

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 janvier 2017

Composition : Mme BENDANI, juge déléguée
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 29 al. 2 Cst, 839 al. 3 et 961 al. 3 CC, 32 al. 1 et 2 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **T.**_____, à [...], intimé, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 16 novembre 2017 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **M.**_____ **SA**, à [...], requérante, la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 16 novembre 2016, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a confirmé le chiffre I de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 18 juillet 2016 (I), a dit que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale resterait valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige (II), a imparti à la requérante M. _____ SA un délai au 16 février 2017 pour déposer la demande, sous peine de caducité des mesures (III), a restitué à l'intimé T. _____ la somme de 57'000 fr. versée à titre de sûretés (IV), a arrêté les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, y compris les mesures superprovisionnelles et les frais d'inscription au registre foncier, à 1'660 fr. (V), a renvoyé la décision sur les frais de la procédure provisionnelle à la décision finale (VI) et a déclaré exécutoire l'ordonnance motivée (VII).

En droit, le premier juge a considéré en substance que la requérante revêtait la qualité d'artisan ou entrepreneur au sens de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) et qu'elle avait fourni du travail et vraisemblablement des matériaux en faveur de l'intimé, de sorte que les parties étaient légitimées à être partie à la procédure. Il a également retenu que le respect du délai de l'art. 839 al. 2 CC pour ouvrir action avait été suffisamment rendu vraisemblable par la requérante.

Sur le fond, le juge a retenu que le montant réclamé ressortait des différents devis, y compris ceux des plus-values. Même si les devis relatifs aux plus-values n'avaient pas été présentés directement au Maître de l'ouvrage, mais à son architecte, il paraissait vraisemblable, notamment au regard du contrat liant les parties, que celui-ci agissait au nom et pour le compte du Maître de l'ouvrage ; à tout le moins, c'était ce que la requérante pouvait raisonnablement déduire des circonstances. Par ailleurs, il ne ressortait pas des pièces que les travaux relatifs à la chaudière et au boiler étaient inutiles, ni qu'ils étaient déjà compris dans

l'offre de base. L'intimé n'avait pas non plus apporté la preuve des nombreux défauts qu'il alléguait et de leur impact sur le prix final. Ainsi, il y avait lieu d'admettre qu'au stade des mesures provisionnelles, la requérante avait rendu suffisamment vraisemblable le montant de sa créance. Le fait que cette dernière n'ait pas précisé, dans ses conclusions, en faveur de qui l'inscription devait être ordonnée, était sans conséquence, dès lors qu'à la lecture de la requête, on déduisait aisément et sans nul doute que cette inscription était requise en faveur de la requérante.

Enfin, les sûretés versées à hauteur de 57'000 fr. ne constituaient pas des sûretés suffisantes eu égard au montant de 104'888 fr. 45 qui faisait l'objet de la requête, de sorte qu'elles ne permettaient pas de renoncer à l'inscription provisoire et devaient être restituées.

B. T. _____ a déposé un appel contre l'ordonnance précitée, en concluant au rejet des conclusions prises par M. _____ SA dans ses requêtes de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 15 juillet 2016 (I), à la révocation de l'ordonnance précitée (II), à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du Registre foncier du district de Morges, dès que la présente ordonnance sera devenue définitive, de radier l'hypothèque légale des artisans et entrepreneur d'un montant de 104'888 fr. 45, avec accessoires légaux et intérêts à 5 % l'an dès le 7 mai 2016, inscrite à titre provisoire en faveur de la société M. _____ SA sur le bien-fonds RF n° [...] de la Commune de [...], dont T. _____ est propriétaire.

C. La juge déléguée retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. M. _____ SA est une société anonyme active dans le domaine de la construction, dont l'administrateur est D. _____.

T._____ est propriétaire du bien-fonds inscrit au Registre foncier de la Commune de [...], parcelle RF no [...], et de l'immeuble qui y est construit.

2. a) En 2014, T._____ a souhaité procéder à la transformation de l'immeuble de sa propriété, de sorte qu'il a pris contact avec M._____ SA.

Le 1^{er} juillet 2014, M._____ SA a fait parvenir à T._____ une offre relative aux travaux pour un montant de 350'000 fr. TTC. Dite offre comprenait expressément des « Travaux de chauffage installation sanitaire selon soumission » pour 50'000 francs.

b) Le 17 juillet 2015, T._____ a conclu avec M._____ SA un contrat d'entreprise relatif à des travaux portant sur son immeuble sis à [...]. Ce contrat énonce les parties de la façon suivante :

M. **T.**_____
 [...] Ci-après « Le Maître de l'ouvrage »

Représenté par :

K._____
 Architecte
 [...] Ci-après « La Direction des travaux »

Et

Entreprise
 M._____ SACHemin
 [...] Ci-après « l'Entrepreneur »

Les normes SIA 118 « Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction » faisaient partie intégrante de ce contrat (art. 1.2). Son art. 3.2 prévoyait, pour la totalité des travaux, « *un prix ferme et*

non révisable » de 350'000 fr. TTC, selon un devis du 1^{er} juillet 2014 modifié le 2 juillet 2015. Aux termes du chiffre 3.4 dudit contrat, « *[l]’entrepreneur renonce expressément à réclamer du Maître de l’ouvrage ou de la Direction des travaux une rémunération complémentaire, sous quelque forme que ce soit et pour n’importe quel motif, en relation avec les travaux définis aux articles 1 et 2 du présent contrat* ». Selon l’art. 3.5, « *[l]es travaux supplémentaires se feront sur la base des prix de l’offre de l’Entrepreneur, acceptée par le Maître de l’Ouvrage. Les devis complémentaires demandés par la Direction des travaux seront chiffrés aux conditions du contrat de base, incluant le niveau des prix unitaires, ainsi que tous les rabais et escompte prévus par l’offre initiale ou les offres ultérieures s’ils sont plus élevés* ». Conformément à l’art. 3.6 du contrat, « *[t]outes prétentions à des plus-values, autres que celles qui auront été discutées et acceptées par écrit par le Maître de l’ouvrage, sont exclues* ».

c) Les parties ont également convenu que dès le début des travaux, les paiements s’effectueraient à hauteur de 90% du prix fixé sur la base de chaque situation, montant qui devrait être versé dans les trente jours à réception de celle-ci (art. 4.1 et 4.2).

A ce titre, l’intimé s’est acquitté de quatre factures d’acompte, datées des 20 août 2015, 27 août 2015, 17 septembre 2015 et 14 janvier 2016, pour un montant total de 300'000 fr. TTC.

3. a) Le 12 août 2015, la société [...] SA a adressé à T. _____ personnellement un devis pour le raccordement souterrain de l’immeuble en question pour un montant de 5'000 fr. TTC. Ce courrier a été daté et signé par l’intimé.

b) Le 27 août 2015, M. _____ SA a fait parvenir à l’architecte et représentant de T. _____, K. _____, un devis portant sur une « *modification de la charpente* » pour un montant de 1'388 fr. 89, hors taxes.

Le 23 septembre 2015, M. _____ SA a adressé à K. _____ un devis pour le remplacement de la chaudière et du boiler pour un montant de 19'648 fr. 85, hors taxes. Ce devis porte la mention manuscrite « *bon pour exécution* » ainsi que la signature de K. _____ datée du 25 novembre 2015.

Le 9 mars 2016, M. _____ SA a envoyé à K. _____ un devis relatif au branchement et à la mise en service du gaz ainsi qu'à un meuble de salle de bain et un mélangeur de douche pour 3'200 fr., hors taxes.

Le 10 mars 2016, M. _____ SA a fait parvenir à K. _____ un devis pour divers éléments de salle de bains, une armoire et des tablettes pour 5'227 fr. 50, hors taxes.

Les travaux relatifs à ces devis ont été effectués.

c) Le 21 mars 2016, K. _____ a signé le procès-verbal de réception des travaux du bâtiment sis sur la parcelle no [...]. Dit document comportait la mention suivante : « *Les travaux de transformation de la maison de T. _____ à [...] sont terminés sous réserve de la liste de retouches transmise ce jour* ».

d) Par facture finale du 6 avril 2016 adressée à K. _____, M. _____ SA a récapitulé l'ensemble des plus-values apportées sur l'immeuble. Dit courrier est ainsi libellé :

Quant.	Libellé	Prix unitaire	Total
1.0	Adjudication travaux (CHF 350'000.- TTC)	324'074.07	324'074.07
1.0	Plus value introduction téléphone (CHF 5'400.-TTC)	4'907.40	4'907.40
1.0	Plus value modification charpente devis No 1508017 (CHF 1'500.- TTC)	1'388.89	1'388.89
1.0	Plus value remplacement de la chaudière selon devis 1509020 (CHF 21'220.75 TTC)	19'648.85	19'648.85
1.0	Plus value finition comble : parquet, carrelage, sanitaire, peinture et électricité	15'000.00	15'000.00
1.0	Plus value branchement du gaz et meuble de salle de		

	bain rez et 1 ^{er}	3'200.00	3'200.00
1.0	Plus value selon devis 1603015 SDB tablettes 3 ^{ème} + meuble	5'227.50	5'227.50
1.0	Plus value fourniture et pose garde corps et pose verre Feuilleté et profil U	1'450.00	1'450.00
1.0	Demande d'acompte FA 150810 du 20.08.2015 (CHF 70'000.- TTC)	- 64'814.82	- 64'814.82
1.0	Demande d'acompte FA 150820 du 27.08.2015 (CHF 30'000.- TTC)	- 27'777.78	- 27'777.78
1.0	Demande d'acompte FA 150931 du 17.09.2015 (CHF 100'000.- TTC)	- 92'592.59	- 92'592.59
1.0	Demande d'acompte FA 160102 du 04.01.2016 (CHF 100'000.- TTC)	- 92'592.59	- <u>92'592.59</u>
	Total		97'118.93
	+ TVA 8% (CHE-106.520.468 TVA)		<u>7'769.51</u>
	Montant payable à 30 jours		<u>104'888.45</u>

Le montant de 104'888 fr. 45 est demeuré impayé.

e) Par courriel du 25 mai 2016, M. _____ SA a rappelé à K. _____ ses « *factures ouvertes* ».

Par mail du 7 juin 2016, M. _____ SA a demandé à K. _____ de « *relancer* » T. _____ pour la facture du chantier.

M. _____ SA a réitéré sa demande de paiement par courriel du 15 juin 2016.

Par courriel et courrier recommandé du 7 juillet 2016, M. _____ SA a informé K. _____ qu'à défaut de paiement dans les trois jours, elle déposerait une requête d'hypothèque légale.

4. **a)** Par message téléphonique, dont la date est inconnue, la mère de T. _____, qui aidait son fils dans ses démarches de chantier, s'est plainte à K. _____ du manque d'avancement du chantier et lui a proposé un rendez-vous le 29 mars 2016. Dans sa réponse, K. _____

s'est excusé « *pour le retard [du] chantier* » et s'est engagé à relancer les ouvriers.

b) Par courrier du 3 mai 2016 adressé à K._____, T._____ s'est exprimé en ces termes : « *Je suis très déçu de la tournure que prend cette situation, de la légèreté de M. D._____ et des entreprises ; le 1^{er} mai a passé et il y a encore beaucoup de travaux et finitions à faire dans mon appartement* ». A cet égard, il a établi une liste des « *finitions à terminer / à refaire* », laquelle recensait divers éléments dans plusieurs pièces du bâtiment en question.

c) Par message téléphonique du 26 mai 2016 à la mère de T._____, K._____ a indiqué que « *les entreprises seront sur place demain pour les retouches* ». Par message du 1^{er} juin 2016 adressé à la mère de T._____, il a expliqué regarder « *les derniers soucis* » avec D._____. Il a ajouté que T._____ pouvait déjà emménager dans l'immeuble. Par réponse du même jour, la mère de l'intimé a déclaré que ce dernier n'emménagerait pas « *avant que tout soit fini* ».

Le 20 juin 2016, K._____ a informé la mère de T._____ que « *l'entreprise doit venir cette semaine poser les différents points manquants* ».

Le vendredi 1^{er} juillet 2016, l'architecte a répondu ce qui suit à la mère de l'intimé : « *ils ont déjà décidé de bouger et commande matériel annexe* ».

5. a) Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 15 juillet 2016, M._____ SA a pris en particulier la conclusion suivante :

Ordonner l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de CHF 104'888.45 (cent quatre mille huit cent huitante-huit francs et quarante-cinq centimes) avec accessoires légaux et intérêts à 5% l'an dès le 7 mai 2016, sur le bien-fonds RF n° [...] de la Commune de [...], dont T._____ est

propriétaire individuel, et dont la désignation cadastrale est la suivante :

<i>Commune politique</i>	[...]		
<i>Numéro d'immeuble</i>	[...]		
<i>Tenue du registre foncier</i>	<i>fédérale</i>		
<i>Forme du registre foncier</i>	<i>fédérale</i>		
<i>E-GRID</i>	[...] <i>Surface</i>		
<i>108 m2, numérique</i>			
<i>Mutation</i>	<i>23.02.2011 005-2011/623/0</i>		
	<i>Mensuration</i>		
<i>Autre(s) plan(s) :</i>			
<i>No plan :</i>	<i>2</i>		
<i>Désignation de la situation</i>	[...]		
<i>Rue [...]</i>	<i>Couverture du sol</i>	<i>Bâtiment(s),</i>	<i>76</i>

m2

<i>Bâtiments/Constructions</i>	<i>Habitation, 76m2</i>		
	<i>N° d'assurance : 29</i>		
<i>Mention de la mensuration officielle</i>			
<i>Observation</i>			
<i>Feuillet dépendance</i>			
<i>Estimation fiscale</i>	<i>256'000.00</i>		
	<i>2012 (11.02.2013)</i>		
<i>Propriété individuelle</i>			
<i>T. _____, 24.01.1988</i>			
	<i>27.12.2012 010-2012/4795/0 Achat.</i>		

A l'appui de sa requête, M. _____ SA a produit un bordereau de pièces, en particulier l'extrait du registre du commerce relatif à sa raison sociale, faisant apparaître son IDE.

b) Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 18 juillet 2016, le juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a fait droit aux conclusions de la requérante et ordonné l'inscription provisoire de l'hypothèque légale en faveur de cette dernière. Le Conservateur du Registre foncier du district de Morges a procédé à l'inscription le même jour.

c) Par courrier du 27 juillet 2016, l'intimé, sous la plume de son conseil, a résilié avec effet immédiat le contrat de prestations d'architecte conclu le 27 mars 2013 avec K._____. Aux termes de ce courrier, l'intimé lui reprochait de ne pas lui avoir transmis les mises en demeure de la requérante et de ne pas l'avoir informé du déroulement des travaux, malgré de nombreuses relances.

d) Le 12 octobre 2016, l'intimé a versé, sur le compte de consignation de la chambre patrimoniale cantonale, un montant de 57'000 fr. à titre de sûretés.

e) Par déterminations du 13 octobre 2016, l'intimé a conclu en substance au rejet de la requête de mesures provisionnelles. Il admet à titre de plus-value les travaux opérés par l'entreprise [...] SA, dont il avait signé le devis pour un montant de 5'000 fr. TTC. Il allègue que le solde de 50'000 fr. dus selon le contrat d'entreprise, ne pourra lui être réclamé qu'après réfection des nombreux défauts qui entachent l'ouvrage, dont certains seraient apparus après son courrier du 3 mai 2016.

6. L'audience de mesures provisionnelles s'est tenue le 9 novembre 2016 en présence de D._____ pour la requérante, de l'intimé et de leur conseil respectif.

La requérante a produit un bordereau complémentaire contenant les pièces justificatives des sous-traitants relatifs aux devis des 27 août 2015, 23 septembre 2015, 9 mars 2016 et 10 mars 2016 ainsi qu'une facture relative au chantier établie par l'entreprise X._____ SA notamment pour la fourniture et la pose de verres feuilletés pour un montant de 1'451 fr. 80 TTC, soit 1'344 fr. 25 hors taxes. Elle a déclaré s'être toujours entretenue avec K._____, estimant qu'il représentait l'intimé. Elle a relevé que, dans tous les cas, l'intimé ne pouvait ignorer les plus-values.

A cette occasion, l'intimé a relevé que la conclusion en inscription prise par la requérante n'était pas suffisamment précise puisqu'elle n'indiquait pas au bénéfice de qui elle devait être faite, de sorte qu'elle était irrecevable.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Les mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une cause où la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini

s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées).

3.

3.1 L'appelant invoque une violation du principe *ne ultra petita*. Il relève que les conclusions de la partie adverse n'énoncent pas l'identité du bénéficiaire de l'inscription provisoire, de sorte que le premier juge n'était pas en mesure de la reprendre dans le dispositif de sa décision sans modifier les conclusions déposées.

3.2 Il convient de déterminer, lorsque le tribunal n'alloue pas strictement les conclusions du demandeur, s'il reste néanmoins dans le cadre des conclusions prises, sans allouer plus que ce qui est demandé ni étendre l'objet de la contestation à des points qui ne lui ont pas été soumis (TF 4A_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2 et les références). Le principe de disposition n'interdit cependant pas au tribunal de déterminer le sens véritable des conclusions et de statuer sur cette base, plutôt que selon leur libellé inexact (TF 5A_657/2014 du 27 avril 2015 consid. 8.1; 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.3.1 et la référence). Les conclusions doivent en effet être interprétées selon le principe de la confiance, à la lumière de la motivation de l'acte (ATF 123 IV 125 consid. 1 p. 127; 105 II 149 consid. 2a p. 152; TF 4A_375/2012 du 20 novembre 2012 consid. 1.2, non publié in ATF 139 III 24, et les références ; TF 5A_527/2016 du 16 novembre 2016 consid. 3.3.1).

Il découle du principe de l'interdiction du formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) que le tribunal doit entrer en matière même sur les conclusions formellement insuffisantes lorsqu'il résulte clairement des motifs du mémoire d'appel en relation avec la décision attaquée quelles sont exactement les conclusions prises et donc les modifications du jugement demandées ou, en cas de créances portant sur des sommes d'argent, quel montant est réclamé. Les modifications demandées dans

les conclusions *stricto sensu* du mémoire d'appel doivent être interprétées à la lumière des motifs de celui-ci (ATF 137 III 617 consid. 6.2).

3.3 En l'occurrence, les écritures de première instance, et plus précisément la requête de mesures provisionnelles, énoncent clairement l'identité du bénéficiaire de l'inscription provisoire et ce tant sur la page de garde que dans la partie en fait, puis dans la partie en droit du mémoire. Or, conformément à la jurisprudence précitée, les conclusions doivent être interprétées selon le principe de la confiance, à la lumière de la motivation de l'acte. Partant, comme le premier juge, on doit admettre que les conclusions de la requérante sont amplement suffisantes à la lumière de la motivation de son acte.

4.

4.1 L'appelant invoque une violation des art. 839 al. 3 et 961 al. 3 CC. Il relève tout d'abord que le prix prévu contractuellement par 350'000 fr. était ferme et non révisable, qu'il n'a jamais eu connaissance du devis par 21'220 fr. 75 concernant les travaux de remplacement de la chaudière et du boiler et que les éléments contenus dans ce devis faisaient par ailleurs partie intégrante de l'offre et ne pouvaient donc être soumis à une quelconque plus-value. Il se prévaut ensuite de l'inexistence de pouvoirs de représentation de K._____ concernant les prétentions soumises à plus-values.

4.2

4.2.1 Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les artisans et entrepreneurs 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 de l'hypothèque légale doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Par le terme "obtenue", le texte légal indique que non seulement la réquisition, mais aussi l'inscription du droit au Registre foncier doivent intervenir dans les quatre mois (TF 5A 933/2014 du 16 avril 2015, consid. 3.3.1). Ce délai de péremption ne peut être prolongé ou restitué, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire.

Compte tenu de la nature de ce délai, l'obtention en temps utile de cette inscription provisoire est la seule manière dont l'entrepreneur peut sauvegarder ses droits (TF 5P.344/2005 du 23 décembre 2005, consid. 3.1 ; ATF 126 III 462 consid. 2c/aa ; ATF 119 II 429 consid. 3a-b). Par conséquent, si, pour une raison ou pour une autre, l'inscription provisoire opérée en temps utile a été radiée, l'entrepreneur ne peut requérir la réinscription provisoire de son hypothèque qu'à la condition que le délai de l'art. 839 al. 2 CC ne soit pas encore échu (TF 5P.344/2005 du 23 décembre 2005, consid. 3.1 ; ATF 119 II 429 consid. 3c in fine). C'est la raison pour laquelle il a été jugé que le recours dirigé contre un refus d'inscription provisoire d'hypothèque légale ne présente plus d'intérêt actuel et pratique pour l'entrepreneur si l'autorité de recours ne peut statuer dans les quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC. Passé ce délai, en effet, l'entrepreneur ne pourrait de toute manière plus, même en cas d'admission du recours, acquérir le droit de gage auquel il prétend, dès lors que, son titre légal d'acquisition étant périmé, le conservateur devrait refuser de procéder à l'inscription, dont l'effet est constitutif. Aussi, passé le délai de l'art. 839 al. 2 CC, un recours contre le refus d'inscrire provisoirement une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'a plus d'objet, à moins que l'inscription ait été préalablement ordonnée et exécutée à titre superprovisionnel et qu'elle figure toujours au registre foncier au moment où l'autorité de recours se prononce (TF 5P.344/2005 précité).

Conformément à l'art. 961 al. 3 CC, le juge autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. L'inscription peut être requise par voie de mesures provisionnelles et, en cas d'urgence

particulière, par voie de mesures superprovisionnelles (art. 265 al. 1 CPC). Selon la jurisprudence, vu la brièveté et l'effet péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable (TF 5A_933/2014 du 16 avril 2015, consid. 3.3.2 ; TF 5A_420/2014 du 27 novembre 2014, consid. 3.2 ; TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3). A moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe manifestement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire. Ainsi, le Tribunal fédéral a estimé que le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il refuse l'inscription provisoire de l'hypothèque légale en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, qui mérite un examen plus ample que celui auquel il peut procéder dans le cadre d'une instruction sommaire; en cas de doute, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge doit donc ordonner l'inscription provisoire (TF 5A_420/2014 du 27 novembre 2014, consid. 3.2 ; TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010, consid. 3.1.2 et les réf. citées).

4.2.2 Aux termes de l'art. 32 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), les droits et obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté. Il s'ensuit que le représentant n'est pas lié par l'acte accompli. Les effets de la représentation ne naissent que si le représentant a manifesté, expressément ou tacitement (cf. art. 32 al. 2 CO), sa volonté d'agir au nom d'autrui et s'il dispose du pouvoir de représentation, c'est-à-dire s'il est habilité à faire naître des droits et des obligations directement en faveur et à la charge du représenté (ATF 126 III 59 consid. 1b p. 64 et les arrêts cités; arrêt 4A_313/2010 du 3 septembre 2010 consid. 3.4.1).

Ainsi, deux conditions doivent être réunies pour que l'acte accompli par le représentant lie le représenté selon l'art. 32 al. 1 et 2 CO : il faut, d'une part, que le représentant agisse au nom d'autrui et, d'autre part, qu'il dispose des pouvoirs nécessaires à cet effet (Chappuis, in Commentaire romand, 2^e éd. 2012, n. 10 ad art. 32 CO).

Lorsqu'un représentant agit au nom d'autrui, les droits et obligations dérivant de l'acte accompli passent directement au représenté dans trois cas de figure : premièrement, si le représentant disposait des pouvoirs suffisants à cet effet en vertu du droit public, de la loi ou de la volonté du représenté; deuxièmement, si le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO); troisièmement, si le tiers de bonne foi pouvait se fier aux pouvoirs qui lui avaient été communiqués, même tacitement, par le représenté (art. 33 al. 3, 34 al. 3 et 37 CO; ATF 131 III 511 consid. 3.1 p. 517).

4.3

4.3.1 L'appelant explique que le contrat s'entendait à un prix ferme et non révisable de 350'000 fr. et que l'offre initiale comprenait expressément « les travaux de chauffage installations sanitaire selon soumission », de sorte que le changement de la chaudière et du boiler ne pouvait donner lieu à une plus-value, ces travaux étant déjà inclus dans l'offre de base.

On doit tout d'abord relever que le contrat conclu entre les parties n'excluait ni d'éventuelles plus-values, ni une rémunération complémentaire en raison de celles-ci. L'art. 3.4 du contrat en question précise que l'entrepreneur renonce expressément à réclamer du Maître de l'ouvrage ou de la Direction des travaux une rémunération complémentaire, sous quelque forme que ce soit et pour n'importe quel motif, en relation avec les travaux définis aux art. 1 et 2 du présent contrat. L'art. 3.5 prévoit que les travaux supplémentaires se feront sur la base des prix de l'offre de l'entrepreneur, acceptés par le maître de l'ouvrage. Les devis complémentaires demandés par la Direction des travaux seront chiffrés aux conditions du contrat de base, incluant le niveau des prix unitaires, ainsi que tous les rabais et escompte prévus par l'offre initiale ou les offres ultérieures s'ils ont plus élevés. L'art. 3.6 mentionne que toutes prétentions à des plus-values, autres que celles qui

auraient été discutées et acceptées par écrit par le Maître de l'ouvrage, sont exclues.

En l'occurrence, l'offre initiale du 1^{er} juillet 2014, qui prévoyait un prix total de 350'000 fr., comprenait les travaux de chauffage installation sanitaire selon soumission pour un montant de 50'000 francs. Or, la soumission en question ne prévoyait pas un changement des installations existantes, à savoir de la chaudière et du boiler. Au contraire, cette soumission prévoyait la fourniture et la pose d'un système de chauffage au sol adapté à la chaufferie à gaz existante. Ainsi, contrairement aux allégations de l'appelant, on ne saurait admettre que les travaux entrepris, soit le changement de la chaudière et du boiler, étaient déjà compris dans l'offre de base. Par ailleurs, dans son devis, l'intimée a indiqué les motifs justifiant le remplacement de ces éléments.

Enfin, on doit relever que ces travaux et les prix y relatifs ont été acceptés par le représentant de l'appelant.

4.3.2 L'appelant se prévaut également de l'inexistence de pouvoirs de représentation de K._____ concernant les prétentions soumises à plus-values.

Le premier juge a retenu que l'intimée pouvait raisonnablement penser que l'architecte K._____ agissait au nom et pour le compte de l'appelant. Cette appréciation ne peut être que suivie à ce stade de la procédure. En effet, le contrat d'entreprise liant les parties et signé le 17 juillet 2015, et plus précisément son article 3.6 précise certes que toute prétention à des plus-values, autres que celles qui aurait été discutées et acceptées par écrit par le Maître de l'ouvrage, sont exclues. Reste que le même contrat prévoit également, en première page comportant l'intitulé du contrat ainsi que la désignation des parties, que le Maître d'ouvrage est représenté par son architecte, soit la Direction des travaux. Par ailleurs, il est courant, dans le domaine de la construction, que le maître de l'ouvrage délègue à la direction des travaux la prise de décisions sur le chantier.

Pour le reste, il n'est à juste titre pas contesté que l'architecte avait connaissance et donc consenti à la réalisation des travaux comportant des plus-values, l'absence de signature de l'architecte sur les devis n'ayant aucune incidence.

4.3.3 A ce stade de la procédure, les éléments au dossier ne permettent ainsi pas de retenir que la créance de l'intimée serait hautement invraisemblable.

5. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant T. _____ qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens.

Par ces motifs,
la juge déléguée
de la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelant T._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

La greffière :

Du

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

- Me Etienne Campiche (pour T._____),
- Me Tiphaine Chappuis (pour M._____ SA),
et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale.

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

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

Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :