr. 65 sur le lot [...]27. Il a également conclu que les frais judiciaires et dépens de première instance soient mis à la charge de la défenderesse, celle-ci étant condamnée à verser, à titre de dépens, la somme de 5'000 fr. à l'appelant et de 2'500 fr. à C._____SA.

Par ordonnance du 17 janvier 2022, la Juge déléguée de la Cour de céans (ci-après : la juge déléguée) a rejeté la requête tendant à la fourniture de sûretés déposée par Q._____ (I) et a dit qu'il serait statué sur les frais de cette ordonnance dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir (II).

Par acte du 30 mars 2022, Q._____ (ci-après : l'intimée) a déposé une réponse, concluant, avec suite de dépens de deuxième instance, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué.

Par avis du 25 mai 2022, la juge déléguée a informé les parties que la cause était gardée à juger.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier :

1. L'intimée et la société C._____SA (ci-après : [...]) étaient copropriétaires de l'immeuble immatriculé [...], sis à la rue [...] à [...]. Cet immeuble est constitué en propriété par étages et composé de 33 lots, immatriculés [...]1 à [...]33.

La société C._____SA était propriétaire des lots [...]1 (quote-part de 386/1000) et [...]3 (quote-part de 12/1000).

L'intimée était propriétaire des lots [...]2 et [...]4 à [...]33, représentant les quotes-parts suivantes :

- le lot [...] -2 une quote-part de 107/1000 ;
- le lot [...] -4 une quote-part de 64/1000 ;
- le lot [...] -5 une quote-part de 26/1000 ;
- le lot [...] -6 une quote-part de 24/1000 ;
- le lot [...] -7 une quote-part de 26/1000 ;
- le lot [...] -8 une quote-part de 19/1000 ;
- le lot [...] -9 une quote-part de 14/1000 ;
- le lot [...] -10 une quote-part de 26/1000 ;
- le lot [...] -11 une quote-part de 13/1000 ;
- le lot [...] -12 une quote-part de 15/1000 ;
- le lot [...] -13 une quote-part de 26/1000 ;
- le lot [...] -14 une quote-part de 22/1000 ;
- le lot [...] -15 une quote-part de 15/1000 ;
- le lot [...] -16 une quote-part de 24/1000 ;
- le lot [...] -17 une quote-part de 13/1000 ;
- le lot [...] -18 une quote-part de 23/1000 ;
- le lot [...] -19 une quote-part de 13/1000 ;
- le lot [...] -20 une quote-part de 22/1000 ;
- le lot [...] -21 une quote-part de 15/1000 ;
- le lot [...] -22 une quote-part de 23/1000 ;
- le lot [...] -23 une quote-part de 13/1000 ;
- le lot [...] -24 une quote-part de 23/1000 ;
- le lot [...] -25 une quote-part de 13/1000 ;
- le lot [...] -26 une quote-part de 15/1000 ;
- le lot [...] -27 une quote-part de 1/1000 ;
- les lots [...] -28 à [...] -32 une quote-part de 1/1000 chacun ;
- le lot [...] -33 une quote-part de 2/1000.

2. Le 1^{er} juillet 2013, l'intimée a conclu un contrat d'entreprise avec la société A. _____ SA; celle-ci s'est engagée à effectuer des travaux de transformation de l'immeuble [...] dans le cadre de la réhabilitation complète de celui-ci. La fin des travaux était fixée au 30 juillet 2014.

3. Par contrat oral, A. _____ SA a sous-traité à l'entreprise XR. _____, entreprise en raison individuelle dont l'appelant était titulaire, l'exécution de certains travaux. L'intimée ne s'est pas opposée à l'exécution de ces travaux.

Les parties n'ont produit aucun devis ou autre document attestant des modalités d'exécution et du montant relatifs aux travaux que l'appelant devait entreprendre dans le cadre de la sous-traitance. De surcroît, interpellée en première instance quant à la production d'une telle pièce, la société A. _____ SA a indiqué par courrier du 22 octobre 2018 qu'elle ne se trouvait pas en possession d'un document prévoyant un prix convenu et qu'à sa connaissance, un tel document n'existait pas.

Selon les déclarations de l'appelant en première instance, son rôle s'est exclusivement limité à l'installation du matériel qui avait été importé du Portugal par l'intimée. Il aurait ainsi procédé aux travaux de « pose d'installations sanitaires, soit colonnes d'eau, colonnes d'eaux usées, les écoulements de l'immeuble, la ventilation pour les salles de bain, la chaufferie (local technique), tout ce qui concerne la distribution de chauffage pour chaque appartement ». Selon le rapport d'expertise établi le 26 juin 2017 par Patrick Giorgis, architecte EPFZ-SIA, mandaté en cours d'instance, les travaux effectués par l'appelant ont apparemment été exécutés dans les règles de l'art, sous réserve de la question du raccordement du siphon de l'une des douches située au quatrième étage de l'immeuble.

4.

4.1 L'appelant a produit un lot de factures libellées au nom de la raison individuelle et adressées à la société A. _____ SA. Ces factures concernaient notamment des travaux de ventilation pour les salles de douche, de fourniture et de pose de la chaufferie, d'installation pour la conduite de gaz, de fabrication de tous les écoulements et des colonnes de chute, ainsi que de pose et de raccordement d'appareils sanitaires et des colonnes d'eau sanitaire chaude et froide.

Le montant total des factures établies les 15 octobre (facture n^{os} 63 à 65) et 20 décembre 2014 (facture n^o 98) par XR. _____, s'agissant des travaux effectués sur l'immeuble [...], s'élevait à 118'393 fr. 78 (14'936 fr. 40 + 50'437 fr. 08 + 4'420 fr. 30 + 48'600 fr.). La facture n^o 64, établie le 15 octobre 2014, faisait référence à un devis n^o 20310740 qui n'a pas été produit par l'appelant.

A cet égard, le rapport d'expertise principal rendu le 26 juin 2017 par Patrick Giorgis relève ce qui suit :

"L'expert n'a pas eu connaissance de devis ou de confirmation concernant ces travaux (pièces requises n^o 53 et n^o 54) et ne peut dès lors pas se prononcer objectivement en ce qui concerne le principe et la quotité de ces factures.

L'étude des plans et la visite des lieux permettent cependant d'estimer que les montants facturés (pièces n° 39 à n° 42) semblent bien être en relation quantitative avec les travaux effectués."

4.2 Les relevés bancaires produits par les parties attestent que la société A. _____ SA a versé des acomptes sur le compte bancaire de l'entreprise individuelle XR. _____, pour un montant total de 95'000 fr., en date des 5 mars, 29 avril, 27 juin, 28 octobre et 24 novembre 2014, dont le dernier versement s'est monté à 20'000 fr., avec la mention « Solde facture final pour travaux ».

5. Par courriel du 14 octobre 2014, les sous-locataires de l'immeuble n°[...] ont été conviés à une visite des lieux en date du 28 octobre 2014.

6. Selon un procès-verbal du 15 octobre 2014, une séance de chantier s'est tenue le même jour. Il ressort de ce document que divers travaux restaient encore à terminer.

Selon l'expertise du 26 juin 2017, ces travaux ne concernaient pas de simples retouches mais constituaient bien des « travaux de finition indispensables pour que les locataires puissent entrer dans les locaux le 1^{er} novembre 2014 ».

7. Par courrier recommandé du 12 janvier 2015, intitulé « DERNIER RAPPEL: Solde ouvert concernant le chantier - Rue [...], Lausanne », la raison individuelle XR. _____ a signifié ce qui suit à A. _____ SA :

« [...] Pour rappel, l'ensemble des factures se montait à CHF 125'563.- TTC. R. _____ ayant consenti un rabais de CHF 4'898.- sur la chaudière, cela donne un total de CHF120'665.- TTC.

Plusieurs acomptes ont déjà été versés, pour un montant total de CHF 95'000.-. Le solde impayé est donc de CHF 25'665 TTC. ».

8. Le 4 mars 2015, l'architecte en charge des travaux (la société [...]) a écrit à l'intimée que "le chantier ayant pris du retard, les travaux

ont finalement été terminés le 20 octobre 2014 (cf. Procès-verbal n° 28 du 15.10.2014)".

9. Selon un courrier du 19 janvier 2016 de la gérance [...], adressé à l'intimée, la réception des clés des appartements de l'immeuble sis rue [...] à Lausanne, a eu lieu le 16 octobre 2014.

Toujours selon ce courrier, il restait encore au moment de la remise des clés à faire le raccord des hottes et la fixation des volets à tester, l'installation des meubles dans les appartements ayant quant à elle été exécutée entre le 16 et le 30 octobre 2014.

Entendue en première instance, l'intimée, représentée par [...], l'a contesté, arguant qu'elle n'aurait pas remis des clés à un locataire sans avoir un "immeuble fini et praticable".

10. Selon les déclarations de l'appelant en première instance, les travaux qu'il a exécutés se sont terminés « début novembre, soit le 4 ou le 6 de ce mois ». Le témoin [...], employé de l'appelant, a indiqué que les travaux avaient pris fin, selon lui, en octobre ou novembre 2014.

11. Un rapport d'intervention, établi par la société W. _____ et adressé à la raison individuelle XR. _____, indique que la mise en route de la chaudière à gaz de l'immeuble n° [...] a été effectuée lors de deux interventions qui se sont déroulées en date des 31 octobre et 4 novembre 2014.

12. Le rapport d'expertise, établi le 26 juin 2017 par Patrick Giorgis, relève ce qui suit :

« A l'achèvement des travaux, il y a lieu de procéder à une réception concrétisée par une reconnaissance de ceux-ci.

La norme SIA 118 précise au sujet de la réception des travaux à l'article 158 al. 1 :

« L'entrepreneur ouvre la procédure de réception en avisant la direction des travaux qu'il a achevé l'ouvrage ou une partie d'ouvrage formant un tout (art. 157 al. 1). L'avis peut être oral ou

écrit. Toutefois, le maître qui utilise de son propre chef l'ouvrage achevé (par ex. pour en suivre la construction) est censé avoir reçu à ce moment l'avis d'achèvement. »

A l'article 158 al. 2, le règlement SIA 118 précise encore que la reconnaissance des travaux doit avoir lieu dans un délai d'un mois dès la réception de l'avis d'achèvement. Il n'y a, à connaissance de l'expert, pas eu de reconnaissance pour ce qui concerne les travaux exécutés par [le demandeur].

La gérance [...] a déclaré que les clés des appartements lui ont été remises le 16 octobre 2014 et que les locataires sont entrés le 1^{er} novembre 2014 (pièce n°103).

Selon ce qui précède, on peut en déduire que les travaux des installations de ventilation et de sanitaire étaient achevés au moment de la remise des clés le 16 octobre 2014 ou au plus tard le 20 octobre 2014 selon ce qu'a déclaré l'architecte [...] (pièce n°102).

Par contre pour ce qui concerne les conduites de gaz et le chauffage les travaux ne peuvent pas être considérés comme achevés avant la mise en service de la chaufferie. Cette mise en service a eu lieu en deux temps, c'est à dire le 31 octobre 2014 pour une mise en service provisoire concernant la production d'eau chaude en attendant que l'installation soit terminée selon les dires du technicien de [...] (annexe n° 5), puis le 4 novembre 2014 pour la fin de la mise en service de l'installation (chauffage + fin réglage de l'eau chaude). ».

Le rapport d'expertise complémentaire du 23 janvier 2018 fait état des éléments suivants :

« Selon les normes et prescriptions des installateurs de chauffage la mise en service ne peut pas être faite par l'installateur lui-même et doit être confiée à une société spécialisée et agréée par le fournisseur de la chaudière. C'est pour cela que XR._____ a mandaté elle-même la société [...] pour faire ce travail. [...]

Selon le courriel du 20 juin 2017 à l'expert [...] [...] (sic !) confirme que son technicien Monsieur [...] a constaté le 31 octobre 2014 que l'installation n'était pas terminée. Il a dû de ce fait revenir le 4 novembre 2014 pour mettre en service l'installation de chauffage (chauffage + fin de réglage de l'eau chaude). ».

13. Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 21 février 2015, R._____, à l'époque titulaire de la raison individuelle XR._____, a pris sous suite de frais des conclusions en inscription d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs sur les lots de propriété par étages détenus par Q._____ et C._____SA afin de garantir la créance de 25'665 fr. invoquée contre A._____SA.

Par décision du 23 février 2015, le président a fait droit aux conclusions superprovisionnelles de R. _____ et a ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier, Office des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois, en faveur de celui-ci, d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs sur les lots de la propriété par étages de la parcelle de base n° [...] de la Commune de [...].

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 7 mai 2015, confirmée par arrêt de la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du 6 juillet 2015, le président a maintenu l'inscription provisoire des hypothèques légales jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige et a imparti à R. _____ un délai au 31 août 2015, par la suite prolongé, pour déposer une demande au fond, sous peine de caducité.

14. L'inscription provisoire a été opérée le 8 mai 2015 sous n° [...] au Registre foncier, Office de Lausanne.

15. Le 20 octobre 2015, l'appelant a saisi le président d'une demande à l'encontre de l'intimée et de la société C. _____ SA, au pied de laquelle il a principalement conclu, avec suite de frais, à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du Registre foncier du district de Lausanne de procéder à l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, en sa faveur, à concurrence d'un montant total de 25'665 fr. 10 sur les lots de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], sise rue [...], et à ce que les lots de PPE de cette parcelle soient grevés proportionnellement à leur valeur, soit à hauteur de :

- - 9'906 fr. 70 pour le lot [...] -1 et 308 fr. pour le lot [...] -3, tous deux propriétés de C. _____ SA au moment du dépôt de la demande ;
- - 2'746 fr. 15 pour le lot [...] -2, 25 fr. 65 pour les lots [...] -26 et [...] -28 à [...] -32, 51 fr. 35 pour le lot [...] -33, 1'642 fr. 55 pour le lot [...] -4, 667 fr. 30 pour les lots [...] -5, [...] -7, [...] -10 et [...] -13, 615 fr. 95 pour le lot [...] -6 et [...] -16, 487 fr. 65 pour le lot

[...]-8, 359 fr. 30 pour le lot [...]-9, 333 fr. 65 pour les lots [...]-11, [...]-17, [...]-19, [...]-23 et [...]-25, 385 fr. pour les lots [...]-12, [...]-15, [...]-21 et [...]-26, 564 fr. 60 pour le lot [...]-14, 590 fr. 30 pour les lots [...]-18, [...]-22 et [...]-24, et enfin 564 fr. 65 pour le lot [...]-20, propriétés de l'intimée.

Par réponse du 29 janvier 2016, l'intimée a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de ces conclusions. C. _____ SA en a fait de même le 15 avril 2016.

16. Selon les extraits du Registre foncier, C. _____ SA a vendu à l'intimée le lot [...]-3 le 12 octobre 2015 et le lot [...]-1 le 20 novembre 2018.

A partir de cette date, l'intimée est devenue l'unique propriétaire de la parcelle [...], grevée des hypothèques légales inscrites à titre provisoire.

17. Dans un courrier du 20 décembre 2018, l'intimée a informé le président que le 2 novembre 2015, R. _____ avait inscrit au Registre du commerce du Canton de Vaud la société X. _____ SARL. Elle a fait valoir que l'entreprise individuelle XR. _____ avait été radiée et qu'elle ne pouvait plus être partie à la procédure. Elle a également relevé qu'il appartenait à R. _____ de prouver que l'objet du litige avait été dûment mentionné dans le contrat de transfert d'actifs et de passifs du 15 septembre 2015, à défaut de quoi la substitution de partie était subordonnée à son consentement.

Par courrier du 7 février 2019, l'appelant a transmis au président une copie du rapport de fondation de X. _____ SARL, lequel se réfère à un contrat relatif aux apports en nature et reprise de biens du 15 septembre 2015 conclu entre X. _____ SARL, en constitution, et lui et à un inventaire (intermédiaire) du 30 juin 2015. Il ressort du chiffre 6 de ce rapport de fondation que la reprise a eu lieu avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2015.

Dans ce courrier, R._____ a fait valoir que la totalité du patrimoine de la raison individuelle XR._____ et de ses actifs et passifs, indépendamment de leur valeur comptable, avait été transférée à X._____SARL.

18. Dans un courrier du 18 février 2019, l'intimée a conclu à l'irrecevabilité de la demande du 23 octobre 2015 (recte : 20 octobre 2015). Elle a par ailleurs relevé que seul le rapport de fondation de X._____SARL avait été produit à l'appui du courrier du 7 février 2019, à l'exclusion du contrat relatif aux apports en nature et reprise de biens du 15 septembre 2015.

Le 12 juillet 2019, l'appelant a conclu au rejet de « la requête de la partie adverse en irrecevabilité ».

19. Il ressort de l'extrait du Registre du commerce concernant X._____SARL que celle-ci a été inscrite le 2 novembre 2015 et que l'inscription a été publiée dans la Feuille officielle suisse du commerce (ci-après : FOSC) le 5 novembre 2015. Il est mentionné sur cet extrait, sous la rubrique « apports en nature et reprise de biens », ce qui suit : « selon contrat du 15 septembre 2015 : actifs (77'119 fr. 19) et passifs envers les tiers (7'980 fr. 99) de l'entreprise individuelle XR._____ (CHE-[...]), à [...], soit un actif net de 69'138 fr. 20 ; en contrepartie, il est remis 500 parts de 100 fr., le solde de 19'138 fr. 20 constituant une créance de l'apporteur contre la société ».

Il en ressort également que la raison individuelle XR._____ a été radiée du Registre du commerce.

20.

20.1 Par prononcé du 20 août 2019, le président a constaté dans le cadre de la présente cause que la société X._____SARL était substituée comme partie demanderesse en lieu et place du demandeur (I), que la société Q._____ était substituée comme partie défenderesse en lieu et

place de la société C._____SA (II), que le prononcé était rendu sans frais (III) et que les dépens suivaient le sort de la cause au fond (IV).

Par arrêt du 25 février 2020, la Cour d'appel civile a admis l'appel interjeté par l'intimée contre ce prononcé (I), a dit que ce prononcé était réformé au chiffre I de son dispositif en ce sens que X._____SARL n'était pas substituée comme partie demanderesse à la procédure en lieu et place de XR._____, le prononcé étant confirmé pour le surplus (II).

20.2 Le prononcé du 20 août 2019 n'ayant pas été remis en cause en appel s'agissant de la société C._____SA, cette dernière n'est plus partie à la procédure.

21. Une audience d'instruction a eu lieu le 21 janvier 2021 lors de laquelle le président a procédé à l'interrogatoire de l'appelant à forme de l'art. 191 CPC, ainsi qu'à l'audition de trois témoins.

Une audience de jugement s'est tenue le 15 avril 2021. A cette occasion, il a été procédé à l'interrogatoire du représentant de l'intimée à forme de l'art. 191 CPC.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation, si la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 *a contrario* CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3.

3.1 L'appelant conteste que la créance dont il est question ici serait passée de l'ancienne raison individuelle en mains de la nouvelle Sàrl lors du transfert de patrimoine opéré entre ces deux entités en vertu du contrat idoine du 15 septembre 2015.

Pour fonder son argumentation, l'appelant se fonde sur la LFus (loi fédérale du 3 octobre 2003 sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine ; RS 221.301), en particulier sur son art. 72, selon lequel les objets du patrimoine actif ainsi que les créances et les droits immatériels qui ne peuvent être attribués sur la base de l'inventaire demeurent au sein du sujet transférant. Il fait également valoir l'inscription du transfert au registre du commerce, telle qu'elle découle de l'art. 73 LFus. L'appelant met l'accent sur l'absence d'inventaire et sur le fait que le contrat n'énonçait pas clairement quels actifs étaient censés passer en mains de la Sàrl. Il se réfère aussi à l'arrêt rendu le 25 février 2020 par la Cour d'appel civile (ci-après : la CACI), qui a réformé le chiffre I du dispositif du prononcé du président du 20 août 2019 (cf. supra let. C/ ch.

20.1), en ce sens que X. _____ SARL n'était pas substituée comme partie demanderesse à la procédure en lieu et place de XR. _____.

3.2 La cession du patrimoine d'une entreprise individuelle inscrite au registre du commerce n'est plus soumise à l'art. 181 CO, mais aux art. 69 ss LFus (cf. art. 181 al. 4 CO). En vertu de l'art. 69 al. 1 LFus, l'entreprise individuelle peut transférer tout ou partie de son patrimoine avec actifs et passifs à un autre sujet de droit privé. Ce transfert nécessite un contrat de transfert (art. 70 s. LFus) et une inscription de ce transfert de patrimoine au registre du commerce (art. 73 al. 1 LFus). Conformément aux art. 138 et 139 ORC, l'entité juridique transférante doit joindre à sa réquisition d'inscription du transfert de patrimoine au registre du commerce, en particulier, le contrat de transfert (art. 138 let. a ORC) et la date de celui-ci doit être inscrite sous la rubrique de l'entité juridique transférante (art. 139 let. b ORC). Les effets du transfert de patrimoine se produisent dès l'inscription de celui-ci au registre du commerce (art. 73 al. 2 1^{re} phr. LFus), consistent en une succession universelle partielle et portent sur tous les actifs et passifs désignés dans l'inventaire accompagnant le contrat de transfert, selon l'art. 71 al. 1 let. b LFus (TF 4A_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1 et les réf. citées).

3.3 Dans le cadre de la même procédure en inscription définitive d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs opposant les mêmes parties, la CACI s'est déjà prononcée par arrêt du 25 février 2020 (publié au Journal des Tribunaux 2020 III 216). Le considérant 3.3 de cet arrêt a la teneur suivante :

"3.3.1 *En l'espèce, conformément à la jurisprudence précitée (cf. supra consid. 3.2.1), il y a tout d'abord lieu de retenir que l'instance a été introduite avec le dépôt de la demande au fond (cf. art. 62 al. 1 CPC) et pas déjà avec le dépôt de la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 21 février 2015. Il convient dès lors d'examiner si l'intimé a cédé à X. _____ SARL la créance de 25'665 fr. invoquée contre A. _____ SA et, dans l'affirmative, si le transfert est intervenu postérieurement au dépôt de la demande au fond.*

3.3.2 Le premier juge a implicitement admis que la créance litigieuse avait été transférée en retenant - après s'être référé au « rapport de fondation de X. _____SARL du 15 septembre 2015 », lequel « port[ait] sur le transfert des actifs et passifs liés au commerce de l'entreprise individuelle XR. _____ - que « la cession de créance a[vait] eu lieu durant le procès». A l'appui de son appel, l'appelante n'a pas critiqué l'état de fait du prononcé entrepris sur ce point, relevant au contraire en page 4 de son écriture que « la cession de créance entre l'intimé et X. _____SARL, comprenant le droit à la demande d'inscription d'une hypothèque légale, [était] ainsi intervenue le 1^{er} juillet 2015». Ce n'est qu'à l'appui de sa réplique que l'appelante a fait valoir que l'intimé n'aurait pas apporté la preuve du transfert de la créance servant de fondement à la demande.

Se pose dès lors la question de la recevabilité de ce moyen, puisque la question de la preuve de la cession n'a pas été suscitée par la réponse (cf. supra consid 3.2.5). L'absence de preuve du transfert de la créance a toutefois été soulevée par l'appelante en première instance. En particulier, dans son courrier du 20 décembre 2018, elle a indiqué qu'il appartenait à l'intimé de prouver que l'objet du litige avait été dûment mentionné dans le contrat de transfert d'actifs et de passifs du 15 septembre 2015, à défaut de quoi la substitution ne pouvait avoir lieu qu'avec son consentement. L'appelante a encore relevé, dans son courrier du 18 février 2019, que l'intimé n'avait pas produit le contrat relatif aux apports en nature et reprise de biens du 15 septembre 2015 et qu'elle s'opposait à la substitution de partie. L'intimé a certes écrit au premier juge, le 7 février 2019, qu'il y avait eu transfert de la totalité des actifs et des passifs de sa raison individuelle à la société nouvellement constituée. Il n'a toutefois pas apporté la preuve de ce dernier élément, le rapport de fondation produit étant insuffisant et l'inventaire des actifs transférés ne figurant pas au dossier.

Si l'appelante n'a pas d'emblée critiqué l'état de fait du prononcé incriminé, force est de constater que cette décision ne contenait

pas d'état de fait à proprement parler et ne se prononçait pas expressément sur la preuve de la cession de la créance litigieuse, alors que cet élément était contesté. Dans ces circonstances, on doit admettre que le moyen tiré de l'absence de preuve de la cession de la créance litigieuse est recevable et on doit constater que la cession de la créance litigieuse n'est pas établie, ce qui exclut de retenir une substitution de partie ex lege.

3.3.3 *A supposer qu'il faille retenir que l'argument tenant à la preuve de la cession a été soulevé tardivement et que la cession de la créance litigieuse est établie, il faudrait de toute manière retenir que ladite cession est intervenue antérieurement à l'introduction de l'instance. En effet, comme déjà dit (cf. supra consid. 3.3.1), l'instance a été introduite par le dépôt de la demande au fond. Or il ressort du chiffre 6 du rapport de fondation que la reprise a eu lieu avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2015. On doit retenir que c'est cette date qui est déterminante, quand bien même l'inscription a été publiée dans la FOSC du 5 novembre 2019, sauf à empêcher un tiers, en l'occurrence l'appelante, de s'opposer à la substitution, alors même que c'est le tiers que l'effet constitutif de l'inscription tend à protéger. Si les parties au transfert se mettent d'accord pour déterminer à partir de quelle date l'une d'elles devient rétroactivement créancière du tiers, cette convention doit pouvoir leur être opposée en procédure.*

C'est dès lors à tort que le premier juge a retenu que la substitution de partie pouvait intervenir sans le consentement de l'appelante."

3.4

3.4.1 Le Tribunal fédéral a déjà posé le principe selon lequel une décision incidente entrée en force, tout comme un arrêt de renvoi, produit un effet préjudiciel dans le cadre de la procédure dont elle est issue : en d'autres termes, sur les questions qu'elle tranche, cette décision lie les juges qui vont statuer sur le reste de la procédure. Le Tribunal fédéral considère que dans la procédure qui suit la décision incidente, même des

faits ou moyens de preuves nouveaux admissibles ne peuvent être pris en considération pour remettre en cause les points qui ont été tranchés définitivement par la décision incidente. Sur ces points, seul un recours ou une révision peuvent entrer en considération (TF 4A_591/2015 du 6 juillet 2016 consid. 2.2 et 2.4-2.5). Ce fondement de l'effet préjudiciel a également été admis dans le cas d'une action échelonnée, action dans laquelle un tribunal de deuxième ou troisième instance statue sur une prétention auxiliaire et renvoie la cause à l'autorité précédente pour suite de la procédure et décision sur la prétention principale (TF 4A_696/2015 du 25 juillet 2016 consid. 3.5.2). Selon le Tribunal fédéral, le fait que l'autorité inférieure soit liée par l'opinion juridique de l'instance de recours n'est pas perçu comme une conséquence de l'autorité de chose jugée, mais comme un effet préjudiciel *sui generis*, qui résulte de la hiérarchie des instances dans une même procédure (ATF 140 III 466 consid. 4.2.1). De même, le fait que l'instance qui a statué soit elle-même liée n'est pas une conséquence de l'autorité de chose jugée, mais résulte du principe général selon lequel la protection juridique n'est accordée qu'une seule fois (ATF 140 III 466 consid. 4.2.1; cf. ég. ATF 139 III 120 consid. 2). Le Tribunal fédéral a dès lors admis que le jugement partiel sur la question préalable produit un effet préjudiciel pour la prétention principale qui reste à trancher (TF 4A_696/2015 consid. 3.5.2.4 ; cf. ég. Bastons Bulletti, in CPC Online, newsletter du 5 octobre 2016).

3.4.2 En l'espèce, le contrat de transfert de patrimoine a été conclu le 15 septembre 2015 et prévoyait un effet rétroactif au 1^{er} juillet 2015. Un inventaire (intermédiaire) est daté du 30 juin 2015. Dans son arrêt du 24 février 2020, la CACI a admis que le moyen tiré de l'absence de preuve de la cession de la créance litigieuse était recevable et a constaté que la cession de la créance litigieuse n'était pas établie, ce qui excluait de retenir une substitution de partie *ex lege* » (consid. 3.3.2). Il a donc été jugé que la cession de créance n'a pas été établie et, par surabondance, les juges CACI ont relevé que cette cession, à supposer établie, serait antérieure à l'introduction de l'action, ce qui empêchait toute substitution de partie sans le consentement de la partie adverse.

L'arrêt CACI, rendu dans le cadre de la présente affaire, est clair et ne laisse planer aucun doute. A défaut d'avoir été contesté devant le Tribunal fédéral, cet arrêt est entré en force. On rappellera que cet arrêt est une décision partielle (CACI 25 février 2020/97 consid. 1), rendue dans le cadre d'une action principale en inscription définitive d'hypothèque légale et qui a tranché de manière définitive la question de la substitution de partie, sans mettre fin à la procédure (Juge déléguée CACI 17 janvier 2022/ES5 consid. 6.3). Au vu des principes qui précèdent (*supra* consid. 3.4.1) et applicables ici par analogie, l'arrêt CACI revêt un effet préjudiciel s'agissant des questions de la cession de créance et de la substitution de partie. Les considérants de cet arrêt liaient le premier juge - et lient la Cour de céans -, dans la mesure où ces questions ne devaient plus être réexaminées dans le cadre de la procédure principale. Ainsi, les développements faits par le premier juge, selon lesquels on peut déduire des éléments du dossier que la cession de patrimoine incluait "la créance en paiement que le demandeur allègue détenir envers la société A. _____ SA" (jugement, p. 19 let. b premier paragraphe), ne peuvent être repris ici en tant qu'ils apparaissent en contradiction flagrante avec le contenu de l'arrêt CACI du 25 février 2020.

Faute de recours interjeté contre cet arrêt, l'opinion exprimée par un auteur (Piotet, in JdT 2020 III 2016, spéc. p. 221 *nota bene*), selon lequel la substitution légale des parties prévue par l'art. 83 al. 4 i.f. CPC dépend de la volonté des parties pour ses effets *ex tunc*, mais que la loi de procédure n'a pas à tenir compte d'un effet rétroactif conventionnel, ne saurait suffire à faire prévaloir la solution inverse.

Dès lors, en conformité avec ce qui ressort de l'arrêt CACI du 25 février 2020/97 précité, on se trouve bien, en l'absence de tout inventaire qui mentionnerait le transfert de la créance en lien avec le transfert de patrimoine, dans une situation où la substitution de partie n'est pas intervenue *ex lege*.

3.4.3 De plus, l'appelant était le seul à détenir le pouvoir sur la raison individuelle et il reste titulaire de la créance litigieuse, quand bien

même l'entreprise individuelle a été radiée du registre du commerce : d'une part, une entreprise individuelle n'est pas un sujet de droit et, d'autre part, l'inscription ou la radiation d'une entreprise individuelle au registre du commerce n'a pas d'effet juridique, sous réserve d'hypothèses qui ne sont pas données en l'espèce. La personne physique exploitant l'entreprise individuelle est le seul sujet de droit et répond sur tout son patrimoine (cf. TF 4A_23/2014 du 8 juillet 2014 consid. 2.1.1 et les réf. citées).

3.5 Au vu de ce qui précède, le premier grief doit être admis, ce qui implique de retenir que l'appelant R._____ bénéficie bien de la légitimation active dans le cadre du procès au fond intenté contre Q._____.

4.

4.1 Dans un second moyen, l'appelant critique le fait retenu par le premier juge selon lequel il n'y aurait pas de preuve suffisante des travaux effectués, au regard de la teneur de la facture n° 64 du 15 octobre 2014 et de l'absence de devis, l'expertise ne permettant pas de l'établir.

Pour l'appelant, l'expertise et son complément sont des preuves suffisantes, dès lors qu'elles ont précisément été ordonnées pour faire apprécier par l'expert la qualité et la valeur des travaux effectués, partant le montant de la rémunération due à l'appelant. Or l'expert est arrivé à la conclusion que, suite à une visite des lieux, le montant réclamé par l'appelant et demandeur au fond était en relation quantitative avec les travaux effectués, sans que l'on ne puisse lui reprocher de ne pas avoir formulé un montant clair et précis, en l'absence de tout devis suffisamment précis et d'informations quant aux circonstances concrètes et exactes du chantier.

Il n'est pas contesté que l'intimée et la société A._____SA étaient liées par un contrat d'entreprise. Celle-ci a été mandatée par l'intimée pour qu'elle effectue des travaux de transformation sur

l'immeuble [...] sis sur la commune de [...]. A. _____ SA a par la suite sous-traité à XR. _____ l'exécution de certains travaux.

4.2

4.2.1 La conclusion d'un contrat d'entreprise suit les règles habituelles du droit des contrats (art. 1 ss CO). Le contrat est conclu dès que les parties ont échangé des manifestations de volonté réciproques et concordantes sur les *essentialia negotii* : la détermination de l'ouvrage et le caractère onéreux de son exécution. Il suffit que l'ouvrage soit décrit dans ses grandes lignes ; une description précise n'est pas nécessaire. Quant au prix de l'ouvrage, il n'a pas à être déterminé lors de la conclusion du contrat (Chaix, in Thévenoz/Werro [éd.], Commentaire romand, Code des obligations I [ci-après : CR CO], 3^e éd., n. 12 ad art. 363 CO). L'accord sur le prix n'est ainsi pas un prérequis à la conclusion du contrat : les parties peuvent convenir que le prix sera fixé une fois l'ouvrage exécuté (Tercier, Les contrats spéciaux, n. 3647, p. 447).

Selon l'art. 374 CO, si le prix n'a pas été fixé d'avance, ou s'il ne l'a été qu'approximativement, il doit être déterminé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur. L'art. 374 CO s'applique de façon générale lorsque, faute d'accord des parties sur la question du montant de la rémunération de l'entrepreneur, il faut fixer après coup sa quotité, mais également, selon la doctrine, lorsqu'il n'est pas établi que les parties auraient convenu quelque chose d'autre (Gauch, Der Werkvertrag, 5^e éd., nn. 935 ss, pp. 384 ss, spéc. n. 943, pp. 388-389). Cela vaut aussi lorsque le prix a été seulement devisé au sens de l'art. 375 CO (Gauch, op. cit., nn. 937 et 938, pp. 385-386). L'art. 374 CO consacre ainsi une réglementation supplétive. La question de savoir si un accord est intervenu sur un prix ferme au sens de l'art. 373 CO est une question d'interprétation du contrat d'espèce. Il appartient à la partie qui se prévaut d'un accord dérogeant à la réglementation supplétive – soit à la partie qui se prévaut d'un accord sur un prix ferme – d'en apporter la preuve (art. 8 CC). En cas de doute sur ce point, l'absence d'accord sur un prix ferme est présumée (Gauch, op. cit., n. 1014, p. 411 ; Chaix, CR CO I, 2^e éd., n. 34 ad art. 373 CO).

Sur la base de l'art. 374 CO, le prix est fixé d'après la valeur du travail et des dépenses de l'entrepreneur, soit selon les coûts effectifs. Ceux-ci comprennent les frais justifiés de l'entrepreneur en matériel, frais généraux et main-d'œuvre, ainsi qu'un bénéfice équitable. Les prix effectifs peuvent être déterminés selon des tarifs professionnels, des prix « en régie », voire des normes contenant des clauses à ce sujet. A défaut de telle règle, c'est au juge qu'il revient de fixer le montant des prix effectifs. A cet égard, le juge est tenu par une éventuelle méthode de calcul convenue entre les parties. Il dispose dans tous les cas d'un certain pouvoir d'appréciation (Chaix, op. cit., nn. 9 ss ad art. 374 CO).

4.2.2 S'agissant de l'appréciation des preuves, le juge apprécie librement la force probante des preuves 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 133 I 33 consid. 2.1 ; 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 4A_394/2009 du 4 décembre 2009 consid. 2.4, RSPC 2010 p. 147).

Selon la jurisprudence, le juge apprécie en principe librement une expertise et n'est pas lié par les conclusions de l'expert (ATF 142 IV 49 consid. 2.1.3 ; TF 5A_859/2014 du 17 mars 2015 consid. 4.1.3.2). Toutefois, il ne peut s'en écarter que lorsque des circonstances ou des indices importants et bien établis en ébranlent sérieusement la crédibilité ; il est alors tenu de motiver sa décision de ne pas suivre le rapport d'expertise (ATF 138 III 193 consid. 4.3.1). Pour apprécier l'expertise, le juge doit tenir compte de trois critères, à savoir que l'expertise doit être complète, compréhensible – le tribunal peut comprendre dans les grandes lignes les fondements et les conclusions de l'expertise –, et convaincante, c'est-à-dire que les conclusions sont logiques et cohérentes (Chabloz et al., Petit commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2021, n. 15 ad art. 157 CPC).

4.2.3 Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les artisans et entrepreneurs (ou les sous-traitants ; FF 2007 5052) 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, 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. 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 (Steinauer, Les droits réels, Tome III, 5^e éd., 2021, n° 2889 et les citations), 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 (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa et les références citées), qui peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (art. 48 al. 2 let. b et 76 al. 3 ORF [Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1]).

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 des 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 encore des retouches (remplacement de parties livrées, mais défectueuses; correction de quelques autres défauts) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a et les références). Lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut être tenu pour 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 appréciés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 consid. 2b et les arrêts

cités). Le délai légal commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture, même si cet élément peut constituer un indice de la fin des travaux (ATF 101 II 253 p. 256) ; 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_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.1).

4.3 Le premier juge a fondé son raisonnement sur le défaut de preuve d'un accord préalable sur le prix de la prestation et en a tiré une conclusion erronée. A défaut d'être en possession d'un devis signé, il a retenu que le demandeur n'avait pas su prouver le fondement et la quotité de la créance qu'il prétendait détenir à l'encontre de la société A._____SA. Il a perdu par-là de vue qu'un accord préalable n'est pas forcément la règle et que le prix peut être déterminé autrement à défaut d'accord.

In casu, force est de constater qu'aucun accord sur le prix préalable n'a été convenu, étant observé que si un accord sur un prix inférieur à celui demandé était venu à chef, A._____SA n'aurait pas hésité à en faire état. A cet égard, le premier juge s'est référé à juste titre au témoignage de la société A._____SA, qui a indiqué n'avoir jamais été en possession d'un document attestant d'un prix convenu entre elle et l'appelant et qu'une telle pièce n'existait pas à sa connaissance. Si la facture n° 64 du 15 octobre 2014 fait référence à un devis (devis n° 20310740) (pièce 40 du bordereau du 20 octobre 2015), cela ne veut pas encore dire que ce devis était signé et qu'il aurait ainsi la valeur d'un accord sur le prix convenu entre les parties. Il ne représente du reste qu'une partie du montant faisant l'objet de la facture, qui n'est pas la seule présentée au débiteur (il s'agit d'une facture sur les quatre présentées). D'ailleurs, ce devis figure au dossier pour un montant différent (supérieur à celui de la facture : facture de 35'395 fr. et devis de 36'578 fr. 10, respectivement de 40'320 fr. 75 ; pièce 106 du bordereau

du 26 septembre 2018) et il n'est pas signé, ce qui montre bien qu'aucun accord sur le prix n'a été préalablement trouvé.

Sur cette base, c'est à juste titre qu'une expertise a été ordonnée. Avec l'appelant, on peut se demander comment celui-ci aurait pu prouver sa créance autrement que par le biais de l'expertise mise en oeuvre. A défaut de document permettant d'établir l'accord des parties sur un prix déterminé, seule l'expertise pouvait déterminer la valeur des travaux effectués, ce qui a été fait. Le fait que l'expert émette une réserve sur ce qui aurait pu être convenu (ce qu'il ignore) n'apparaît pas comme un obstacle dirimant à la justesse de son appréciation.

L'expert a clairement posé que « L'étude des plans et la visite des lieux permettent cependant d'estimer que les montants facturés (pièces n° 39 à n° 42) semblent bien être en relation quantitative avec les travaux effectués », l'usage du verbe sembler ne révélant pas un doute de la part de l'expert mais bien plus une formule de style, dans le sens de « apparaître » - ces deux verbes étant synonymes. L'expertise ne se révèle par ailleurs pas contradictoire et n'est nullement inutilisable.

Dans le même ordre d'idée, on remarque que l'expert ne se prononce pas sur le montant de 15'000 fr. relatif à la pose et au raccordement d'appareils sanitaires (cf. sa réponse ad all. 89, expertise principale p. 4, au sujet du prix concernant la pose et le raccordement d'appareils sanitaires), puisqu'il n'a pas eu connaissance du devis détaillé ou de la liste des appareils sanitaires à poser et à raccorder, mais en revanche constate que le prix demandé est "un minimum au vu de la situation en place", ce qui permet de valider le prix y relatif. Encore une fois, l'expert ne prends pas le risque de se prononcer sur un accord dont il n'a pas connaissance, ce qui ne l'empêche pas de se prononcer dans un second temps sur la justesse du prix des travaux réalisés.

En conclusion, aucun motif ne permettait de s'écarter de l'expertise judiciaire, dont il ressort que les montants facturés (réd. : 120'665 fr.) par l'appelant correspondaient quantitativement aux travaux

effectués. Il y a dès lors lieu de retenir que l'appelant disposait d'un solde de 25'665 fr. après avoir reçu de l'entrepreneur des acomptes à hauteur de 95'000 fr. (120'665 fr. - 95'000 fr.).

5. Vu le résultat auquel il est parvenu, le premier juge n'a pas examiné le respect du délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC.

Cela étant, il ressort des éléments factuels de l'expertise concernant l'achèvement des travaux (réponse ad allégué 167, qui renvoie aux réponses ad allégués n^{os} 72 et 73) que le délai de quatre mois a bien été respecté.

En effet, d'une part, l'expertise met en évidence que la mise en route de la chaufferie a eu lieu le 4 novembre 2014. Nonobstant les allégations de l'intimée, l'achèvement des travaux est intervenu au plus tôt après le 4 novembre 2014, puisqu'à cette date il restait encore des travaux indispensables à l'habitabilité de l'immeuble en cause (le chauffage), de surcroît en hiver. D'autre part, l'appelant a requis l'inscription des hypothèques provisoires, par requête de mesures superprovisionnelles du 21 février 2015, soit dans les quatre mois suivant l'achèvement des travaux.

L'état de fait étant ainsi complet, la Cour de céans peut statuer à nouveau en l'état sans avoir besoin de retourner la cause auprès du premier juge pour examiner le respect du délai de l'art. 839 al. 2 CC (art. 318 al. 1 let. b et c ch. 2 *a contrario* CPC).

6. On relèvera qu'en ordonnant l'inscription provisoire, le président avait considéré (ordonnance de mesures provisionnelles du 7 mai 2015 consid. 5) que tous les lots de la parcelle [...] devaient être grevés, en partant de l'hypothèse qu'une partie des travaux a concerné des parties communes de l'immeuble (les lots [...] -1 à [...] -3 et [...] -28 à [...] -33) et une autre des parties privatives de l'immeuble (les lots [...] -4 à [...] -27). Or ni le principe de ventiler la charge hypothécaire sur chaque lot de l'immeuble ni la quotité retenue pour chaque lot n'ont été contestés,

que ce soit à l'occasion de l'appel interjeté contre l'ordonnance du 7 mai 2015 (cf. Juge déléguée CACI 6 juillet 2015/348) ou dans le cadre du présent appel, de sorte qu'ils seront repris ici.

7.

7.1 En définitive, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé dans le sens de l'inscription définitive d'une hypothèque légale dans la même proportion que l'hypothèque légale provisoire, préalablement inscrite au Registre foncier en faveur de R._____, le nom du propriétaire des parcelles [...] -1 et [...] -3 étant toutefois modifié en ce sens qu'il s'agit désormais de l'intimée.

7.2 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Au vu de l'issue du litige, l'intimée Q._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), supportera les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 12'010 francs.

Dans ses conclusions, l'appelant requiert l'allocation de dépens de première instance à l'encontre tant de l'intimée Q._____ que de C._____ SA, dans la mesure où il avait été lui-même condamné, par le jugement entrepris, à verser des dépens à celle-ci.

Par prononcé du 20 août 2019, il a été constaté que la société Q._____ était substituée comme partie défenderesse en lieu et place de la société C._____ SA. Le premier juge a aussi posé que cette société n'était plus partie à la procédure à compter de la date de substitution, ce qui est fondé (art. 83 al. 1 CPC).

L'intimée, qui s'est substituée à C._____ SA et qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), devra donc s'acquitter de l'ensemble des dépens, dont 5'000 fr. en faveur de l'appelant. Elle devra en outre restituer l'avance de frais effectuée par celui-ci à hauteur de 7'050 fr. (soit 8'450 fr.- 1'400 fr. avancés pour la procédure provisionnelle, qui est close).

7.3 En deuxième instance, les frais judiciaires sont arrêtés à 1'056 fr., soit 856 fr. à titre d'émolument forfaitaire de l'arrêt et 200 fr. à titre d'émolument de décision sur la requête incidente en fourniture de sûretés (art. 28 TFJC par renvoi de l'art. 51 TFJC et art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). L'intimée qui a succombé sur la requête incidente et qui succombe au fond (art. 106 al. 1 CPC) les supportera.

Les frais judiciaires étant compensés avec l'avance de frais fournie, l'intimée, à qui incombe la charge des frais, restituera à l'appelant l'avance de frais de deuxième instance à concurrence de 856 fr. (art. 111 al. 2 CPC) et lui versera de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

- I. La demande déposée le 20 octobre 2015 par le demandeur R._____ à l'encontre de la défenderesse Q._____ est admise.
- II. Ordre est donné au Registre foncier, Office de Lausanne, d'inscrire définitivement, en faveur de R._____, des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs sur les lots de la propriété par étage de la parcelle de base n° ...][...] de la Commune de ...][Lausanne, dont la désignation cadastrale est la suivante :

Commune: ...][...]

No immeuble: ...][...]

E-GRID : ...]CH [...]

Désignation de la situation : ...]Rue [...]

Lots : selon tableau ci-dessous :

[...]

III. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 12'010 fr. (douze mille et dix francs), sont mis à la charge de la défenderesse Q._____.

IV. La défenderesse Q._____ doit verser au demandeur R._____ la somme de 12'050 fr. (douze mille et cent cinquante francs) à titre de restitution d'avance de frais judiciaires et de dépens de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'056 fr. (mille cinquante-six francs), sont mis à la charge de l'intimée Q._____.

IV. L'intimée Q._____ doit verser à l'appelant R._____ la somme de 2'856 fr. (deux mille huit cent cinquante-six francs) à titre de restitution d'avance de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Raphaël Brochellaz, avocat (pour R. _____),
- Me Rodrigue Sperisen, avocat (pour Q. _____).

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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: