

COUR CIVILE

Arrêt sur appel dans la cause divisant **K.**_____ **SA**, à [...], d'avec
A.S._____, **B.S.**_____, **D.**_____, **T.**_____, **Q.**_____, **F.**_____,
V._____, **J.**_____, **A.I.**_____, **B.I.**_____, **A.Z.**_____, à
[...], **R.**_____, à [...], **A.H.**_____, à [...], **L.**_____, à [...], **A.C.**_____, à
[...], **B.C.**_____, au [...], **B.H.**_____, à [...], et **C.H.**_____, à [...].

Audience du 11 mai 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président

Juges : Mme Carlsson et M. Hack

Greffière : Mme Lopez

Statuant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

En fait :

1. La cour de céans fait sien dans son entier l'état de fait de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 17 décembre 2008 qui, complétée sur la base du dossier, retient pour l'essentiel ce qui suit.

2. Les intimés **R.**_____, **A.H.**_____, **L.**_____, **A.C.**_____, **B.C.**_____, **B.H.**_____ et **C.H.**_____ (ci-après : les intimés **R.**_____ et consorts), constituant l'hoirie **R.**_____, étaient propriétaires en main

commune des parcelles n° 526, 527, 529 et 530 du Registre foncier de la commune de [...]. Par acte authentique instrumenté le 7 août 2002 par Me N._____, notaire à [...], les intimés R._____ et consorts ont conclu avec W._____ et M._____ SA une promesse de vente et d'achat portant sur ces parcelles.

Le 24 janvier 2004, les parcelles sus-indiquées ont été réunies en deux parcelles numérotées 1975 et 1976.

Par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 8 juillet 2005 (cause n° CM05.019959), le Juge instructeur de la Cour civile a ordonné, en faveur de K._____ SA, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs de 300'000 fr. sur la parcelle n° 1976. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 8 septembre 2005, ce magistrat a maintenu sur le principe l'inscription provisoire de l'hypothèque sur ladite parcelle en ramenant toutefois le montant de l'hypothèque à 264'805 fr. 90.

Le 22 décembre 2005, W._____ et M._____ SA, désignés comme les "acheteurs" ont conclu une convention avec K._____ SA et les hoirs R._____, destinée à régler à l'amiable le litige les opposant.

Le même jour, la parcelle 1976 a été divisée en trois parcelles numérotées 1976, 1988 et 1989. L'hypothèque légale inscrite sur la parcelle initiale 1976 a été intégralement reportée sur la parcelle 1988.

La parcelle 1976 a été divisée en sept parts de copropriété n° 1976-1 à 1976-7. Les intimés A.S._____ et B.S._____ sont copropriétaires de la part 1976-1; les intimés D._____ et T._____ sont copropriétaires de la part 1976-2; les intimés Q._____ et F._____ sont copropriétaires de la part 1976-3; les intimés V._____ et J._____ sont copropriétaires de la part 1976-4; les intimés A.I._____ et B.I._____ sont copropriétaires de la part 1976-5; l'intimée A.Z._____ et feu B.Z._____ étaient copropriétaires pour une demie de la part 1976-6; les

intimés R._____ et consorts sont propriétaires communs, en société simple, de la part 1976-7.

Une villa a été érigée sur chacune des parts 1976-1 à 1976-6 (villas 15 à 20 du quartier [...]). Quant à la part 1976-7, demeurée propriété des hoirs R._____, elle consiste en des routes et chemins d'accès permettant de desservir les parts 1976-1 à 1976-6 et de relier notamment les parcelles 1975, 1988 et 1989.

3. Le 22 décembre 2005, M._____SA et W._____ ont conclu avec la requérante K._____SA le contrat d'entreprise suivant relatif au "solde des travaux d'équipement, d'infrastructure et d'accès des parcelles 1976, 1988 et 1989" :

"A titre liminaire, les parties exposent ce qui suit :

- Par convention transactionnelle de ce jour, les parties ont arrêté le montant dû par le maître de l'ouvrage à l'entreprise pour les travaux d'équipement et d'accès de la parcelle 1975 de la commune de [...] et les parts d'étages constituées sur elle. Dans cette même convention, elles sont convenues d'un mécanisme consignnant en mains de Me G._____, notaire à [...], au fur et à mesure des ventes de parts de copropriétés de la parcelle 1976, les sommes permettant de payer l'achèvement des travaux d'infrastructure, d'équipement et d'accès nécessaires à la mise en valeur de la parcelle 1976.
- Les parties sont désireuses de confirmer que les travaux de création des infrastructures et d'accès de la parcelle 1976 sont confiés à l'entreprise K._____SA à [...] ainsi que de préciser les conditions d'intervention de cette entreprise.

Les parties conviennent de ce qui suit :

Article 1 Objet du contrat d'entreprise

Le maître de l'ouvrage confirme l'adjudication à l'entreprise du solde des travaux d'équipement, d'infrastructure et d'accès des parcelles 1976, 1988 et 1989 aux prix unitaires définis dans le devis du 30 avril 2003 ci-annexé (annexes 1 et 2).

Article 2 Prix

Les parties conviennent des prix unitaires fixés dans les devis du 30 avril 2003 ci-annexés (annexe 1) majorés, cas échéant, en fonction des hausses légales de 2003 à 2006. Ils seront payés par édition de situations successives dressées sur la base de métrés provisoires contradictoires puis sur la base d'une facture finale dressée sur la base de métrés contradictoires définitifs.

Article 3 Travaux déjà exécutés et exclus de l'adjudication

Les parties admettent que les travaux déjà exécutés par K._____SA sont exclus de la présente adjudication et des métrés auxquels elle donnera lieu. Elles admettent qu'à ce jour les travaux facturés métrés dans le document annexé

(annexe 3) ont d'ores et déjà été exécutés et, partant, sont exclus de la présente adjudication.

Article 4 Direction des travaux

Le maître de l'ouvrage confirme à l'entreprise qu'il a mandaté le bureau d'ingénieurs M. _____ Sàrl à [...] en qualité de directeur des travaux adjugés par le présent contrat."

Le 21 décembre 2005, respectivement le 10 janvier 2006, X. _____ SA et la requérante K. _____ SA ont signé une lettre relative aux travaux de terrassements, de béton armé et de maçonnerie des villas érigées sur la parcelle 1976; ce document a notamment le contenu suivant :

"Base du contrat :

- Vos offres du 30.11.2005, selon récapitulation annexée **Sfr. 1'510'556.35 TTC**
- Norme SIA 118 - Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction.

Conditions particulières et précisions :

- Les décomptes par villa seront établis sur la base de métrés contradictoires.
- Toutes les modifications demandées par les maîtres d'ouvrages devront faire l'objet d'avenants et de commandes avant l'exécution desdits travaux.
- Le montant de l'installation de chantier est défini ainsi :
 - Si les six villas sont réalisées dans un délai de 6 mois au maximum, entendu début des travaux décalés de 6 mois au maximum, le montant total d'installation est forfaitisé à Sfr. 30'000.-.
 - Chaque mois de décalage supplémentaire sera facturé Sfr. 5'000.-

."

Les travaux de construction des villas ont débuté en février 2006. Entre mars et octobre 2006, la requérante a adressé à X. _____ Sàrl, pour adresse M. _____ Sàrl, les demandes d'acomptes suivantes pour les travaux de maçonnerie relatifs à la construction des villas :

- demande d'acompte du 2 mars 2006 d'un montant total de 130'000 francs avec la mention "situation n° 01 au 28.02.2006";
- demande d'acompte du 23 mars 2006 d'un montant total de 154'000 francs pour des travaux d'installation de chantier, de béton armé et de maçonnerie relatifs aux villas 15 à 20, avec la mention "situation n°

02 au 27.03.2006" et une indication précise des montants réclamés pour chaque villa;

- demande d'acompte du 27 avril 2006 d'un montant total de 129'000 francs pour des travaux d'installation de chantier, de béton armé et de maçonnerie relatifs aux villas 15 à 20, avec la mention "situation n° 03 au 27.04.2006" et une indication précise des montants réclamés pour chaque villa;

- demande d'acompte du 31 mai 2006 d'un montant total de 136'000 francs pour des travaux d'installation de chantier, de béton armé et de maçonnerie relatifs aux villas 15 à 20, avec la mention "situation n° 04 au 31.05.2006" et une indication précise des montants réclamés pour chaque villa;

- demande d'acompte du 29 juin 2006 d'un montant total de 189'000 francs pour des travaux d'installation de chantier, de béton armé et de maçonnerie relatifs aux villas 15 à 20, avec la mention "situation n° 05 au 30.06.2006" et une indication précise des montants réclamés pour chaque villa;

- demande d'acompte du 20 juillet 2006 d'un montant total de 12'300 francs pour des travaux d'installation de chantier, de béton armé et de maçonnerie relatifs aux villas 15 à 20, avec la mention "situation n° 06 au 20.07.2006" et une indication précise des montants réclamés pour chaque villa;

- demande d'acompte du 7 septembre 2006 d'un montant total de 242'000 fr. pour des travaux d'installation de chantier, de béton armé et de maçonnerie relatifs aux villas 15 à 20, avec la mention "situation n° 07 au 31.08.2006" et une indication précise des montants réclamés pour chaque villa;

- demande d'acompte du 18 octobre 2006 d'un montant total de 265'000 francs pour des travaux d'installation de chantier, de béton armé

et de maçonnerie relatifs aux villas 15 à 20, avec la mention "situation n° 08 au 18.10.2006" et une indication précise des montants réclamés pour chaque villa.

Le 14 novembre 2006, K. _____ SA a adressé à X. _____ Sàrl les factures suivantes, sous le libellé "construction de villa" et avec la mention "Chantier n° 26008 Quartier [...] construction de villas 2^{ème} étape" :

- facture n° 06330 relative aux travaux de béton armé des garages d'un montant de 298'063 fr. 65;
- facture n° 06331 relative aux travaux de maçonnerie et de béton armé de la villa 15 d'un montant de 41'161 fr. 30 après déduction d'un acompte de 147'975 francs 45;
- facture n° 06332 relative aux travaux de maçonnerie et de béton armé de la villa 16 d'un montant de 41'161 fr. 30 après déduction d'un acompte de 147'975 francs 45;
- facture n° 06333 relative aux travaux de maçonnerie et de béton armé de la villa 17 d'un montant de 189'698 fr. 70;
- facture n° 06334 relative aux travaux de maçonnerie et de béton armé de la villa 18 d'un montant de 148'423 fr. 55 après déduction d'un acompte de 41'275 francs 15;
- facture n° 06335 relative aux travaux de maçonnerie et de béton armé de la villa 19 d'un montant de 2'372 fr. 85 après déduction d'un acompte de 185'327 francs 80;
- facture n° 06336 relative aux travaux de maçonnerie et de béton armé de la villa 20 d'un montant de 2'372 fr. 85 après déduction d'un acompte de 185'327 francs 80.

Ces factures contiennent en bas de page l'indication de fichier informatique avec la mention "facture finale".

Le 22 février 2007, la requérante a adressé à P._____SA, pour adresse M._____Sàrl, les trois "factures finales" suivantes avec la mention " Chantier n° 26008 Quartier [...] construction de villas 2^{ème} étape" et le libellé "aménagement terrain" : facture n° D 07065 relative à des travaux de génie civil, routes et places d'un montant de 166'972 fr. 40 après déduction d'un acompte de 17'000 fr.; facture n° D 07066 d'un montant de 102'469 fr. 65 pour les travaux de pose de marches d'escalier "Type Sahara Gresée sablée"; facture n° D 07067 pour les "travaux de pose de Muralto" d'un montant de 201'788 fr. 75 après déduction d'un acompte de 69'000 francs.

Un rapport journalier manuscrit du 2 juillet 2007 mentionne que six ouvriers employés par la requérante ont effectué sur le chantier [...], n° 26008, des travaux de dégrapage, d'égalisation, de pose d'enrobé et de compactage sur un chemin à piétons.

Le 17 juillet 2007, la requérante a adressé à P._____SA une facture finale n° D 07286 d'un montant de 3'457 fr. 60 pour des travaux de génie civil, plus particulièrement pour la pose d'une couche de revêtement sur la chaussée; cette facture contient la mention suivante : "Chantier n° 26008 Quartier [...] Aménagement du chemin d'accès piéton parcelle 1975-1976".

Le 9 août 2007, la requérante a adressé à P._____SA une facture n° D 07305 de 126'430 fr., qui "annule et remplace la facture n° D 07065 du 22.02.07" et par laquelle la requérante a modifié le poste "chaussée couche de revêtement" en le faisant passer de 40'620 fr. 05 à 43'833 fr. 45, ainsi que le poste relatif à l'acompte reçu qui est passé de 17'000 fr. à 61'000 francs.

4. Le 27 septembre 2007, K. _____ SA a déposé une requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence, concluant à ce qu'il plaise au Juge instructeur de la Cour civile d'ordonner ce qui suit :

"I. L'inscription provisoire en faveur de K. _____ SA d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs à concurrence d'un montant de fr. 799'849,24 (sept cent nonante-neuf mille huit cent quarante-neuf et vingt-quatre centimes) plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 18 août 2007 et accessoires légaux sur chacune des parts de copropriété immatriculées sous feuillet n° 1976-1, 1976-2, 1976-3, 1976-4, 1976-5, 1976-6 et 1976-7, dont les intimés A.S. _____ et B.S. _____, D. _____ et T. _____, Q. _____ et F. _____, V. _____ et J. _____, A.I. _____ et B.I. _____, B.Z. _____ et A.Z. _____, R. _____, C.H. _____, A.H. _____, L. _____, A.C. _____, B.C. _____, B.H. _____ sont les copropriétaires, et qui sont désignées comme suit au Registre foncier du district de [...] :

Immeuble	Propriétaires	Montant Hypothèque
1976-1	S. _____	Fr. 799'849,24
1976-2	D. _____ et T. _____	Fr. 799'849,24
1976-3	Q. _____ et F. _____	Fr. 799'849,24
1976-4	V. _____ et J. _____	Fr. 799'849,24
1976-5	I. _____	Fr. 799'849,24
1976-6	Z. _____	Fr. 799'849,24
1976-7	C. _____	Fr. 799'849,24

II. Un délai est imparti à la requérante pour faire valoir son droit au fond."

A l'appui de sa requête, K. _____ SA a produit notamment un "décompte récapitulatif" du 9 mai 2007, dans lequel elle fait état d'un solde de 799'859 fr. 24 restant à payer sur les villas 15 à 20, ainsi que sur les travaux d'aménagement extérieur, de gravillonnage, de mise en place de terre, d'escalier et de "muralto, villa muralto, villa escalier".

Le même jour, le Juge instructeur de la Cour civile a rendu une ordonnance de mesures préprovisionnelles ordonnant l'inscription provisoire requise sur chacune des sept parts de copropriété.

La requérante a agi au fond par demande du 11 novembre 2008, en concluant à ce que M. _____ SA, la masse en faillite de W. _____, X. _____ SA et X. _____ Sàrl sont, solidairement entre elles, reconnues ses débitrices et lui doivent prompt et immédiat paiement de la

somme de 799'849 fr. 24 ou d'un montant dont la quotité sera précisée après le dépôt du rapport d'expertise, plus intérêts à 5 % l'an dès le 18 août 2007 (I), à ce que les défendeurs R._____ et consorts sont, solidairement entre eux, reconnus ses débiteurs et lui doivent prompt et immédiat paiement d'un montant de 300'000 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 18 août 2007, étant précisé qu'elle se réserve de modifier ses conclusions une fois le rapport d'expertise déposé (II), et à ce qu'ordre soit donné au conservateur du Registre foncier du district du [...] de procéder à l'inscription définitive en sa faveur d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs à concurrence d'un montant de 799'849 fr. 24 plus intérêts à 5 % l'an dès le 18 août 2007 et accessoires légaux sur chacune des parts de copropriété immatriculées sous feuillet 1976-1 à 1976-7 de la commune de [...] (III).

Par procédé écrit du 4 décembre 2008, les intimés A.S._____, B.S._____, D._____, T._____, Q._____, F._____, V._____, J._____, A.I._____, B.I._____ et A.Z._____ (ci-après : les intimés A.S._____ et consorts) ont conclu au rejet des conclusions de la requête de mesures provisionnelles. Ils ont produit diverses pièces, notamment un "contrat d'exécution" relatif à "Quartier [...] 2^{ème} étape, villa 17" conclu entre F._____ et Q._____, d'une part, et M._____ Sàrl, d'autre part, et par lequel les premiers ont confié à celle-ci, en qualité de mandataire-fiduciaire et direction des travaux, la construction de leur villa, conformément au descriptif annexé au contrat (art. 1). Le contrat prévoit l'entrée en jouissance de la villa par les prénommés pour le 30 novembre 2006 (art. 8). S'agissant de la garantie, le contrat dispose que "la construction, objet du présent contrat, est garantie conformément à toutes les dispositions du code des obligations que l'entrepreneur s'engage à respecter; elle est également soumise aux normes SIA" (art. 10). Les intimés ont également produit deux certificats d'assurance pour garantie de construction conclue auprès de [...] par la requérante en faveur de B.Z._____ et A.Z._____ ainsi que de J._____ et V._____, qui portent sur la "construction d'une villa avec garage double travaux de maçonnerie - béton - béton armé". Ces certificats,

établis le 13 avril 2007, attestent que ces garanties échoient le 30 décembre 2008.

L'audience de mesures provisionnelles, retardée en raison de pourparlers transactionnels, a eu lieu le 8 décembre 2008.

Lors de cette audience, K. _____ SA a modifié la conclusion II de sa requête concluant à ce que l'inscription provisoire subsiste jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur l'instance ouverte par demande du 11 novembre 2008.

Les intimés A.S. _____ et consorts ont confirmé les conclusions prises dans leur procédé du 4 décembre 2008.

Les intimés R. _____ et consorts ont conclu au rejet des conclusions provisionnelles.

Entendu comme témoin amené par les intimés A.S. _____ et consorts, [...], oncle de l'intimée J. _____, a déclaré avoir rendu visite à sa nièce le 3 janvier 2007; à cette date, celle-ci habitait déjà dans sa villa. D'autres villas étaient construites aux alentours. A son souvenir, les escaliers permettant d'accéder à la villa de J. _____ étaient terminés.

[...], témoin amené par les intimés A.S. _____ et consorts, a déclaré que J. _____ et V. _____ avaient emménagé dans leur villa courant décembre 2006. Le témoin a ajouté que début 2007, les autres villas étaient terminées, de même que les grands escaliers devant la villa de J. _____ et V. _____, mais que, "sur le haut", tout était encore en chantier, soit en friche.

Par ordonnance du 17 décembre 2008, le Juge instructeur de la Cour civile a rejeté la requête de mesures provisionnelles du 27 septembre 2007 (I), révoqué en conséquence le chiffre I de l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 27 septembre 2007 (II), dit que cette révocation ne serait définitive et exécutoire qu'à l'expiration du délai de

motivation, respectivement de recours ou à droit connu sur le recours (III), ordonné la radiation de l'hypothèque légale provisoire sur les parts de copropriété n° 1976-1 à 1976-7 constituées sur la parcelle de base n° 1976 de la commune de [...] une fois l'ordonnance devenue définitive (IV), arrêté les frais et dépens de la procédure provisionnelle (V et VI), et déclaré les chiffres III à VII du dispositif exécutoires nonobstant recours ou appel (VII).

Les motifs de l'ordonnance ont été notifiés à K. _____ SA le 16 février 2009.

En droit, le juge instructeur a considéré en substance que la requérante n'avait pas cherché à ventiler, même avec la marge de sécurité admise par la jurisprudence, sa prétendue créance de 799'849 fr. 24, en faisant la distinction entre les travaux effectués sur les différentes parcelles, cas échéant sur la parcelle de base. Il a en outre considéré qu'il était rendu hautement vraisemblable que les travaux relatifs aux villas étaient terminés au plus tard au début de l'année 2007. Enfin, la requérante n'avait pas rendu vraisemblable l'emplacement du chemin ayant fait l'objet de son intervention du 2 juillet 2007.

5. K. _____ SA a interjeté appel de l'ordonnance précitée par acte du 26 février 2009. Elle a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- I.- La requête d'appel est admise;
- II.- L'ordonnance de mesures provisionnelles du 13 février 2009 est réformée en ce sens que les chiffres I à VII sont remplacés par le nouveau chiffre I suivant :

I.-

Il est ordonné l'inscription provisoire en faveur de K. _____ SA d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs à concurrence d'un montant de fr. 799'849.24 (sept cent nonante-neuf mille huit cent quarante-neuf et vingt-quatre centimes) plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 18 août 2007 et accessoires légaux sur chacune des parts de copropriété immatriculées sous feuillet n° 1976-1, 1976-2, 1976-3, 1976-4, 1976-5, 1976-6 et 1976-7, dont les intimés A.S. _____ et B.S. _____, D. _____ et T. _____, Q. _____ et F. _____, V. _____ et J. _____, A.I. _____ et B.I. _____, B.Z. _____ et A.Z. _____, R. _____, C.H. _____, A.H. _____, L. _____, A.C. _____,

B.C._____, B.H._____ sont les copropriétaires, et qui sont désignés comme suit au Registre foncier du district de [...] :

Immeuble	Propriétaires	Montant hypothèque
1976-1	S._____	Fr. 207'680.60
1976-2	D._____ et T._____	Fr. 207'680.60
1976-3	Q._____ et F._____	Fr. 356'218
1976-4	V._____ et J._____	Fr. 356'218
1976-5	I._____	Fr. 168'892
1976-6	Z._____	Fr. 168'892
1976-7	C._____	Fr. 166'519.30

A l'appui de son appel, K._____SA a produit un onglet de pièces, comprenant en particulier un relevé manuscrit du "chemin piéton [...]", daté du 16 juillet 2007, qui n'est pas signé (pièce 38).

Le 6 mai 2009, les intimés A.S._____ et consorts ont déposé des déterminations dans lesquelles ils ont conclu, avec suite de dépens, au rejet des conclusions de la requête d'appel. Ils ont produit un bordereau de pièces.

Dans un procédé écrit du 7 mai 2009, les intimés R._____ et consorts ont conclu à la confirmation de l'ordonnance entreprise.

6. A l'audience de ce jour, K._____SA a déclaré réduire de 17'857 fr. 15 le montant de l'hypothèque légale requise sur chaque parcelle n° 1976-1 à 1976-7. Elle a produit un bordereau de pièces.

Les intimés A.S._____ et consorts ont conclu au rejet des conclusions modifiées; les intimés R._____ et consorts ont fait de même.

Se déterminant sur le relevé manuscrit du 16 juillet 2007 produit par l'appelante (pièce 38 du bordereau du 26 février 2009), les intimés A.S._____ et consorts ont admis que ce document concerne les parcelles 1976-7 et 1975 et que des travaux avaient été effectués en juillet 2007 sur ces deux parcelles, mais principalement sur la parcelle 1975.

7. Lors d'une audience tenue le 28 avril 2009 dans les causes n° CM08.030837 et CM08.031210 divisant K. _____ SA d'avec R. _____ et consorts, M. _____ SA et la masse en faillite de W. _____, ces parties conclu une convention partielle, qui concerne également la présente cause, et qui prévoit notamment que la masse en faillite de W. _____ et M. _____ SA paieront solidairement à K. _____ SA, d'ici au 10 mai 2009, la somme de 125'000 fr. (I), qu'à cet effet, M. _____ SA et la masse en faillite de W. _____ donnent pour instruction au notaire G. _____ de prélever la somme de 125'000 fr. sur le produit de la cession du droit d'emption dont elles étaient titulaires sur la parcelle 1988 de [...] pour la verser sans délai à K. _____ SA (II), qu'à réception de cette somme, K. _____ SA adressera au Conservateur du Registre foncier du district du [...] la réquisition de radiation de l'hypothèque légale inscrite le 11 juillet 2005 sur la parcelle 1988 de [...] (III), qu'à ces conditions, K. _____ SA, d'une part, et M. _____ SA et la masse en faillite de W. _____, d'autre part, se donnent réciproquement quittance pour solde de tout compte et de toute prétention du chef des travaux exécutés par K. _____ SA dans le quartier [...] à [...], notamment de ceux prévus dans la convention du 22 décembre 2005, les droits de K. _____ SA à l'égard des tiers, notamment les propriétaires, étant réservés (IV) et que K. _____ SA se désiste des conclusions qu'elle a prises contre M. _____ SA et la masse en faillite de W. _____ dans sa demande du 11 novembre 2008 dans la cause n° CM07.028512 (VI).

En droit :

I. a) L'appel, déposé le 26 février 2009, est intervenu en temps utile, soit dans le délai légal de dix jours dès la notification de l'ordonnance entreprise (art. 112 al. 1 CPC, Code de procédure civile du 14 décembre 1966, RSV 270.11), reçue le 16 février 2009 par le conseil de l'appelante.

Au surplus, l'appel est recevable en la forme (art. 19 et 112 al. 2 CPC).

b) Saisi d'un appel contre une ordonnance de mesures provisionnelles, le tribunal doit refuser d'office d'entrer en matière sur des conclusions nouvelles ou augmentées, l'art. 103 al. 2 CPC ne s'appliquant qu'aux mesures requises en première instance (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, Lausanne 2002, n. 2 ad art. 111 CPC, p. 217 et les références).

En l'espèce, les conclusions prises dans l'appel diffèrent de celles articulées en première instance, en ce sens que l'appelante a ventilé le montant de la créance qu'elle invoque sur les différentes parts de copropriété, alors que dans la requête de mesures provisionnelles, elle avait conclu à l'inscription d'une hypothèque légale provisoire d'un montant égal à la totalité de la créance sur chaque part. Les conclusions prises dans l'appel ne sont ni nouvelles, ni augmentées; elles sont réduites, dans la mesure où la garantie requise sur chaque part de copropriété est inférieure à la garantie demandée en première instance. Elles sont donc recevables.

II. Il est licite d'invoquer en appel des faits nouveaux par rapport à ceux invoqués en première instance, même si par faits nouveaux, il faut entendre seulement des faits déjà existants au moment de la décision attaquée, mais inconnus du premier juge ou non retenus par lui faute d'avoir été rendus vraisemblables (pseudo-nova) (Tappy, Quelques aspects de la procédure de mesures provisionnelles, spécialement en matière matrimoniale, JT 1994 III 33, pp. 59-60). Les pièces produites avec l'appel sont antérieures à l'audience de mesures provisionnelles, ou supposées l'être, et tendent de toute manière à établir des faits antérieurs, soit l'importance des travaux réalisés par l'appelante. Elles sont donc recevables. Il en va de même des pièces produites par les intimés A.S. _____ et consorts.

III. a) Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC (Code civil du 10 décembre 1907, RS 210), peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale les artisans et entrepreneurs employés à des bâtiments ou autres

ouvrages, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, en garantie de leurs créances contre le propriétaire ou un entrepreneur.

Le sous-traitant est un artisan ou un entrepreneur indépendant qui a fourni des matériaux et du travail (ou du travail seulement) pour un bâtiment ou un ouvrage, en vertu d'un contrat d'entreprise passé avec un autre artisan ou un autre entrepreneur. Le sous-traitant n'est donc pas lié par contrat au propriétaire de l'immeuble. Le sous-traitant a un droit propre, parallèle et indépendant à celui de l'entrepreneur général, à obtenir l'inscription d'une hypothèque légale sur le fonds d'un propriétaire avec qui il n'entretient pas de rapports contractuels. Ce droit existe même si le propriétaire ignorait le rapport de sous-traitance et même si le contrat conclu entre le propriétaire et l'entreprise générale excluait la sous-traitance (ATF 105 II 264 c. 2; Steinauer, *Les droits réels*, tome III, 3^{ème} éd., nn. 2866 ss, pp- 271-272). Le sous-traitant qui n'a pas été payé conserve son droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale en garantie de sa créance, même lorsque le propriétaire de l'immeuble et maître d'ouvrage s'est acquitté de son dû envers l'entrepreneur général (ATF 105 II 264 c. 2; Steinauer, *op. cit.*, n. 2869, p. 271).

b) Conformément à l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit être requise au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux. Elle doit être opérée, fût-ce à titre provisoire, dans ce délai péremptoire. Il appartient à l'entrepreneur ou à l'artisan d'établir que le délai de trois mois est respecté (Steinauer, *op. cit.*, nn. 2883 ss et les références, pp. 282 ss).

Lorsque l'artisan ou l'entrepreneur a travaillé sur la base de plusieurs contrats, il a en principe autant de créances que de contrats, de sorte que le délai de trois mois commence à courir, pour chaque contrat, à partir de l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte. Cependant, si les travaux exécutés en vertu de contrats différents forment une unité d'un point de vue fonctionnel, l'entrepreneur est en droit de faire inscrire

l'hypothèque légale pour le montant total de ce qui lui est dû dans les trois mois après l'achèvement des derniers travaux formant cette unité (ATF 111 II 343 c. 2c et les arrêts cités).

Lorsque les travaux sont exécutés dans un immeuble constitué en propriété par étages et ont porté sur des unités d'étages, le point de départ du délai d'inscription court séparément dès la fin des travaux concernant chaque unité d'étage (ATF 112 II 214, JT 1987 I 310, RNR 1988 p. 183; ATF 111 II 31, JT 1987 I 124; Steinauer, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, in Journées du droit de la construction 2005, pp. 217 ss, spéc. p. 229, et les références citées). Ce principe vaut aussi lorsque l'entrepreneur a travaillé simultanément dans plusieurs ou dans toutes les unités d'étages (Steinauer, Questions actuelles du droit de la propriété par étages, in Journées du droit de la construction 1989, pp. 21 ss). Si les travaux ont porté sur les parties communes, c'est l'achèvement de l'ensemble des travaux réalisés sur les parties communes qui détermine le point de départ du délai (Steinauer, Les droits réels, tome III, n. 2884h, p. 285). Dans les cas où les travaux ont porté à la fois sur des parties communes et sur des unités d'étages, le point de départ du délai diffère dans chaque cas : l'achèvement des travaux dans la partie privée fait partir le délai pour cette unité indépendamment des parties communes dont le délai ne démarrera que dès l'achèvement de tous les travaux les concernant.

c) L'objet de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est constitué par l'immeuble sur lequel ont porté les travaux du créancier qui en demande l'inscription; il peut notamment s'agir d'un bien-fonds, d'un droit distinct et permanent immatriculé au registre foncier ou d'une part de propriété par étages (Steinauer, op. cit., n. 2874, p. 274).

Lorsque l'immeuble qui a fait l'objet des travaux est constitué en propriété par étages, il faut déterminer si l'hypothèque légale peut être demandée sur l'immeuble de base ou sur la (les) part(s) de copropriété, sachant qu'il doit y avoir un lien direct entre l'immeuble grevé et la prestation de l'artisan ou de l'entrepreneur. Si les travaux ont porté sur la

partie de l'immeuble correspondant à une part de copropriété par étages, c'est sur cette part que l'hypothèque légale doit être demandée; la requête doit être dirigée contre le titulaire de cette part. Si les travaux ont concerné les parties communes d'un immeuble en propriété par étages, l'artisan ou l'entrepreneur peut en principe soit demander l'inscription de l'hypothèque sur l'immeuble de base, soit répartir sa prétention entre les différentes parts de copropriété par étages, proportionnellement à la valeur de celles-ci. Cependant, les règles générales sur les droits de gage en matière de copropriété par étages, en particulier l'art. 648 al. 3 CC, doivent être respectées. Pour cette raison, si une part de copropriété par étages est déjà grevée d'un ou de plusieurs droits de gage, l'artisan ou l'entrepreneur ne peut plus demander l'inscription sur l'immeuble de base, mais doit la requérir sur l'ensemble des parts de copropriété par étages (Steinauer, op. cit., nn. 2874g-2874k, pp. 276-277).

IV. L'appelante soutient que tous les travaux qu'elle a réalisés s'inscrivent dans l'étape 2 du chantier [...] et forment un tout. Selon elle, les derniers travaux ont été exécutés le 2 juillet 2007 et ont concerné la parcelle 1976, de sorte que cette date doit marquer le point de départ du délai de trois mois de l'article 839 al. 2 CO.

a) Les travaux litigieux ont été exécutés sur un immeuble constitué en propriété par étages. Les parts 1976-1 à 1976-6 comportent chacune une villa (n° 15 à 20), tandis que la part 1976-7, propriété des intimés R._____ et consorts, est constituée de routes et de chemins d'accès aux parts 1976-1 à 1976-6 et aux parcelles 1975, 1988 et 1989. Les travaux ont été adjugés à l'appelante sur la base de deux contrats. L'un des contrats, signé les 21 décembre 2005 et 10 janvier 2006, concerne les travaux de terrassement, de béton armé et de maçonnerie des villas n° 15 à 20, qui ont été confiés à l'appelante par le bureau M._____Sàrl avec qui les différents copropriétaires ont conclu des contrats d'entreprise, de sorte que l'on doit admettre que l'appelante a œuvré comme sous-traitante. Ces travaux ont donc exclusivement concerné les parts 1976-1 à 1976-6. L'autre contrat, du 22 décembre 2005, concerne le solde des travaux d'équipement, d'infrastructure et

d'accès des parcelles 1976, 1988 et 1989. Ils ont donc potentiellement concerné toutes ces parcelles et ont été confiés à l'appelante par M. _____ SA et W. _____, qui sont désignés comme maîtres de l'ouvrage et qui étaient à l'époque promettants-acquéreurs de la parcelle de base 1976.

Pour que plusieurs contrats n'en forment qu'un seul sous l'angle du dies a quo du délai de trois mois de l'art. 839 al. 2 CO, il faut qu'ils constituent une unité d'un point de vue fonctionnel (ATF 111 II 343 c. 2 c précité). Tel n'est pas le cas lorsque, comme en l'espèce, un contrat concerne la construction de villas et l'autre contrat des canalisations et des voies d'accès. Au surplus, lorsque les travaux concernent des parts de copropriété, il y a lieu de distinguer entre les travaux qui concernent les unités d'étage et ceux qui concernent les parties communes (cf. c. III b et c supra). En l'espèce, il est donc exclu de considérer que tous les travaux confiés à l'appelante ont constitué un tout et que le délai de trois mois a commencé à courir, à l'égard de chaque copropriétaire, du jour de la dernière prestation fournie par l'appelante sur l'ensemble du chantier.

b) L'appelante soutient que les derniers travaux ont été exécutés le 2 juillet 2007 et qu'ils concernaient la parcelle de base 1976. Elle a produit la pièce 38, en indiquant qu'il s'agit d'un "relevé du chemin piéton qui a fait l'objet des derniers travaux", "dressé par M. [...] ou M. [...]", relevé "qui a servi à l'établissement de la facture pour les travaux réalisés (pièce 35)" (requête d'appel p. 3). Elle entend ainsi répondre au grief du juge instructeur qui lui a reproché de n'avoir pas rendu vraisemblable l'emplacement du chemin ayant fait l'objet des travaux du 2 juillet 2007.

Si les travaux susmentionnés ont concerné l'ensemble des parts de la propriété par étages et ont été réalisés exclusivement sur des parties communes, la répartition de la charge peut se faire sur l'ensemble des parts et le dies a quo du délai de trois mois est celui de l'achèvement de l'ensemble de ces travaux; s'il n'ont concerné que certaines parts de copropriété, ou à la fois des parties communes et des parties privées, ils

ne peuvent justifier une hypothèque légale que sur les parts en question et le point de départ du délai pourra être différent.

L'ordonnance attaquée retient qu'un rapport manuscrit journalier du 2 juillet 2007 indique que six ouvriers de l'appelante ont effectué sur le chantier [...] des travaux de dégrapage, d'égalisation, de pose d'enrobé et de compactage sur un chemin à piéton. Ce document précise que ces travaux ont engendré six heures de travail pour le chef d'équipe, trente-quatre heures de travail pour quatre manoeuvres et six heures de travail pour le machiniste, soit un total de 46 heures (pièce 16 du bordereau de la requérante du 27 septembre 2007). La facture n° D 07286 du 17 juillet 2007 (pièce 35 du bordereau de la requérante du 27 septembre 2007), de 3'457 fr. 60, ne se réfère pas expressément à cette feuille de travail; elle concerne une couche de revêtement et se rapporte à l'"aménagement du chemin d'accès piéton parcelle 1975-1976". Au stade de la vraisemblance, on peut toutefois admettre que la facture du 17 juillet 2007 concerne les travaux dont fait état le rapport manuscrit du 2 juillet 2007 précité. Le montant de cette facture est inclus dans la facture finale rectificative n° D 07305 du 9 août 2007 (pièce 36 du bordereau de la requérante du 27 septembre 2007), qui annule et remplace la facture n° D 07065 du 22 février 2007 (pièce 32 du bordereau de la requérante du 27 septembre 2007) et qui fait notamment passer les coûts de revêtement de la chaussée de 40'620 fr. 05 à 43'833 fr. 45, soit une différence de 3'213 fr. 40, qui correspond au montant avant TVA de la facture du 17 juillet 2007.

Cela ne détermine pas encore l'emplacement du chemin et, à cet égard, la pièce 38 nouvellement produite n'apporte aucun élément supplémentaire. Il n'est en effet pas établi que la pièce 38 ait un lien avec les pièces 16 et 35 et qu'elle détermine le lieu où les travaux ont été exécutés. Aucune référence à ce document, dont on ignore par qui et dans quel contexte il a été établi, ne figure dans les pièces 16 et 35. Le fait que ce document porte la date du 17 juillet 2007 ne lui donne aucune force probante. On ignore ainsi si la pièce 38 concerne le chemin qui a fait l'objet des travaux facturés le 17 juillet 2007. Toutefois, même si l'on

devait admettre - au stade de la vraisemblance - que tel est le cas et qu'une partie des travaux exécutés le 2 juillet 2007 a concerné la parcelle 1976, cette pièce ne permet pas encore de déterminer sur quelle(s) part(s) de copropriété est situé ce tracé. L'appelante devait indiquer, et établir au stade de la vraisemblance, si le chemin pour piétons sur lequel les travaux du 2 juillet 2007 ont été exécutés est situé sur la parcelle de base, soit sur les parties communes de la parcelle 1976 ou s'il ne concerne que certaines parts de copropriété. Il appartient en effet à l'entrepreneur d'établir, ou à tout le moins de rendre vraisemblable, l'endroit où il a exécuté les travaux. Comme l'a relevé le juge instructeur, l'appelante qui a déposé sa requête de mesures provisionnelles le 27 septembre 2007 a eu le temps de préparer son dossier jusqu'à l'audience de mesures provisionnelles (ordonnance attaquée, p. 13).

Comme le rappelle l'ordonnance attaquée (p. 14 et la référence à Schumacher, *Das Bauhandwerkerpfandrecht*, 2^{ème} éd., 1982, p. 218, n° 750), c'est à l'entrepreneur qu'il incombe de rendre vraisemblable le respect du délai de déchéance de trois mois et non au propriétaire de prouver la tardiveté. C'est également à l'entrepreneur qu'il incombe de rendre vraisemblable l'emplacement et le montant des travaux afférents à chaque parcelle.

En l'espèce, l'appelante n'a en tout cas pas rendu vraisemblable que les travaux du 2 juillet 2007 ont constitué l'achèvement des travaux de construction des villas confiés par M. _____ Sàrl selon contrat des 21 décembre 2005/10 janvier 2006. A ce sujet, la cour de céans fait siens les considérants de l'ordonnance entreprise relatifs à la date de la fin des travaux de construction des villas. L'ordonnance attaquée retient de manière convaincante que ces travaux ont tous été achevés au début de l'année 2007 (ordonnance du 17 décembre 2008 p. 15, c. II c). L'ordonnance n'est d'ailleurs pas contestée sur ce point. L'appelante n'a donc pas rendu vraisemblable le respect du délai de trois mois s'agissant des travaux de construction des villas.

Les travaux exécutés le 2 juillet 2007 ont concerné un chemin pour piétons. Il n'est donc a priori pas exclu qu'ils aient constitué l'achèvement des travaux confiés le 22 décembre 2005 à l'appelante par M. _____ SA et W. _____. Le juge instructeur a toutefois considéré que faute de tout élément permettant de déterminer qui avait commandé ces travaux et dans quel contrat ils s'inscrivaient, il n'était pas possible de retenir, même au stade de la vraisemblance, qu'ils avaient constitué les travaux d'achèvement de l'ouvrage à réaliser en vertu du second contrat. A l'audience de ce jour, les intimés R. _____ et consorts ont déclaré que des travaux avaient été réalisés en juillet 2007 sur la parcelle 1976-7. A supposer qu'il soit retenu comme suffisamment vraisemblable, sur la base de cette déclaration, que les travaux du 2 juillet 2007 ont constitué les travaux d'achèvement de l'ouvrage confié le 22 décembre 2005 et que le délai de trois mois a été respecté - le 2 juillet 2007 constituant le dies a quo de tous les travaux de cet ouvrage -, l'appelante ne pourrait de toute manière pas requérir une garantie en paiement des travaux exécutés en vertu de ce contrat, dès lors que la créance qu'elle détenait de ce chef est éteinte par la convention du 28 avril 2009, par laquelle l'appelante, d'une part, et M. _____ SA et la masse en faillite de W. _____, d'autre part, se sont donnés réciproquement quittance pour solde de tout compte et de toute prétention du chef des "travaux exécutés par l'appelante dans le quartier [...] à [...]", ce qui englobe les travaux exécutés en vertu du contrat du 22 décembre 2005. Le fait que dans cette transaction l'appelante n'ait pas donné quittance également aux intimés n'est pas de nature à modifier l'appréciation qui précède, l'appelante ne détenant aucune créance à l'encontre des intimés du chef du contrat du 22 décembre 2005 auquel ces derniers n'étaient pas parties. Enfin, aucun élément du dossier ne donne à penser - et l'appelante ne l'invoque pas - que les travaux du 2 juillet 2007 auraient été exécutés sur la base d'un contrat distinct, sans lien fonctionnel avec ceux des 21 décembre 2005/10 janvier 2006 et 22 décembre 2005, ce qui aurait tout au plus pu justifier une hypothèque de 3'457 fr. 60 portant uniquement sur la parcelle 1976-7; aucune pièce du dossier ne permet par ailleurs de déterminer qui, dans cette hypothèse, aurait commandé les travaux en question.

V. En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance de mesures provisionnelles du 17 décembre 2008 confirmée.

Les frais de la procédure d'appel à la charge de l'appelante sont arrêtés à 3'000 francs.

Obtenant gain de cause, les intimés ont droit à des dépens, qu'il convient d'arrêter à 2'000 fr. aussi bien en faveur des intimés R._____ et consorts, solidairement entre eux, qu'en faveur des intimés A.S._____ et consorts, solidairement entre eux.

**Par ces motifs,
la Cour civile,
statuant à huis clos,
prononce :**

- I.** L'appel formé le 26 février 2009 par l'appelante K._____SA contre l'ordonnance de mesures provisionnelles du 17 décembre 2008, dans la cause qui la divise d'avec les intimés A.S._____, B.S._____, D._____, T._____, Q._____, F._____, V._____, J._____, A.I._____, B.I._____, A.Z._____, R._____, C.H._____, A.H._____, L._____, A.C._____, B.C._____ et B.H._____, est rejeté.
- II.** L'ordonnance de mesures provisionnelles du 17 décembre 2008 est confirmée.
- III.** Les frais de la procédure d'appel sont arrêtés à 3'000 fr. (trois mille francs) pour l'appelante.
- IV.** L'appelante versera aux intimés A.S._____, B.S._____, D._____, T._____, Q._____, F._____, V._____, J._____, A.I._____, B.I._____ et A.Z._____, solidairement entre eux, le montant de 2'000 fr. (deux mille

francs), et aux intimés R._____, C.H._____, A.H._____,
L._____, A.C._____, B.C._____ et B.H._____,
solidairement entre eux, le montant de 2'000 fr. (deux mille
francs), à titre de dépens d'appel.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

J.-L. Colombini

E. Lopez

Du

L'arrêt sur appel qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 18 mai 2009, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent recourir en nullité auprès du Tribunal cantonal dans les dix jours dès la notification du présent arrêt en déposant au greffe de la Cour civile un acte de recours en deux exemplaires désignant l'arrêt attaqué et contenant leurs conclusions.

Le présent arrêt sur appel peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF et 90 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. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). L'art. 100 al. 6 LTF est réservé.

La greffière :

E. Lopez