

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 6 juillet 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Bendani et Cherpillod, juges  
Greffier : M. Magnin

\*\*\*\*\*

**Art. 55, 150, 221 et 222 CPC ; 363 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**\_\_\_\_\_, à [...],  
demanderesse, contre le jugement rendu le 17 mars 2021 par la Chambre  
patrimoniale cantonale, dans la cause divisant l'appelante d'avec  
**A.A.**\_\_\_\_\_, à [...], intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal  
considère :

**En fait :**

**A.** a) Par jugement du 17 mars 2021, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté les conclusions prises par N.\_\_\_\_\_ à l'encontre de A.A.\_\_\_\_\_, selon demande du 23 août 2016 (I), a mis les frais judiciaires de la procédure provision-nelle et de la procédure au fond, par 25'253 fr. 80, à la charge de N.\_\_\_\_\_ et les a compensés avec les avances de frais versées (II), a dit que l'indemnité d'office de Me Alexa Landert, conseil d'office de A.A.\_\_\_\_\_, était arrêtée à 10'836 fr. 40, débours, vacations et TVA inclus (IV), a relevé Me Alexa Landert de son mandat de conseil d'office de A.A.\_\_\_\_\_ (V), a dit que cette dernière, bénéficiaire de l'assistance judiciaire, était tenue au remboursement de l'indemnité de son conseil d'office mise à la charge de l'Etat (VI) et a dit que N.\_\_\_\_\_ devait immédiat paiement à A.A.\_\_\_\_\_ de la somme de 18'375 fr., à titre de dépens, débours compris (VII).

b) En droit, les premiers juges ont tout d'abord considéré que les faits allégués par les parties dans leurs plaidoiries écrites, soit après le double échange d'écritures ne devaient pas être pris en compte, en raison de la maxime des débats applicable au litige. Ensuite, ils ont relevé que le document signé par B.A.\_\_\_\_\_ pour R.\_\_\_\_\_ le 18 janvier 2016 remplissait les conditions d'une cession de créance au sens des art. 164 et 165 CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 ; RS 220), dès lors que le créancier cédant, le cessionnaire et le débiteur cédé y étaient nommément mentionnés et que la créance était déterminable. Ainsi, la cession par R.\_\_\_\_\_ de sa créance à N.\_\_\_\_\_, de 256'724 fr. 55 - relative à une facture émise par le créancier cédant pour la rénovation du bâtiment sis rue du [...] - envers la défenderesse était valable. La Chambre patrimoniale cantonale ajouté que R.\_\_\_\_\_ et la défenderesse avaient été liées par un, respectivement des contrats d'entreprise non écrits, puisque cette dernière avait accepté que cette société exécute certains travaux sur l'immeuble précité dont elle était propriétaire, la date de ceux-ci étant toutefois inconnue.

S'agissant des prétentions de la demanderesse, les premiers juges ont retenu, en se basant sur l'expertise judiciaire, que le montant des travaux exécutés par R.\_\_\_\_\_ s'élevait à 216'573 fr. 30, hors TVA, et que, nonobstant l'expertise, seul le rabais de 2% devait être appliqué, de sorte que le coût des travaux exécutés sur l'immeuble sis sur la Commune de [...] entre le 4 février 2008 et le 22 mai 2015 se montaient en définitive à 212'241 fr. 80. Cependant, la défenderesse niait avoir commandé quelque travail que ce soit pour l'immeuble précité avant le 30 juin 2009, date à laquelle elle en était devenue propriétaire, et la demanderesse n'avait pas établi quand le ou les contrats concernés avaient été conclus. La Chambre patrimoniale cantonale a ainsi considéré que la demanderesse n'établissait pas que l'entier du prix des travaux exécutés devait être mis à la charge de la défenderesse et que son unique allégué en lien avec la date de commande des travaux s'avérait non seulement vague, mais également insuffisamment étayé pour démontrer que l'entier des travaux devait être supporté par la défenderesse, respectivement quelle proportion devait l'être. Dans ces circonstances, la demanderesse n'avait pas satisfait à son devoir d'allégation et n'établissait pas son dommage, si bien que ses conclusions devaient être rejetées.

**B.** Par acte du 30 avril 2021, N.\_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que A.A.\_\_\_\_\_ soit reconnue sa débitrice d'un montant de 229'221 fr. 20, avec intérêts à 5% l'an dès le 21 août 2015, et qu'elle lui en doive prompt et immédiat paiement et qu'ordre soit donné à la notaire [...] de libérer, en mains de N.\_\_\_\_\_, le montant précité, avec intérêts à 5% l'an dès le 21 août 2015.

Par avis du 28 juin 2021, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. a) N.\_\_\_\_\_ est une société à responsabilité limitée sise à [...], inscrite au registre du commerce du canton [...] depuis le [...]. Son but est [...]. Selon les statuts de cette société, adoptés le 22 décembre 2015, elle a été créée par Q.\_\_\_\_\_, alors associée unique. Lors de la constitution de la société, B.A.\_\_\_\_\_ s'est vu accorder une procuration individuelle.

Dans le cadre de la présente procédure, N.\_\_\_\_\_ a succédé à R.\_\_\_\_\_, une société à responsabilité limitée sise à [...] et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud depuis le [...]. Elle a été déclarée en faillite le 22 janvier 2016 et radiée le 19 juillet 2016, la faillite ayant été suspendue faute d'actifs. Le but de R.\_\_\_\_\_ était la [...].B.A.\_\_\_\_\_ a été gérant avec signature individuelle de R.\_\_\_\_\_ du 4 juillet 2001 au 21 février 2014, date à partir de laquelle il en est devenu associé gérant, titulaire de l'intégralité des parts sociales, avec signature individuelle. Q.\_\_\_\_\_ a été secrétaire de R.\_\_\_\_\_.

b) A.A.\_\_\_\_\_, épouse de B.A.\_\_\_\_\_ depuis le [...], a été associée gérante, puis associée gérante présidente, de R.\_\_\_\_\_, avec signature individuelle, du 4 juillet 2001 au 21 février 2014.

Le 30 juin 2009, A.A.\_\_\_\_\_ a acquis l'immeuble sis sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. Cette parcelle dispose d'une surface de 1'587 m<sup>2</sup> sur laquelle est érigé un bâtiment de 535 m<sup>2</sup>, comprenant un appartement et divers dépôts et ateliers. Selon ses statuts adoptés le 19 mai 2009, R.\_\_\_\_\_ avait son siège sur cette parcelle. Selon l'extrait du Registre du commerce, elle occupait déjà les locaux peu avant l'acquisition du bien par A.A.\_\_\_\_\_. On peut déduire de la convention signée le 23 janvier 2014 que l'immeuble abritait également le domicile conjugal des époux [...] (cf. consid. C.3b *infra*).

c) Entendu par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale en qualité de témoin le 21 mai 2019, B.A.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il était le compagnon de Q.\_\_\_\_\_.

**2.** R.\_\_\_\_\_ a exécuté divers travaux sur le bâtiment précité. Selon les « rapports d'heures journalières » établis par les employés de R.\_\_\_\_\_ et n'indiquant (pour la plupart) pas de mandataire, ces travaux ont été effectués entre le 4 février 2008 et le 22 mai 2015.

**3.** a) Le 15 novembre 2013, B.A.\_\_\_\_\_ a déposé un signalement avisant que son épouse A.A.\_\_\_\_\_ semblait avoir besoin d'aide.

b) Le 23 janvier 2014, A.A.\_\_\_\_\_ et B.A.\_\_\_\_\_ ont signé une « convention de séparation », qui prévoit notamment ce qui suit :

« Il a été décidé, d'un commun accord :

1. A.A.\_\_\_\_\_ restitue, sans frais ni dédommagement les deux sociétés R.\_\_\_\_\_ et [...] à B.A.\_\_\_\_\_ et se retire définitivement de ces dernières et ce dans les plus brefs délais.

A.A.\_\_\_\_\_ s'engage à restituer de suite les cartes Postomat et d'essence au nom des sociétés à B.A.\_\_\_\_\_. Elle restitue également les 200 parts sociales de [...] Sàrl pour Fr. 1.- (un) symbolique ainsi que les 200 parts sociales de R.\_\_\_\_\_ pour un total de Fr 7'000.- (sept mille francs) qui lui seront versé pour solde de tout compte dès que les sociétés auront été remises.

2. B.A.\_\_\_\_\_ verse une pension de Fr. 2'000.-- (deux mille francs) jusqu'à la date du divorce. Dès lors plus aucune pension ne pourra être revendiquée.

3. Les arriérés d'impôt jusqu'au 31.12.2012 du couple seront payés par B.A.\_\_\_\_\_. »

4. Etant donné que la propriété sis à la rue [...] représente le 3<sup>e</sup> pilier du couple, le bâtiment sera partagé de la manière suivante :

Les deux appartements (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage), les deux garages, les deux places de parc actuelles, la terrasse de l'appartement du rez-de-chaussée, la cave ainsi que le coin jardin reviendront à Mme A.A.\_\_\_\_\_ selon plans à fournir. Cette dernière autorise seul M. B.A.\_\_\_\_\_ a utiliser également la cave.

Le grenier, les bureaux, la partie atelier ainsi que les places de parc et la place utilisée par les exploitations reviendra à M. B.A.\_\_\_\_\_.

Pour ce partage une PPE ou une convention sera créée par Monsieur [...] sitôt que cette convention sera validée par le Tribunal afin de régulariser la situation.

(...)

6. Les revenus engendrés par la vente de la maison de [...] (...) ont été utilisés en partie pour les fonds propres de l'achat de la maison de [...] et le solde pour des travaux de rénovation de cette dernière.

Ces fonds sont répartis entre les deux époux selon le partage de la maison, comme précisé au point 4. » (sic).

c) Le 30 janvier 2014, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a ratifié cette convention pour valoir ordonnance de mesures protectrices de l'union conjugale.

d) Par décision du 19 juin 2014, la Justice de paix du district du Jura-Nord vaudois a institué une mesure de curatelle de représentation et de gestion à l'endroit de A.A.\_\_\_\_\_, assurée par [...], de l'Office des curatelles et tutelles professionnelles du canton de Vaud. Elle a notamment retiré à A.A.\_\_\_\_\_ ses droits civils pour tout ce qui concernait l'immeuble sis rue du [...] à [...], notamment les baux à loyer d'appartements, les travaux, la donation et la vente.

**4.** Dès le mois de mars 2015, l'Office des curatelles et tutelles professionnelles a informé B.A.\_\_\_\_\_ de son intention de procéder à la vente prochaine de l'immeuble propriété de A.A.\_\_\_\_\_.

Les 11 et 24 mars 2015, [...], juriste spécialiste de l'office précité, a, pour [...], adressé à B.A.\_\_\_\_\_ deux courriers intitulés « Dossier de vente A.A.\_\_\_\_\_, née le [...] Estimation du bien sis à Rue de [...] ». Ces deux courriers sont notamment libellés comme il suit :

« La vente de ce bien-fonds nécessitera forcément l'accord de l'autorité de protection de l'adulte.

A présent deux solutions sont envisageables.

La première étant que vous rachetiez l'ensemble des bâtiments sous déduction de frais et des plus-values investis par vos soins et ainsi je pourrais éviter de mettre publiquement ce bien à la vente. Le calcul de ces déductions à prendre en compte se ferait par le notaire instrumentant l'acte de vente. Si vous ne pouvez ou ne souhaitez acquérir ce bien, la deuxième solution serait de mettre ce bien publiquement à la vente afin d'en tirer le meilleur prix. ».

« Suite à notre appel, je vous informe avoir appelé Monsieur [...] qui m'a confirmé la valeur d'expertise à CHF 930'000.- et avoir pris en compte les travaux que vous avez fait. » (sic).

5. a) Le 16 juin 2015, [...] a, pour le curateur de A.A.\_\_\_\_\_, adressé à B.A.\_\_\_\_\_ un courrier intitulé « Dossier de vente A.A.\_\_\_\_\_, née le [...] Loyers en retard », libellé notamment comme il suit :

« Par la présente, je vous saurais gré de nous proposer un plan de paiement pour rattraper les loyers de retard depuis juillet 2014 de l'année dernière. Celui-ci ne pourra aller au-delà de décembre 2015.

(...)

Le paiement du loyer est l'obligation principale du locataire et la situation financière difficile de l'entreprise ne saurait être un argument pour justifier d'un tel retard. ».

b) Le 18 juin 2015, Q.\_\_\_\_\_ a, pour R.\_\_\_\_\_, envoyé à [...] le courriel suivant :

« Bonjour Monsieur,

Nous accusons réception du courrier que vous avez adressé à Monsieur [...] concernant les loyers de [...] non payés depuis juillet 2014, toutefois nous ne sommes pas d'accord, en effet, à ce jour les loyers suivants ont été versés :

Loyer janvier 2014	Payé Fr. 2'000.- le 20.01.2014
Loyer mars 2014	Payé Fr. 2'000.- le 03.03.2014
Loyer février et avril 2014	Payé Fr. 4'000.- le 11.04.2014
Loyer mai 2014	Payé Fr. 2'000.- le 30.04.2014
Loyer juin 2014	Payé Fr. 2'000.- le 27.05.2014
Loyer juillet 2014	Payé Fr. 2'000.- le 25.07.2014
Loyer août 2014	Payé Fr. 2'000.- le 30.07.2014
Loyer septembre 2014	Payé Fr. 2'000.- le 11.12.2014

Etant en attente d'encaissements de factures de nos clients, nous pourrons vous verser 2 loyers début juillet. Pour la suite nous allons essayer de régler 2 loyers par mois.

Toutefois nous nous permettons de souligner que nous avons effectué un prêt immobilier à Mme [...] de Fr. 40'000.-. (quarante mille) en date du 12 juin 2009 et que ce montant ne nous a jamais été remboursé. Nous pourrions donc trouver un arrangement de déduire des loyers manquants sur cette dette de Fr. 40'000,-. (sans parler des factures à venir pour toutes les rénovations effectuées sur le bâtiment par notre société).

Dans l'attente de vos nouvelles, nous vous présentons, Monsieur, nos meilleures salutations.

[...] ».

6. Le 2 juillet 2015, R.\_\_\_\_\_ a adressé à A.A.\_\_\_\_\_ une facture détaillée ayant pour titre : « Rénovation bâtiment, rue du [...] », pour un montant total de 256'724 fr. 55. Elle contient le récapitulatif suivant :

« **RECAPITULATIF**

100 TOTAL Atelier - 1 <sup>ère</sup> étape	<b>43'681.50</b>	
Poutraison, étage et combles, galandages locaux matériel étage et combles, doubler mur mitoyen aux normes anti feu, escalier, portes, fenêtres et transformation silo		
200 TOTAL Atelier - 2 <sup>ème</sup> étape	<b>19'307.40</b>	
Modifier ferme, modifier galandage pour créer cage d'escalier. Escalier balustrade ouvrir passage entre atelier et bureau, porte anti feu		
300 TOTAL Cave	<b>6'447.60</b>	
311 TOTAL Aménagement extérieur	<b>980.00</b>	
320 TOTAL Garage	<b>712.00</b>	
330 TOTAL Atelier façade Nord	<b>5'024.00</b>	
340 TOTAL Appartement petite chambre et porte palière	<b>7'354.30</b>	
350 TOTAL Combles, hall provisoire, passage et cheminée	<b>11'713.80</b>	
400 TOTAL Appartement étage aile Nord	<b>58'216.20</b>	
500 TOTAL Combles - aile Nord	<b>55'690.05</b>	
900 TOTAL Divers travaux, relevés, plans et direction de travaux	<b>23'231.25</b>	
<b>TOTAL</b>	<b><u>242'559.10</u></b>	
Rabais 2%		
<b>- 4'851.20</b>		
	<b><u>237'707.90</u></b>	
TVA 8%	<b>19'016.65</b>	
TOTAL	TVA	incluse
<b><u>256'724.55</u></b>		

Conditions : prix en CHF, paiement à 10 jours 2% d'escompte / 30 jours nets

Avec nos meilleures salutations. ».

7. a) Par courrier du 13 août 2015, intitulé « Curatelle de A.A.\_\_\_\_\_, née le [...] Mise en demeure de verser les loyers impayés »

pour l'objet mentionné ci-dessus, [...] a, pour [...], indiqué à B.A. \_\_\_\_\_ ce qui suit :

« Je fais suite au mail du 18 juin 2014 de Madame [...] concernant le contrat de bail vous liant à Madame A.A. \_\_\_\_\_ pour une somme de CHF 2'000.- par mois.

Suite au relevé de compte demandé au [...], il apparaît que de nombreux loyers sont impayés à ce jour.

Le dernier versement enregistré est le mois d'août 2014 en date du 30 juillet 2014.

Vu ce qui précède, je vous somme en application de l'art. 257d CO de régler les loyers impayés soit d'octobre 2014 à août 2015 pour la somme de CHF 17'000.- faute de quoi nous résilierons votre bail à loyer en application de l'art. 257 al. 2 CO et entamerons une procédure de poursuite à votre encontre. La créance totale se monte donc à CHF 22'000.- moins la somme de CHF 5'000.- que vous avez prêté à Madame A.A. \_\_\_\_\_. Nous sommes donc d'accord d'appliquer l'art. 121 CO relatif à la compensation pour cette partie de la dette.

Un délai au **1<sup>er</sup> septembre 2015** vous est imparti pour régler cette situation. » (sic).

b) Le 17 août 2015, B.A. \_\_\_\_\_ a, pour R. \_\_\_\_\_, adressé à [...] un courrier avec pour intitulé « Dossier A.A. \_\_\_\_\_, née le [...] - Loyers impayés ». Il a notamment la teneur suivante :

« Concernant les loyers de R. \_\_\_\_\_, à ce jour la créance des loyers se monte à Fr. 18'000.00 et non pas à Fr. 22'000.00.

La compensation avec la somme de Fr. 5'000.00 correspondant à un prêt effectué à Mme A.A. \_\_\_\_\_ par Mme Q. \_\_\_\_\_ n'est pas possible, dans la mesure où l'identité des parties au contrat de bail et au contrat de prêt n'est pas identique.

En revanche, je vous informe que R. \_\_\_\_\_ oppose en compensation des loyers dus, le montant avancé par R. \_\_\_\_\_ à A.A. \_\_\_\_\_ en 2009 à titre de prêt, à hauteur de Fr. 40'000.00, et pour autant que de besoin, la créance en paiement des travaux réalisés sur l'immeuble de Mme [...], lesquels représentent un montant de Fr. 256'724.55 selon facture du 2 juillet 2015 ».

**8.** a) Le 11 janvier 2019, la Chambre patrimoniale cantonale a ordonné une expertise judiciaire et a en substance chargé l'expert [...], architecte diplômé HES/SIA, de se déterminer sur les allégués de N. \_\_\_\_\_ en lien avec le décompte du 2 juillet 2015 adressé par cette dernière et les travaux de rénovation qu'elle a entrepris sur l'immeuble n° [...] de la Commune de [...]. L'expert a rendu son rapport d'expertise en

date du 1<sup>er</sup> juillet 2019, ainsi qu'un rapport d'expertise complémentaire le 28 février 2020.

L'expert a retenu qu'« il semblerait que les travaux facturés sont conformes aux travaux exécutés par l'entr. R.\_\_\_\_\_ » et a, en conséquence, calculé le prix des travaux réalisés par cette société sur l'immeuble précité comme il suit :

Travaux facturés par R._____ (HT)	242'559 fr. 10
Travaux facturés sans détail heures - déduire 20% à 52'479 fr.-	
10'495 fr. 80	
Exécution plans & relevés	- 3'490 fr. 00
Direction des travaux	- 12'000 fr. 00
<b>Total intermédiaire 1</b>	<b><u>216'573 fr. 30</u></b>
Rabais 15% (travail propre = appliquer rabais d'usage) -	32'486 fr. 00
<b>Total intermédiaire 2</b>	<b><u>184'087 fr. 30</u></b>
TVA 8%	14'727 fr. 00
<b>Total travaux TTC</b>	<b><u>198'814 fr. 30</u></b>

L'expert a justifié le rabais de 15% appliqué par les réflexions suivantes : « le rabais de 2% est très faible, lorsque l'on construit pour soi-même (même si la propriétaire est son épouse), les rabais des autres entreprises / fournisseurs devraient être appliqués. (...) Sans tenir compte du régime matrimonial, il me semble surprenant qu'une entreprise facture des prestations sans rabais lorsqu'elle effectue des travaux en partie pour ces bureaux / atelier... et dans ces murs. (Trajets, déplacements, optimisation du temps, machines et outillages sur site, etc... à inclure dans prix unitaire, via un rabais. » (sic).

b) La valeur probante de cette expertise doit être relativisée, dans la mesure où elle se fonde principalement sur les dires de B.A.\_\_\_\_\_. Dans son complément, l'expert a en effet mentionné qu'il confirmait que les travaux objets de la facture du 2 juillet 2015 correspondaient aux travaux allégués, mais n'a toutefois procédé qu'à une vision locale sans sondage intrusif et s'est basé sur une dizaine de photographies pour la vente du bien et sur l'attestation de B.A.\_\_\_\_\_ que la facture concernée était correcte. L'expert s'est par ailleurs fondé

sur plusieurs entretiens avec B.A.\_\_\_\_\_, datés des 11 février 2019, 13 mai 2019 et 21 février 2020, seul « témoin » au demeurant entendu.

9. a) Par requête de mesures provisionnelles du 21 août 2015, R.\_\_\_\_\_ a requis l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle propriété de A.A.\_\_\_\_\_ pour un montant de 256'724 fr. 55 avec intérêts à 5% l'an dès le 21 août 2015.

b) Le 27 novembre 2015, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a rendu une ordonnance de mesures provisionnelles, par laquelle elle a ordonné l'inscription provisoire requise par R.\_\_\_\_\_ et lui a imparti un délai au 23 février 2016, par la suite prolongé au 31 août 2016, pour déposer sa demande au fond, sous peine de caducité.

c) Le 18 janvier 2016, R.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont signé le document suivant :

« **Cession de créance** »

La soussignée

[...]

cède sa créance contre

**Madame**

[...]

(Fr. 256'724.55, réf. [...])

En faveur de

[...]

La cessionnaire se porte garante de l'existence de la créance, mais non de la solvabilité du débiteur.

[...], le 18 janvier 2016

R.\_\_\_\_\_  
»

d) Le 4 juillet 2016, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a pris acte de la substitution de partie intervenue entre N.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_.

e) Le 26 juillet 2016, le Registre foncier, office de la [...], du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud, a procédé à l'inscription de l'hypothèque légale susmentionnée.

**10.** a) Le 23 août 2016, N.\_\_\_\_\_ a déposé une demande auprès de la Chambre patrimoniale cantonale. Elle a, avec suite de frais et dépens, pris les conclusions suivantes :

« I. A.A.\_\_\_\_\_ est débitrice de N.\_\_\_\_\_ d'une somme de fr. 256'724.55 plus intérêts à 5% dès le 21 août 2015.

II. Ordre est donné à Monsieur le conservateur du Registre Foncier des districts de la Broye-Vully, Jura-Nord vaudois et Gros-de-Vaud d'inscrire, à titre définitif, une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à teneur de l'article 839 CC à hauteur de la somme de fr. 256'724.55 (deux cent cinquante-six mille francs et sept cent vingt-quatre francs et cinquante-cinq centimes) plus intérêts à 5 % dès le 21 août 2015, en faveur de la requérante N.\_\_\_\_\_, sur l'immeuble propriété de A.A.\_\_\_\_\_, [...], sis sur le territoire de la Commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante :

<u>Commune</u>	<u>Immeuble</u>	<u>Plan folio</u>
[...]	[...]	[...] ».

b) Par réponse du 13 mars 2017, A.A.\_\_\_\_\_ a conclu à libération, sous suite de frais et dépens.

c) Le 4 avril 2017, N.\_\_\_\_\_ a déposé des déterminations sur les allégués de la réponse.

d) Le 9 mai 2017, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a ordonné un second échange d'écritures.

e) Le 6 juin 2017, N.\_\_\_\_\_ a à nouveau déposé ses déterminations sur les allégués de la réponse, sans alléguer de faits nouveaux, dans une écriture intitulée « réplique ».

f) Le 12 septembre 2017, A.A.\_\_\_\_\_ a déposé sa duplique.

g) Par prononcé du 20 décembre 2017, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a pris acte d'une convention signée les 11 et 15 décembre 2017 par les parties et selon laquelle celles-ci sollicitaient la radiation de l'hypothèque légale inscrite sur l'immeuble propriété de A.A.\_\_\_\_\_, un montant de 256'724 fr. 55, issu de la vente de ce même immeuble devant être consigné en mains de [...], notaire, en remplacement de l'hypothèque légale susmentionnée. La Juge déléguée a, dans le même prononcé, constaté la caducité de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 27 novembre 2015, ordonné la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et suspendu la cause afin de permettre la tenue de pourparlers transactionnels entre les parties.

h) Le 19 septembre 2018, la cause a été reprise.

i) Le 10 janvier 2019, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a tenu l'audience de premières plaidoiries. A cette occasion, N.\_\_\_\_\_, représentée par un avocat, a déposé des « déterminations sur la duplique déposée le 12 septembre 2017 » et a modifié, avec l'accord de A.A.\_\_\_\_\_, sa conclusion n° II comme il suit :

« II. Ordre est donné à [...], notaire à [...], de libérer en faveur de N.\_\_\_\_\_ le montant de Fr 256'724.55 consigné en ses mains suite à la convention conclue entre les parties les 11 et 15 décembre 2017. ».

N.\_\_\_\_\_ a produit un bordereau de pièces complémentaires, contenant notamment la pièce 203, à savoir une correspondance de A.A.\_\_\_\_\_ du 15 mai 2014.

k) Le 21 mai 2019, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a tenu audience pour l'interrogatoire en qualité de partie de Q.\_\_\_\_\_, ainsi que pour l'audition de plusieurs témoins, à savoir B.A.\_\_\_\_\_, [...] et [...].

l) Les parties ont renoncé à la tenue d'une audience de plaidoiries finales et ont déposé des plaidoiries écrites datées du 16 novembre 2020. A cette occasion, N.\_\_\_\_\_ a modifié ses conclusions comme il suit :

« I. A.A.\_\_\_\_\_ est reconnue débitrice de N.\_\_\_\_\_ d'un montant de CHF 233'899.-, avec intérêts à 5% à compter du 21 août 2015, et lui en doit prompt et immédiat paiement.

II. Ordre est donné à la Notaire [...] de libérer, en mains de N.\_\_\_\_\_, le montant de CHF 233'899.-, avec intérêts à 5% l'an à compter du 21 août 2015. ».

m) Le 17 décembre 2020, les parties ont déposé des plaidoiries écrites responsives.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance 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 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

Si un point est critiqué et motivé et que la Cour d'appel peut donc entrer en matière, elle est ensuite libre dans l'application du droit (art. 57 CPC), n'étant liée ni par la motivation du tribunal de première instance, ni par celle de l'appelant. Si elle ne peut pas approuver le raisonnement du tribunal de première instance sur le point litigieux, elle doit procéder à une substitution de motifs, qu'il lui incombe de motiver (TF 4A\_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2 ; TF 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.2). L'art. 29a Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) n'interdit pas une telle substitution de motifs (TF 4A\_278/2020 du 9 juillet 2020 consid. 2.3.3, RSPC 2020 p. 510).

**3.** A titre liminaire, on relève que c'est à raison que l'autorité précédente a estimé, vu l'application de la maxime des débats, qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte d'éléments produits après le double échange d'écritures (jgt, pp. 14-15), qui s'est clôturé par le dépôt par l'intimée de sa duplique du 12 septembre 2017 (cf. consid. 4.1 *infra* et les dispositions légales citées). Dans ces circonstances, l'état de fait du présent arrêt ne retiendra pas d'éléments non allégués dans ce cadre. Ainsi, la référence à la pièce 203, produite à l'occasion de l'audience de premières plaidoiries du 10 janvier 2019, à savoir un courrier censé daté du 15 mai 2014 par lequel l'intimée aurait demandé à R.\_\_\_\_\_ s'il y avait des factures ouvertes ne sera pas prise en considération, comme le requiert l'appelante dans son appel (cf. appel, p. 3 ch. 6 notamment). De même, les faits allégués dans le cadre des plaidoiries écrites ne peuvent pas être pris en compte.

**4.** L'appelante invoque une constatation arbitraire des faits et les principes du fardeau de l'allégation et de la contestation et se réfère à l'ATF 144 III 519 (consid. 5.2.2.3 notamment). Elle expose avoir allégué

que du temps où l'intimée était l'associée-gérante de R.\_\_\_\_\_, à savoir du 4 juillet 2001 au 26 février 2014, elle avait confié à cette société la rénovation totale du bâtiment dont elle était propriétaire, avoir détaillé les travaux effectués et avoir produit des rapports d'heures journalières du 4 février 2008 au 21 mai 2015 ainsi que la facture détaillée comprenant tous les travaux réalisés. Elle cite à l'appui de son grief les allégués 4 à 16 de sa demande du 23 août 2016. L'appelante considère que l'intimée aurait failli à son devoir de contestation, en se contentant de contester avoir donné son accord pour les travaux réalisés le 1<sup>er</sup> février 2014, et que ce serait à bon droit qu'elle aurait estimé que l'intimée a admis que les travaux effectués avant le 30 juin 2009, date que l'acquisition de l'immeuble par cette dernière, avaient bel et bien été commandés. L'appelante soutient en définitive qu'elle n'avait pas à prouver davantage ce fait et reproche à l'autorité de première instance de n'avoir pas suivi cette appréciation.

L'appelante considère par ailleurs qu'elle a apporté la preuve que les travaux litigieux ont été commandés par l'intimée, que le contrat d'entreprise liant les parties portait sur l'intégralité de ces travaux, y compris ceux réalisés antérieurement au 30 juin 2009, et que ce contrat a été tacitement conclu à titre onéreux.

**4.1** Il résulte de la jurisprudence (ATF 144 III 519 consid. 5, repris notamment dans l'arrêt TF 4A\_535/2018 du 3 juin 2019 consid. 4 et les références citées) que lorsque la maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). En vertu de l'art. 221 al. 1 let. d CPC, respectivement de l'art. 222 al. 2 CPC, les faits doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse pour les faits que doit alléguer le défendeur. Ils peuvent l'être dans la réplique et la duplique si un deuxième

échange d'écritures est ordonné ou, s'il n'y en a pas, par dictée au procès-verbal lors des débats d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou à l'ouverture des débats principaux, avant les premières plaidoiries. Les faits pertinents allégués doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués) pour que, d'une part, le défendeur puisse dire clairement quels faits allégués dans la demande il admet ou conteste et que, d'autre part, le juge puisse, en partant des allégués de fait figurant dans la demande et de la détermination du défendeur dans la réponse, dresser le tableau exact des faits admis par les deux parties ou contestés par le défendeur, pour lesquels il devra procéder à l'administration de moyens de preuve (art. 150 al. 1 CPC), et ensuite appliquer la règle de droit matériel déterminante. Les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure : dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves ; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves nécessaires pour les élucider et appliquer la règle de droit matériel au cas particulier. Plusieurs éléments de fait concrets distincts, comme les différents postes du dommage, doivent être présentés sous plusieurs numéros, car cela est nécessaire pour permettre au défendeur de se déterminer clairement.

Toujours suivant les arrêts précités, en ce qui concerne l'allégation d'une facture (ou d'un compte), il arrive que le demandeur allègue dans sa demande (voire dans sa réplique) le montant total de celle-ci et qu'il renvoie pour le détail à la pièce qu'il produit. Dans un tel cas, il faut examiner si la partie adverse et le tribunal obtiennent ainsi les informations qui leur sont nécessaires, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture dans l'allégué n'aurait pas de sens, ou si le renvoi est insuffisant parce que les informations figurant dans la pièce

produite ne sont pas claires et complètes ou que ces informations doivent encore y être recherchées. Il ne suffit en effet pas que la pièce produite contienne, sous une forme ou sous une autre, lesdites informations. Leur accès doit être aisé et aucune marge d'interprétation ne doit subsister. Le renvoi figurant dans l'allégué doit désigner spécifiquement la pièce qui est visée et permettre de comprendre clairement quelle partie de celle-ci est considérée comme alléguée. L'accès aisé n'est assuré que lorsque la pièce en question est explicite (*selbsterklärend*) et qu'elle contient les informations nécessaires. Si tel n'est pas le cas, le renvoi ne peut être considéré comme suffisant que si la pièce produite est concrétisée et commentée dans l'allégué lui-même de telle manière que les informations deviennent compréhensibles sans difficulté, sans avoir à être interprétées ou recherchées.

Cette jurisprudence précise ensuite que les faits doivent être contestés dans la réponse (art. 222 al. 2, 2<sup>e</sup> phrase, CPC) et, pour les faits allégués par le défendeur, en règle générale, dans la réplique, car seuls les faits contestés doivent être prouvés (art. 150 al. 1 CPC). Une contestation en bloc (*pauschale Bestreitung*) ne suffit pas. La partie adverse peut en principe se contenter de contester les faits allégués, puisqu'elle n'est pas chargée du fardeau de la preuve et n'a donc en principe pas le devoir de collaborer à l'administration des preuves. Dans certaines circonstances exceptionnelles, il est toutefois possible d'exiger d'elle qu'elle concrétise sa contestation (charge de la motivation de la contestation), de façon que le demandeur puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe ; plus les allégués du demandeur sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées. Ainsi, lorsque le demandeur allègue dans ses écritures un montant dû en produisant une facture ou un compte détaillés, qui contient les informations nécessaires de manière explicite (cf. *supra*), on peut exiger du défendeur qu'il indique précisément les positions de la facture ou les articles du compte qu'il conteste, à défaut de quoi la facture ou le compte est censé admis et n'aura donc pas à être prouvé (art. 150 al. 1 CPC ; pour le tout ATF 144 III 519 consid. 5.2, repris notamment in TF

4A\_535/2018 du 3 juin 2019 consid. 4 et les références citées). Le Tribunal fédéral a déduit cette incombance à la charge du défendeur, applicable comme exposée ci-dessus uniquement dans des circonstances exceptionnelles, des règles de la bonne foi (ATF 117 II 113 consid. 2).

**4.2** En l'espèce, les allégués de l'appelante ne sont pas suffisamment précis pour que la jurisprudence qui précède puisse s'appliquer. L'appelante a en effet allégué que l'intimée avait confié à R.\_\_\_\_\_ la « rénovation totale du bâtiment dont elle est propriétaire ». A la suite de cet allégué, elle a exposé que R.\_\_\_\_\_ « s'est chargée de l'exécution de divers travaux », distinguant ensuite ceux-ci par lieu d'intervention. A l'appui de ces allégués, l'appelante s'est bornée à renvoyer à une seule pièce, intitulée « récapitulatif du 2 juillet 2015 ». Les rapports d'heures journalières du 4 février 2008 au 21 mai 2015 que l'appelante invoque dans son appel (p. 6 ch. 22) n'ont quant à eux pas été produits à l'appui des allégués précités. Cela dit, le « récapitulatif » se résume à des listes de travaux sur onze pages, sans la mention d'aucune date. Or il résulte de l'expertise judiciaire mise en œuvre dans le cadre du présent litige que les travaux objets du « récapitulatif » portent sur une période allant du 4 février 2008 au 22 mai 2015, soit de plus de 7 ans, dont notamment une partie où l'intimée n'était pas propriétaire de l'immeuble (jusqu'au 30 juin 2009) et une partie où elle n'était plus associée gérante de la société R.\_\_\_\_\_ (dès le 30 janvier 2014). Il ressort en outre de la décision du 19 juin 2014 d'institution d'une curatelle de représentation et de gestion avec limitation des droits civils à l'endroit de l'intimée que, durant cette période, les travaux litigieux sur l'immeuble ont été commandés par B.A.\_\_\_\_\_ lui-même, alors qu'il était gérant de R.\_\_\_\_\_. Ainsi, l'exposé d'une série de travaux, vague puisqu'exposés en bloc par l'appelante, sans par ailleurs aucune date permettant à son destinataire de s'orienter, n'est pas suffisant pour permettre l'application de la jurisprudence qui précède. Dût-on tenir compte des rapports d'heures journalières produits sous pièces 8 à 187 et 206 à 226, que leur seul nombre, pour établir une commande, respectivement l'exécution de travaux, démontre clairement qu'il ne s'agit pas de pièces dont, aux termes de la jurisprudence rappelée ci-dessus, aucune marge

d'interprétation ne substituerait à la lecture. Tel n'est clairement pas le cas.

Au demeurant, cette jurisprudence repose sur le principe de la bonne foi des parties en procédure. Or, même face à une allégation suffisante dans la demande, on ne saurait ici reprocher à l'intimée de s'être bornée à contester avoir commandé les travaux objets du récapitulatif d'une part, l'exécution de ceux-ci d'autre part. L'intimée ayant en effet été mise sous curatelle en juin 2014 concernant la gestion de son immeuble à la suite du signalement de son époux, il aurait fallu demander au curateur de cette dernière de déterminer si elle avait, à un moment non défini, par exemple entre 2008 et 2014, commandé les travaux objets du récapitulatif, voire si les travaux commandés avaient été exécutés. Or le curateur ne saurait être capable de répondre à ces questions. Il est donc juste de s'en tenir au principe, soit qu'il incombait en l'espèce à l'appelante d'alléguer et en cas de contestation, comme ici, des allégués relatifs à la commande de travaux (all. 6) et à leur exécution (all. 7 à 16 notamment), de démontrer la réalité des faits ainsi allégués.

Il est pour le surplus téméraire de soutenir que l'intimée n'aurait pas contesté la commande des travaux effectués avant le 30 juin 2009 (appel, pp. 6 et 7). En effet, d'une part, comme cela a été indiqué ci-dessus, les allégués de la demande du 23 août 2016 n'indiquaient aucune date de commande ou d'exécution de travaux. D'autre part, la commande par l'intimée de travaux, quels qu'ils soient, a été dûment contestée.

Le grief de nature procédurale, infondé, doit ainsi être rejeté. L'état de fait du jugement entrepris ne saurait en conséquence être rectifié en ce sens que l'intimée aurait admis avoir commandé les travaux litigieux.

**4.3** Pour le surplus, le dossier ne contient aucun élément permettant de retenir que l'intimée aurait commandé, en son nom et pour son compte, l'un ou l'autre des travaux exposés dans le récapitulatif du 2 juillet 2015, et encore moins l'ensemble de ces travaux. En particulier, ce

récapitulatif ne contient aucun élément sur ce point. L'émission d'une facture à l'attention d'une personne, adressée qui plus est jusqu'à sept ans après le début de la prétendue commande des travaux, et après que des prétentions aient été émises contre leur auteur, en l'occurrence en loyer, n'est absolument pas probant de la qualité de débitrice du destinataire de dite facture. A cela s'ajoute que les travaux dont le paiement est réclamé ont commencé le 4 février 2008, soit plus de seize mois avant que l'intimée ne devienne propriétaire de l'immeuble, le 30 juin 2009. Dans ces conditions, on ne voit pas et, aucun élément ne permet de le retenir que l'intimée aurait commandé en son nom et pour son compte des travaux avant cette dernière date sur l'immeuble d'un tiers, respectivement qu'elle devrait être considérée comme débitrice du paiement de tels travaux. Dès lors qu'il n'a pas été allégué et établi quels travaux parmi ceux allégués avaient été effectués après le 30 juin 2009, on ne saurait retenir pour ce motif déjà que l'intimée aurait commandé certains d'entre eux et en devrait par conséquent le paiement à R.\_\_\_\_\_.

Au demeurant, s'agissant de la période postérieure à l'acquisition par l'intimée de l'immeuble en question, on relève que l'appelante souligne dans son appel que R.\_\_\_\_\_ avait déjà ses locaux dans l'immeuble en question. Or la facture datée du 2 juillet 2015 fait état de travaux dans les ateliers notamment. De plus, l'expert a, à cet égard, retenu que la société précitée avait effectué des travaux en partie pour ses « bureaux/atelier... » (cf. rapport d'expertise complémentaire, p. 9 *in fine*). Dans ces conditions, on ne saurait déduire de l'exécution éventuelle de travaux sur l'immeuble de l'intimée, après son acquisition, que l'intimée les aurait commandés en son nom et pour son compte. Que l'intimée ait accepté que des travaux - indéterminés - soient effectués sur son immeuble ne signifie dans de telles circonstances pas qu'elle les ait commandés en son nom et pour son compte. Au contraire, dans la mesure où R.\_\_\_\_\_ occupait des locaux dans l'immeuble concerné, il apparaît plus que probable que de nombreux travaux aient été faits par cette société pour son seul avantage et que les travaux litigieux n'ont donc pas été commandés par l'intimée pour elle-même. La pièce 304 (p. 6) atteste

au demeurant que les travaux n'ont pas été commandés par l'intimée mais par B.A.\_\_\_\_\_. A cet égard, la pièce 203 produite par l'appelante ne lui est d'aucune aide. Produite après le double échange d'écritures, cette pièce est d'une part irrecevable. D'autre part, la valeur probante d'une telle pièce - un prétendu courrier du 15 mai 2014 de l'intimée à son époux dont elle était séparée, représentant R.\_\_\_\_\_ - éveille les plus grands doutes. On ne voit en effet pas pourquoi l'intimée, juste séparée de B.A.\_\_\_\_\_, aurait soudainement été lui demander « s'il y avait des factures » de l'entreprise, dont les parts avaient d'ailleurs été toutes transférées au prénommé lors de leur séparation. De plus, celui-ci ayant signalé son épouse le 15 novembre 2013, il ne pouvait ignorer que l'intimée n'était plus à même de gérer seule l'immeuble dont elle était propriétaire. Ainsi, même aux yeux du nouvel associé gérant unique de R.\_\_\_\_\_, il est peu probable que l'intimée, si elle avait vraiment formulé une telle demande, ait été réellement à même de comprendre ce qu'elle faisait. Enfin, cette lettre n'est pas signée par l'intimée et le coupon de réponse figurant au bas de celle-ci n'a pas été rempli par R.\_\_\_\_\_.

Dans ces conditions, force est de constater que l'appelante a échoué à démontrer que l'intimée aurait commandé, en son nom et pour son compte, à R.\_\_\_\_\_, les travaux objets de la présente procédure, respectivement même l'un ou l'autre. Le rejet de la demande du 23 août 2016 par la Chambre patrimoniale cantonale peut donc, à ce stade déjà, être confirmé, par substitution de motifs.

**4.4** A cela s'ajoute que, selon la jurisprudence, lorsque le litige porte sur le caractère onéreux du contrat, il appartient à l'entrepreneur d'établir qu'une rémunération a été convenue (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] ; ATF 127 III 519 consid. 2a et les références citées ; TF 4C.285/2006 du 2 février 2007 consid. 2.2 ; Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Benoît Carron, Zurich 1999, n. 112, p. 34 ; Tercier et al., Les contrats spéciaux, 5<sup>e</sup> éd., Zurich 2016, n. 3642 ; Zindel/Schott, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7<sup>e</sup> éd., Bâle 2020, n. 5 ad art. 363 CO). Contrairement à ce qu'a retenu l'autorité précédente, on ne saurait en effet à cet égard partir de la

présomption du caractère onéreux du contrat, soit en d'autres termes que le paiement du prix a été convenu tacitement entre les parties, si l'entrepreneur agit dans le cadre de son activité professionnelle (cf. jgt, pp. 16-17). Un entrepreneur est justement sollicité pour ses qualités professionnelles. Or admettre le caractère onéreux du seul fait qu'il l'est revient à inverser le fardeau de la preuve, ce qui est contraire à la jurisprudence qui précède.

En l'occurrence, R. \_\_\_\_\_ a exécuté les travaux litigieux en qualité d'entrepreneur et a également en partie bénéficié de ceux-ci. Ainsi, dans la mesure où, dans ce cadre, le caractère onéreux du contrat ne doit pas être présumé, il n'appartenait pas, comme l'ont retenu de manière erronée les premiers juges, à l'intimée d'établir la gratuité des travaux litigieux, mais bien à l'appelante, qui a déposé une demande en paiement, de supporter le fardeau de la preuve relative au prix des travaux et au fait qu'une rémunération a été convenue. On rappelle à toutes fins utiles que l'intimée pouvait, dans le cadre de la présente procédure, se contenter de contester ces éléments, puisque les allégués de l'appelante sur ce point n'étaient pas suffisamment précis (cf. consid. 4.2 *supra*).

En l'espèce, le dossier ne contient aucune preuve que l'intimée et R. \_\_\_\_\_ se seraient accordées pour que les travaux litigieux soient fournis à celle-là par celle-ci contre rémunération, qui plus est pour la période antérieure à l'achat de la parcelle, comme l'appelante le souligne en particulier (appel, p. 9). On relève tout d'abord qu'aucune pièce n'atteste un tel caractère onéreux. Sur ce point, l'appelante invoque en vain la pièce 203 pour les motifs évoqués ci-dessus (cf. consid. 3 et 4.3 *supra*). En outre, malgré des travaux qui auraient été effectués, selon l'appelante, depuis 2008 et jusqu'en 2015, le dossier ne contient aucune demande de provision, de situation intermédiaire de compte ou de demande de paiement avant que le curateur de l'intimée ne requiert, en 2015, le paiement des loyers à R. \_\_\_\_\_. Les comptes de cette société pour les années 2008 à 2014 ne contiennent pas non plus d'écritures permettant de penser que celle-ci, alors qu'elle ne facturait pas de travaux

à l'intimée, aurait provisionné sa créance contre cette dernière – ce qu'elle aurait dû faire si elle avait eu une créance –, les comptes de R. \_\_\_\_\_ étant au demeurant établis par le biais d'une fiduciaire. Les parties ne sont de surcroît pas étrangères. R. \_\_\_\_\_ était détenue, respectivement gérée par le couple [...] entre 2001 et 2014. De plus, les travaux litigieux, pour peu qu'ils n'aient pas profité à l'ancien propriétaire de l'immeuble jusqu'au 30 juin 2009, profitaient directement pour une partie à R. \_\_\_\_\_ et visait pour l'autre l'immeuble qui deviendra le domicile conjugal des époux [...], soit également donc le domicile de B.A. \_\_\_\_\_, alors gérant de R. \_\_\_\_\_. Dans ces circonstances, on ne saurait retenir un accord tacite des parties ni présumer du caractère onéreux des travaux fournis, selon l'appelante, par la société précitée. Cela vaut d'autant plus que le caractère onéreux du contrat devrait être, selon cette dernière, supporté par l'intimée, alors que tant B.A. \_\_\_\_\_ que R. \_\_\_\_\_ profitaient manifestement des travaux. Ainsi, faute pour l'appelante de l'établir, ce fait doit être écarté.

Ainsi, à défaut de caractère onéreux, c'est à juste titre que la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté les prétentions de l'appelante. Ce rejet doit donc être confirmé par substitution de motif.

On relèvera à titre superfétatoire que, dans la convention signée le 23 janvier 2014 par l'intimée, d'une part, et B.A. \_\_\_\_\_ d'autre part, ceux-ci attestaient qu'une partie des revenus de la vente d'une maison avait servi à payer des travaux de rénovation de la maison de [...] (pièce 303, p. 2). C'est dire encore qu'entre les travaux effectués avant que l'intimée ne devienne propriétaire, ceux profitant aux locaux de R. \_\_\_\_\_ et ceux qui avait été payés par d'autres sources, la Cour ne peut retenir que l'intimée se serait engagée à rémunérer personnellement la société précitée pour les travaux objets de son « récapitulatif ».

L'appel est, pour ce motif également, infondé.

**4.5** Au demeurant, s'agissant des travaux dont le paiement est réclamé, on doit encore constater que leur exécution, dont la preuve

incombe comme on l'a vu à l'appelante, n'est pas établie à satisfaction de droit. Dans son rapport du 1<sup>er</sup> juillet 2019, l'expert a en effet repris la facture sans vérifier que les prestations avaient réellement été effectuées, en retenant qu'« il semblerait que les travaux facturés sont conformes aux travaux exécutés par l'entr. [...] » et en se référant aux témoins, aux plans reçus et aux photographies (rapport, p. 22). Outre que l'utilisation de l'expression « sembler » n'est pas suffisante en termes de preuve, les témoins entendus pour la réalisation de l'expertise sont en réalité B.A.\_\_\_\_\_ lui-même (cf. rapport, p. 5), dont l'expert semble ignorer qu'il s'agit de l'époux de l'intimée dont elle est séparée et du détenteur, à l'époque de l'établissement du récapitulatif du 2 juillet 2015, de l'entier des parts sociales de R.\_\_\_\_\_, et probablement encore l'auteur dudit récapitulatif et le signataire de la cession de créance en faveur de l'appelante. Le complément d'expertise du 28 février 2020 n'est pas plus convaincant puisque l'expert se base pour retenir que les « travaux facturés ont été effectués » notamment, et sans plus de détail malgré les nombreux travaux invoqués, sur « une vision locale sans sondage intrusif, inutile au vu des photographie et de mon inspection *in situ* » et sur une attestation. Or vu la nature des travaux, une telle vision locale ne suffisait pas. Après ces éléments, l'expert reproduit en outre le courrier de B.A.\_\_\_\_\_ du 22 février 2020 qui indique attester que tous les travaux mentionnés dans la facture du 2 juillet 2015 ont bien été réalisés. Une telle attestation émanant de l'auteur de la facture et d'une personne clairement intéressée au sort du procès n'a aucune valeur probante et rend peu crédible l'expertise qui se fonde sur elle. Vu le fardeau de la preuve, il y a également lieu de constater ici que l'appelante n'a pas démontré la réalité de l'exécution de l'entier des travaux dont elle réclame le paiement à l'intimée.

**5.** En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'292 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ;

BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'292 fr. (trois mille deux cent nonante-deux francs), sont mis à la charge de l'appelante N.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Alain Vuithier, avocat (pour N.\_\_\_\_\_),
- Me Alexa Landert, avocate (pour A.A.\_\_\_\_\_),

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

- M. le Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :