

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 6 juin 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Abrecht et Charif Feller  
Greffière : Mme Tille

\*\*\*\*\*

**Art. 837 al. 1 ch. 3 et 839 al. 2 aCC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **K.\_\_\_\_\_ SA**, à Lausanne, demanderesse, contre le jugement rendu le 29 avril 2013 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.\_\_\_\_\_**, à [...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 29 avril 2013, dont les motifs ont été notifiés par pli recommandé du 17 mars 2014, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté la demande du 31 octobre 2011 formée par K.\_\_\_\_\_ SA, demanderesse, contre C.\_\_\_\_\_, défendeur (I), ordonné au Conservateur du Registre foncier, office de Morges, de procéder à la radiation de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs opérée sous n° 10/00296 le 3 février 2010, en faveur de K.\_\_\_\_\_ SA, à Lausanne, d'un montant de 25'008 fr. 10, avec accessoires légaux dès et y compris le 6 novembre 2009, sur l'immeuble dont C.\_\_\_\_\_ est propriétaire sur le territoire de la commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante :

« Commune :	[...]
No immeuble :	[...]
Parcelle de dépendance :	[...]
Adresse* :	[...]
No plan(s) suivant(s) * :	
No plan* :	1
Surface* :	246 m2, numérisé
Mutation* :	17.06.2008 2008/1960/0 Remaniement parcellaire privé
Genre de culture* :	Vignes, 246 m2
Bâtiments* :	
Mentions de la mens. officielle :	
Estimation fiscale* :	Fr. 185'000.-, 2008 »

(II), mis les frais judiciaires, arrêtés à 1'460 fr., à la charge de la demanderesse, non compris les éventuels frais du Registre foncier (III), dit que la demanderesse doit verser au défendeur la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a considéré que les travaux confiés par le défendeur C.\_\_\_\_\_ à la demanderesse K.\_\_\_\_\_ SA par

l'intermédiaire de l'entrepreneur général A. \_\_\_\_\_ SA étaient achevés le 17 juillet 2009, voire le 28 août 2009, sur la base en particulier de la facture du 11 janvier 2010, du tableau des plus-values et de la déposition du témoin J. \_\_\_\_\_. Par ailleurs, la demanderesse n'avait ni allégué ni prouvé que les travaux exécutés après le 3 novembre 2009 seraient englobés dans le contrat de sous-traitance ou relatifs à des travaux supplémentaires intrinsèquement liés aux prestations prévues dans ledit contrat. Dès lors, le délai péremptoire de l'art. 839 al. 2 aCC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010, RS 210) était échu lors de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs opérée le 3 février 2010 au Registre foncier.

**B.** Par acte du 1<sup>er</sup> mai 2014, K. \_\_\_\_\_ SA a formé appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens de première et deuxième instance, à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que l'inscription au cadastre de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs opérée le 3 février 2010 sous référence n° [...] en faveur de K. \_\_\_\_\_ SA, à Lausanne, pour un montant de 25'008 fr. 10, avec accessoires légaux, dès et y compris le 6 novembre 2009, sur l'immeuble dont C. \_\_\_\_\_ est propriétaire sur la commune de [...], dont la désignation cadastrale est [...], l'a été en temps utile conformément à l'art. 839 al. 2 aCC, ainsi qu'à l'annulation des chiffres II à IV de son dispositif et à la transmission du dossier au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte pour poursuite de l'instruction et jugement au fond.

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

**1.** La demanderesse K. \_\_\_\_\_ SA, dont le siège est à Lausanne, exploite une entreprise d'installations électriques et téléphoniques en tout genre et un commerce d'appareils électriques quelconques. [...] en est administrateur unique avec signature individuelle.

La société A.\_\_\_\_\_ SA a pour but l'exploitation d'une entreprise générale dans le domaine de la construction, y compris la réalisation d'études techniques y relatives et la surveillance de travaux. Elle a son siège à Lausanne et [...] en est administrateur unique avec signature individuelle.

Le défendeur C.\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune de [...], sise au chemin de [...], n° plan 1, d'une surface de 246 m<sup>2</sup> numérisés, dont l'estimation fiscale était de 185'000 fr. en 2008.

**2.** Dans le cadre d'un projet de construction « [...]» de neuf villas contiguës, le défendeur (en qualité de maître de l'ouvrage) et A.\_\_\_\_\_ SA (en qualité d'entrepreneur général) ont signé le 25 mars 2008 un « contrat d'entreprise générale à prix forfaitaire » relatif à la parcelle n° [...] correspondant au lot n° 7 pour le prix forfaitaire de 535'857 fr. 90, TVA incluse (art. 3.1). Cette convention réserve les modifications en cours de travaux, les plus-values et moins-values devant faire l'objet de devis complémentaires à soumettre au maître de l'ouvrage (art. 8), et prévoit des paiements à l'entrepreneur général sans retenue ni réserve (art. 9.2), selon le plan de paiement en fonction de l'avancement des travaux (art. 19). La livraison de l'ouvrage était prévue le 30 juin 2009 (art. 11.1).

Le défendeur et l'entrepreneur général ont signé un contrat similaire concernant relatif à la parcelle n° [...] de la commune de [...] dont le défendeur est propriétaire, correspondant au lot n° 6 du projet de construction « [...]».

Par lettre du 21 août 2008, A.\_\_\_\_\_ SA a adjugé à la demanderesse les travaux d'installations électriques pour un prix total net TTC de 188'300 fr. dans le cadre de la construction des neuf villas contiguës au chemin de [...], à [...]. La demanderesse a contresigné cette lettre le lendemain.

**3.** Le défendeur et l'entrepreneur général ont signé le 31 août 2009 un avenant n° 8 relatif aux installations électriques du lot n° 7 faisant apparaître une plus-value TTC de 7'426 fr., plus les « frais EG » (15 %) de 1'113 fr. 90 TTC, soit une plus-value totale de 8'539 fr. 90. Cet avenant précisait notamment ce qui suit :

« Décompte, tenant compte du tableau établi par l'entreprise K. \_\_\_\_\_ SA, le 17 juillet 2009, lequel correspond aux installations électriques exécutées à ce jour dans votre lot et selon votre choix »

A cet avenant était joint un récapitulatif pour les « Installations : Lumière-téléphone-télévision » sur le lot n° 7 daté du 17 juillet 2009 et retenant une plus-value totale de 7'426 francs.

**4.** Le 6 novembre 2009, A. \_\_\_\_\_ SA et le défendeur ont signé à [...] un document indiquant que l'ouvrage était considéré comme reçu, établissant une liste manuscrite des défauts et prévoyant un délai au 6 décembre 2009 pour l'élimination des défauts mineurs et au 15 décembre 2009 pour l'élimination des défauts majeurs.

Selon bon de réception du même jour, les clés et boîtiers techniques de la villa ont été remis par l'entrepreneur général au défendeur.

**5.** Le 11 janvier 2010, la demanderesse a adressé à l'entrepreneur général une facture n° 10886-2010, portant sur les montants de 20'922 fr. 20 TTC (19'444 fr. 45 plus TVA de 7,6%) pour les installations électriques selon contrat du 21 août 2008 et de 8'585 fr. 90 TTC (7'979 fr. 45 plus TVA de 7,6%) pour « travaux complémentaires selon descriptif annexé », soit un montant total de 27'423 fr. 90. Après déduction de l'acompte de 4'500 fr. déjà versé, la facture présentait un solde de 25'008 fr. 10.

A cette facture était joint un tableau des plus-values de trois pages portant les mentions « envoyé le 28 août 2009 » et « modifié le 9 octobre 2009 ». Le montant total des plus-values s'élevait à 7'466 francs.

Etaient ajoutés les « frais EG » de 15 % par 1'119 fr. 90, ce qui représentait un « total inclus frais EG » de 8'585 fr. 90.

Le 1<sup>er</sup> février 2010, A. \_\_\_\_\_ SA a établi son décompte final pour le lot n° 7 du défendeur, qui indiquait la date de réception au 6 novembre 2009. Le tableau récapitulatif des plus-values et travaux complémentaires demandés par le client se référait, au chapitre des installations électriques, à un « avenant 8, rectifié selon facture finale et décompte annexé » pour un montant TTC, « frais EG » inclus, de 8'585 90.

**6.** Le 28 avril 2010, le Juge instructeur de la Cour civile du Tribunal cantonal a tenu audience en vue de statuer sur la requête de mesures provisionnelles déposée par A. \_\_\_\_\_ SA SA contre le défendeur. Lors de cette audience, il a admis la jonction des causes divisant le défendeur ainsi que [...] et [...], d'une part, d'avec A. \_\_\_\_\_ SA, d'autre part, et ratifié pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles la convention passée entre les défendeurs et A. \_\_\_\_\_ SA prévoyant l'inscription provisoire de divers montants sur les parcelles des propriétaires en faveur de l'entrepreneur général, en particulier de 146'715 fr. 15, avec accessoires légaux et intérêts divers dès le 6 novembre 2009 sur la parcelle n° [...] du défendeur.

**7.** Par convention du 21 octobre 2011, A. \_\_\_\_\_ SA s'est reconnue débitrice envers la demanderesse de la somme de 25'008 fr. 10, avec accessoires légaux dès et y compris le 6 novembre 2009, au titre de solde dû pour la facture du 11 janvier 2010 n° 10886-2010/PV pour les travaux réalisés sur la parcelle n° [...] de la commune de [...] dont le défendeur est propriétaire.

**8.** Mis en oeuvre par la Justice de paix du district de Morges, l'architecte [...] a établi le 8 juillet 2011 une expertise hors procès dans laquelle il a examiné les défauts communs à toutes les villas du projet d'A. \_\_\_\_\_ SA et ceux spécifiques à chacune d'elles. L'expert a relevé notamment ce qui suit:

« Il y a eu des modifications en plus ou en moins-values selon les articles 5 et 8 du contrat d'entreprise générale, cependant elles n'ont pas fait l'objet de devis complémentaires ou d'avenants signés.

(.. .)

Les travaux d'installation électrique n'ont pour leur part, et sauf erreur pas été confirmés par des avenants.

S'agissant souvent d'avenants non signés ou de devis complémentaires contestés l'expert ne peut pas donner son appréciation sur le respect des délais contractuels à ce sujet. »

**9.** Les rapports de travail hebdomadaires de J.\_\_\_\_\_, électricien auprès de la demanderesse qui a travaillé sur le chantier « [...]», font état des périodes de travail suivantes :

- Semaine 40 (du 28 septembre au 2 octobre 2009) : 39,5 heures de travail, soit « pose d'appareil, [divers], finition et contrôle » dans les lots n° 1, 3, 4 et 9 ;
- Semaine 41 (du 5 au 9 octobre 2009) : 45 heures de travail, soit « [divers], raccordement et pose d'appareil » dans les lots 1, 3, 4 et 9 ;
- Semaine 42 (du 12 au 16 octobre 2009) : 50 heures de travail, soit « [divers], pose d'appareil et raccordement », dans les lots n° 1, 3, 4 et 9.
- Semaine 43 (du 19 au 23 octobre 2009) : 44 heures de travail, soit « pose d'appareil et [divers], raccordement et finition », dans les lots n° 1, 3, 4 et 9 ;
- Semaine 44 (du 26 au 30 octobre 2009) : 44 heures de travail, soit « pose d'appareil et [divers], raccordement et finition », dans les lots n° 1, 3, 4, 8 et 9 ;
- Semaine 45 (du 2 au 6 novembre 2009) : 45 heures de travail, soit « pose d'appareil et finition », dans les lots n° 1, 3, 4 et 8 ;
- Semaine 46 (du 9 au 13 novembre 2009) : 44 heures de travail, soit « pose d'appareil, finition et [contrôle] », dans les lots n° 1, 3, 5 et 8 ;
- Semaine 47 (du 16 au 20 novembre 2009) : 36 heures de travail, soit « pose d'appareil et finition et [contrôle] », dans les lots n° 2, 6 et 7 ;

- Semaine 48 (du 23 au 27 novembre 2009) : 32,5 heures de travail, soit « tirage de fil, pose d'appareil, finition », dans le lot n° 2 ;
- Semaine 49 (du 30 novembre au 4 décembre 2009) : 33 heures de travail, soit « tirage de fil, pose d'appareil, finition », sans mention des lots concernés.

Les rapports d'intervention de l'apprenti-monteur [...] font état de 17.25 heures d'interventions les 11 et 13 novembre 2009 et de 43.75 heures d'interventions les 16, 17, 20, 23 et 24 novembre 2009 sur la promotion « [...] », sans indication précise sur les lots concernés.

Le rapport d'intervention de l'apprenti [...] fait état de 6.25 heures d'interventions les 4, 10 et 16 novembre 2009 sur la promotion « [...]» à « [...]», sans indication sur les lots concernés.

Le rapport de travail du monteur [...] pour le mois de novembre 2009 fait état de 6.5 heures d'interventions les 4, 6, 9 et 10 novembre 2009, avec mention que l'intervention du 4 novembre 2009 (0.5 heures) concernait le lot n° 5.

Selon un « rapport de contrôle interne final selon OIBT [ordonnance sur les installations à basse tension du 7 novembre 2001 ; RS 734.27] » du 6 novembre 2009, [...] a procédé à la vérification des dispositifs de protection du chauffage, des lumières, de la cuisine et du lave-linge dans la villa n° 7. Un tel rapport a été établi le 4 novembre 2009 pour la villa n° 5 et le 10 novembre 2009 pour la villa n° 6.

**10.** Sur requête déposée le 2 février 2010 par K.\_\_\_\_\_ SA, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a ordonné, par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 3 février 2010, l'inscription provisoire au registre foncier du district de Morges d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 22'008 fr. 10, plus accessoires légaux dès et y compris le 6 novembre 2009 en faveur de la demanderesse sur la parcelle n° [...] sise à [...] dudit registre foncier dont

C.\_\_\_\_\_ est propriétaire. L'inscription a été opérée le 3 février 2010 au registre foncier de Morges sous n° 10/00296.

Par ordonnance rendue du 24 mars 2010, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a confirmé l'inscription préprovisionnelle (I), dit que l'inscription provisoire restera valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige (II) et imparti un délai au 30 juin 2010 pour valider le droit au fond (III). Le délai pour ouvrir action au fond a été prolongé à plusieurs reprises, une dernière fois au 31 octobre 2011.

**11.** Par demande du 31 octobre 2011, K.\_\_\_\_\_ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné au registre foncier de Morges d'inscrire à titre définitif en sa faveur une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 25'008 fr. 10, avec accessoires légaux dès et y compris le 6 novembre 2009, sur la parcelle n° [...] de la commune de [...], à [...], d'une surface de 246 m<sup>2</sup> numérisés, dont C.\_\_\_\_\_ est propriétaire.

Dans sa réponse du 20 mars 2012, C.\_\_\_\_\_ a conclu, avec dépens, à l'appel en cause de A.\_\_\_\_\_ SA, et, au fond, à libération des conclusions de la demande.

Par lettre du 29 mai 2012, la demanderesse a confirmé au Président avoir déjà indiqué tous ses moyens de preuve.

Par décision du 24 octobre 2012, le Président a informé les parties qu'il limitait la procédure à la question de la réception des travaux et examinerait donc la question préjudicielle des dernières interventions de la demanderesse sur le chantier correspondant à l'allégué 12 de la demande à ce sujet, qui était contesté.

**12.** Lors de l'audience d'instruction du 22 avril 2013, le Président a entendu deux témoins.

**a)** J.\_\_\_\_\_, électricien à la retraite, a déclaré avoir travaillé depuis fin 1963 jusqu'en 1996 ou 1997 pour la demanderesse, puis avoir été employé sur appel. Il avait travaillé sur un chantier à [...] appelé « [...] ». Il s'agissait de la construction de villas et il avait fait l'installation sur plusieurs villas. Selon ce témoin, l'entier du chantier avait duré une année ou deux ans, sans qu'il puisse préciser quand cela s'était terminé. Il a déclaré qu'il était allé la dernière fois sur le chantier quand les propriétaires étaient rentrés dans les villas, sans pouvoir se souvenir à quelle période exacte de l'année, mais déjà deux ou trois ans en arrière. A ce moment, il avait dû effectuer les finitions d'électricité et la pose des appareils. Quand les propriétaires étaient rentrés dans les lieux, l'électricité était prête. Le témoin s'est souvenu être intervenu après l'entrée des propriétaires pour quelques petites choses qu'ils demandaient en plus, par exemple la pose de luminaires; c'était quelques jours après l'entrée.

En ce qui concerne le lot n° 7, le témoin s'est très bien souvenu que C.\_\_\_\_\_ avait deux villas, mais pas du tout de la date d'entrée du propriétaire dans les lieux. Toutefois, selon lui, au moment où le défendeur devait déménager, il avait fini de poser ce qu'il y avait à poser. Pour les lots n° 6 et 7, C.\_\_\_\_\_ l'avait mandaté après coup pour quelques petits travaux pour son propre compte. Il s'agissait de la pose de luminaires. A cet égard, le témoin a déclaré faire bien la distinction entre ces travaux et ceux effectués pour la demanderesse.

D'une façon générale, pour les villas de la promotion, le témoin avait noté quelques heures après ou pendant l'emménagement des familles et transmettait des rapports journaliers d'activité à la demanderesse, qui le payait. Il travaillait à l'heure et sur appel avec des aides et des apprentis, quelque temps avec [...] et [...], qui selon son souvenir étaient ouvriers de la demanderesse.

**b)** [...], monteur électricien employé chez la demanderesse depuis 1997, a déclaré n'être plus sur le terrain depuis deux ans et qu'il était intervenu sur le chantier [...], à [...], essentiellement pour donner des

coups de main à J.\_\_\_\_\_ qui gérait ce chantier. Il y allait quand il avait du temps libre et pour des bricoles seulement. Il n'a pas pu dire combien de temps le chantier avait duré, mais y était allé la dernière fois juste avant d'entrer au bureau, soit fin 2009. A son souvenir, il y était allé pour le téléphone, pour raccorder les boîtes téléphones et des lignes au tableau, à savoir des petites choses et des finitions, selon lui en octobre ou novembre. Il ne savait pas exactement si les gens habitaient déjà les maisons et n'avait pas le souvenir d'avoir vu des maisons complètement emménagées; il avait vu du mobilier, mais il lui était difficile de dire si les gens y habitaient déjà ou venaient d'emménager. Il n'a pas pu dire sur quelles maisons ou lots il était intervenu, ni les noms des propriétaires, en particulier celui du défendeur.

### **En droit :**

**1. a)** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

**b)** Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale – au sens de l'art. 236 al. 1 CPC, le jugement de première instance ayant mis fin au procès en tranchant la question préjudicielle litigieuse – rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2. a)** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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.

**b)** En l'espèce, l'appelante ne se plaint pas d'une constatation inexacte des faits, mais d'une appréciation erronée de ceux-ci au regard de l'application de l'art. 839 al. 2 aCC.

**3. a)** L'inscription provisoire litigieuse a été ordonnée à titre préprovisionnel le 3 février 2010 et confirmée à titre provisionnel le 24 mars 2010 sous l'empire du Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (CPC-VD). La procédure provisionnelle ne créait pas la litispendance (cf. art. 119 al. 1 CPC-VD). L'instance en inscription définitive a donc été introduite par la demande déposée le 27 octobre 2011 (art. 62 CPC).

Conformément à l'art. 1 al. 1 tit. fin. CC, sont applicables les dispositions du Code civil suisse (en particulier les art. 837 et 839 CC) dans leur état avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 11 décembre 2009, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (RO 2011 4637) et celles de l'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier (ORF 1910; RS 211.432.1), remplacée depuis par celle du 23 septembre 2011, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (art. 165 ORF). Il n'y a pas de problème de droit transitoire dès lors que le délai de trois mois pour requérir l'inscription était de toute manière échu le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (cf. art. 49 al. 3 tit. fin. CC ; Carron/Felley, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: ce qui change et ce qui reste, in Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, Fond et procédure, UniNE 2012, nn. 111 à 114 pp. 35/36).

**b)** Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les entrepreneurs et artisans employés à des bâtiments ou à d'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 leur créance contre le propriétaire ou un entrepreneur.

L'inscription peut être requise contre tout propriétaire de l'immeuble, quand bien même ce n'est pas lui qui a commandé les travaux (de Haller, L'hypothèque légale de l'entrepreneur, RDS 1982 II pp. 189 ss, sp. p. 199 avec références). Ainsi, il n'est pas nécessaire que ce dernier soit personnellement obligé envers l'ayant droit. Comme cela résulte clairement de l'art. 837 al. 1 ch. 3 in fine CC, une créance contre l'entrepreneur général peut aussi donner droit à une hypothèque légale (ATF 105 II 264, JT 1981 I 120; ATF 95 II 87, rés. JT 1970 I 158). Les actions en paiement du prix de l'ouvrage et en inscription définitive de l'hypothèque légale sont dissociables, le créancier pouvant se contenter de n'introduire que la seconde (ATF 126 III 427 c. 3 avec références).

**c/aa)** L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis (art. 839 al. 1 CC). L'inscription doit être requise au plus tard dans les trois mois (actuellement quatre mois) qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 aCC). Une inscription provisoire, opérée conformément à l'art. 961 al. 1 CC (art. 22 al. 4 aORF; actuellement art. 52 al. 2 ORF), suffit à sauvegarder ce délai qui, péremptoire, ne peut être prolongé (ATF 126 III 462, JT 2001 I 178; ATF 119 II 429, JT 1995 I 352; ATF 89 II 304, JT 1964 I 171; Steinauer, Les droits réels, t. III, 3<sup>e</sup> éd., 2203, nn. 2883-2883a pp. 282-283).

**bb)** 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, 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 c. 1a). 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 c. 2b; 102 II 206 c. 1a). 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 c. 2b; 106 II 22 c. 2b et 2c ; TF 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010 c. 3.1.1, in SJ 2010 I 173). 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 c. 2/aa); 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\_475/2010 du 15 septembre 2010 c. 3.1.1 in fine, in SJ 2010 I 173).

**cc)** La computation d'un délai doit se faire selon la loi qui le fixe. L'art. 77 CO est donc applicable à tous les délais régis par le Code civil, en particulier aux délais dans lesquels doivent être accomplis des actes juridiques du droit matériel fédéral, par exemple celui de l'art. 839 al. 2 CC (Hohl, in Commentaire romand, CO I, 2<sup>e</sup> éd., 2012, n. 3 ad art. 77 CO). Si le délai est fixé par mois, il vient à échéance le jour qui, dans le dernier mois, correspond par son quantième au jour du point de départ (Hohl, op. cit., n. 13 ad art. 77 CO).

**dd)** Lorsque plusieurs contrats d'entreprise lient l'entrepreneur au maître de l'ouvrage, le délai de trois mois court en principe, pour chaque contrat, dès l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte (ATF 76 II 134, JT 1951 I 102). Peu importe que les contrats aient été conclus le même jour ou à des dates différentes (ATF 106 II 123, JT 1981 I 121). Toutefois, si ces contrats forment une unité d'un point de vue économique, c'est-à-dire s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils forment dans leur ensemble une unité spécifique, le délai (unique) de trois mois ne commence à courir que dès l'achèvement des derniers travaux formant cette unité (ATF 111 II 343, JT 1986 I 170; ATF 104 II 348; ATF 97 II 212, JT 1972 I 352).

**ee)** Il appartient à l'entrepreneur d'établir que le délai de trois mois est respecté (SJ 1986 103; Steinauer, op. cit., n. 2883b p. 283). Il supporte le risque de l'absence de preuve (Bohnet, in Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, déjà cité, n. 130 p. 91). L'inscription définitive implique une preuve stricte (certitude). Le fait est établi si le juge est convaincu de l'exactitude d'une allégation de fait, mais non s'il éprouve des doutes ou si les faits ont simplement été rendus vraisemblables (Bohnet, op. cit., n. 133 p. 92). Le demandeur doit démontrer qu'il est en droit d'obtenir l'inscription définitive de l'hypothèque légale, ce qui suppose une inscription provisoire opérée dans les délais (ATF 119 II 429 c. 3c; Bohnet, ibid., n. 134 p. 92).

**d)** En l'espèce, l'appelante fait grief au premier juge de n'avoir pas appliqué à la lettre les principes rappelés ci-dessus en retenant, sur la base en particulier de la facture du 11 janvier 2010 de l'appelante, du tableau des plus-values et de la déposition du témoin J.\_\_\_\_\_, que les travaux confiés par l'intimé au sous-traitant par l'intermédiaire de l'entrepreneur général étaient achevés le 17 juillet 2009, voire le 28 août 2009, de sorte que le délai péremptoire de trois mois de l'art. 839 al. 2 aCC était échu lors de l'inscription provisoire opérée le 27 janvier 2010.

**e)** Dès lors que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a été opérée le 3 février 2010 au registre foncier sur la parcelle n° [...] de C.\_\_\_\_\_, il incombait à l'appelante de prouver que les travaux d'électricité entrant dans le cadre du contrat de sous-traitant n'étaient pas achevés le 3 novembre 2009.

**aa)** Il convient à titre liminaire de relever que l'on ne saurait soutenir, comme le fait l'appelante, que « les travaux communs à tous les lotissements formaient une unité et devaient évidemment comprendre, vu la structure du contrat d'entreprise générale, les travaux complémentaires à plus-value que chacun des maître de l'ouvrage devait choisir pour son compte [et] formaient un tout au sens de la jurisprudence fédérale » (cf. appel, p. 5). En effet, l'« unité » visée par la jurisprudence (cf. c. 3c/dd

supra) se rapporte à des travaux effectués sur le même fonds, et non comme en l'espèce sur des fonds différents.

Quant aux travaux complémentaires à plus-value, force est de constater qu'il ne ressort nullement de la facture n° 10886-2010/PV établie le 11 janvier 2010 par l'appelante relative au lot n° 7 de l'intimé, ni du tableau des plus-values joint à cette facture, que la demanderesse aurait exécuté des travaux d'électricité complémentaires entrant dans le cadre du contrat de sous-traitant après le 9 octobre 2009, dès lors que ces deux documents font état d'un montant total des plus-values de 8'585 fr. 90 et qu'il est mentionné sur le tableau que celui-ci a été envoyé le 28 août 2009 et modifié le 9 octobre 2009.

La réception de l'ouvrage a eu lieu le 6 novembre 2009, en même temps que la remise des clés. L'appelante convient que la date de réception de l'ouvrage ne constitue pas une preuve suffisante pour la détermination du dies a quo, mais soutient qu'elle constituerait un indice (appel, p. 5). On peine à saisir la portée de cette affirmation : en effet, la date de la réception de l'ouvrage constitue un indice du fait que les travaux étaient achevés à cette date, mais pas un indice du fait qu'ils n'auraient pas été achevés avant celle-ci.

**bb)** Lors de la réception de l'ouvrage, l'entrepreneur général et l'intimé ont réservé les défauts, dont ils ont établi une liste manuscrite et prévu le délai d'élimination, selon que les défauts étaient majeurs ou mineurs. Il s'ensuit qu'il y a nécessairement eu, après le 6 novembre 2009, des travaux d'élimination des défauts, lesquels, selon la jurisprudence (cf. c. 3c/bb supra), n'entrent pas en ligne de compte pour la computation du délai de l'art. 839 al. 2 aCC. Il appartenait à l'appelante, qui supporte le fardeau de la preuve, d'établir que des travaux d'achèvement, au sens de la jurisprudence (cf. c. 3c/bb supra), avaient été exécutés après le 6 novembre 2009.

**cc)** Comme l'appelante en convient elle-même (appel, p. 5), l'audition des témoins J. \_\_\_\_\_ et [...] ne lui a pas permis d'apporter cette

preuve. J.\_\_\_\_\_ a déclaré que lorsque les propriétaires étaient entrés dans les lieux, l'électricité était prête, en particulier dans le lot n° 7 de l'intimé, lequel avait mandaté le témoin après coup « pour quelques petits travaux à son propre compte, comme la pose de luminaires ». Quant au témoin [...], sa déposition est trop imprécise pour permettre de savoir à quel moment et sur quelle villa il a donné des coups de main à J.\_\_\_\_\_ pour « des bricoles seulement ».

**dd)** L'appelante se réfère à diverses pièces relatives aux interventions de ses employés sur les lots de la promotion « [...]», en particulier aux récapitulatifs des heures de travail de J.\_\_\_\_\_ pour les mois de novembre et décembre 2009, aux rapports de travail hebdomadaires de J.\_\_\_\_\_ pour les mois de septembre à novembre 2009, aux rapports de travail de l'apprenti [...] pour le mois de novembre 2009, au rapport de travail de l'apprenti [...] pour le mois de novembre 2009 et au rapport de travail du monteur [...] pour le mois de novembre 2009.

Ces pièces ne permettent toutefois pas d'établir que des travaux d'achèvement, au sens de la jurisprudence - c'est-à-dire qui étaient soit des travaux englobés dans le contrat de sous-traitant, soit des travaux supplémentaires intrinsèquement liés aux prestations prévues dans ledit contrat, à l'exclusion des travaux d'élimination des défauts, de retouches ou de finitions -, auraient encore été exécutés dans le courant de la semaine 43 (soit celle du 26 au 30 octobre 2009) ou ultérieurement.

En effet, les rapports de travail hebdomadaires de J.\_\_\_\_\_ font état de 44 heures pour la semaine 46 avec mention que les travaux concernaient les villas 1, 3, 5 et 8, de 36 heures pour la semaine 47 avec mention que les travaux concernaient les villas 2-6-7, de 32.25 heures pour la semaine 48 avec mention que les travaux concernaient la villa 2 et de 33 heures pour la semaine 49 (soit celle du 30 novembre au 4 décembre 2009). Les rapports d'intervention de l'apprenti-monteur [...] font état de 17.25 heures d'interventions les 11 et 13 novembre 2009 et de 43.75 heures d'interventions les 16, 17, 20, 23 et 24 novembre 2009

sur la promotion « [...]», sans indication précise sur les lots concernés. Le rapport d'intervention de l'apprenti [...] fait état de 6.25 heures d'interventions les 4, 10 et 16 novembre 2009 sur la promotion « [...]», sans indication sur les lots concernés. Le rapport de travail du monteur [...] pour le mois de novembre 2009 fait état de 6.5 heures d'interventions les 4, 6, 9 et 10 novembre 2009, avec mention que l'intervention du 4 novembre 2009 (0.5 heures) concernait le lot n° 5. Les heures de travail qui ont ainsi été accomplies par les employés de l'appelante dans le courant de la semaine 43 (soit celle du 26 au 30 octobre 2009) ou ultérieurement, soit 219 heures (44 + 36 + 32.25 + 33 + 17.25 + 43.75 + 6.25 + 6.5) au total pour neuf villas (i.e. 24 heures en moyenne par villa), ne peuvent pas être mises en relation - à de rares exceptions près - avec un bien-fonds précis. Au surplus, les documents en question ne permettent nullement de retenir que les heures mentionnées concerneraient des travaux d'achèvement, au sens de la jurisprudence, d'autant moins au regard de la date de réception de l'ouvrage et des dates mentionnées dans le tableau des plus-values joint à la facture du 11 janvier 2010 (cf. c. 3d/aa supra).

L'appelante soutient en outre que le rapport de sécurité interne prévu par l'OIBT fait partie des travaux d'achèvement. L'art. 24 OIBT dispose qu'une première vérification doit être effectuée avant la mise en service, parallèlement à la construction d'installations ou de parties d'installations électriques (al. 1) ; avant la remise au propriétaire, un contrôle final propre à l'entreprise doit être exécuté par une personne du métier selon l'art. 8 ou par un contrôleur/chef monteur-électricien, et les résultats sont consignés dans un rapport de sécurité (al. 2). Toutefois, il ne s'agit pas de travaux, mais d'un simple contrôle, qui a d'ailleurs en l'espèce été effectué lors de la remise au propriétaire, intervenue le 6 novembre 2009. Au surplus, une entreprise d'électricité ne saurait différer un tel contrôle pour invoquer ensuite que les travaux n'étaient pas achevés.

**ee)** En définitive, force est de constater que l'appelante a échoué à apporter la preuve, qui lui incombait, que l'inscription provisoire

de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs opérée le 3 février 2010 au registre foncier sur la parcelle n° [...] de C.\_\_\_\_\_ l'a été dans les trois mois qui ont suivi l'achèvement des travaux d'électricité qui devaient être exécutés en vertu du contrat de sous-traitant.

**4.** Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être fixés à 825 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 825 fr. (huit cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelante K.\_\_\_\_\_ SA.

**IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 10 juin 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Robert Lei Ravello, avocat (pour K. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Luc Pittet, avocat (pour C. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

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

La greffière :