

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1^{er} novembre 2021

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, juge déléguée
Greffière : Mme Cottier

Art. 837 al. 1 ch. 3 et 839 al. 2 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **B._____SA**, à [...],
requérante, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 8
avril 2021 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de
Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.I._____**, à [...],
intimée, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 8 avril 2021, dont la motivation a été adressée le 17 juin 2021 pour notification aux parties, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la première juge) a ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier, ...]Office de La Côte, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 206'190 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 septembre 2020, plus accessoires légaux, en faveur de B. _____ SA, n° ...]IDE [...], à [...], sur l'immeuble dont A.I. _____ était propriétaire sur le territoire de la commune de [...] (I), a modifié en conséquence le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 23 octobre 2020 (II), 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 (III), a imparti à B. _____ SA un délai au 12 juillet 2021 pour déposer une demande, sous peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées (IV), a arrêté les frais judiciaires de la procédure provisionnelle à 1'980 fr. (V), a renvoyé la décision sur le sort des frais des mesures provisionnelles à la décision finale (VI), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII) et a déclaré exécutoire l'ordonnance motivée ou devenue définitive faute de motivation (VIII).

En droit, la présidente a considéré que B. _____ SA avait rendu vraisemblable les honoraires liés à l'exécution des travaux de réalisation de la piscine et des locaux enterrés, pour le montant de 206'190 fr. TTC. Elle n'avait en revanche pas rendu vraisemblable le taux d'intérêts de 6 %, de sorte qu'elle a tenu compte du taux légal de 5 %. S'agissant des postes « rupture de contrat sur demande MO » de 43'500 fr. et « arrêt du chantier dû au COVID-19 » de 32'000 fr., la magistrate a considéré que B. _____ SA n'avait manifestement pas rendu vraisemblable l'existence d'une prestation de construction et l'exécution d'un travail physique. Ces deux postes porteraient sur la réparation de prétendus dommages, prétentions qui sortent du champ de protection offerte par l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. L'inscription

définitive de ces montants, dans le cadre de la procédure au fond paraissait ainsi hautement invraisemblable. Partant, la présidente a modifié le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 23 octobre 2020 en ce sens que l'inscription provisoire au Registre foncier de l'Office de La Côte serait confirmée à concurrence d'un montant de 206'190 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 septembre 2020.

B. Par acte du 28 juin 2021, B. _____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il soit ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 281'960 fr., avec intérêts à 6 % l'an dès le 14 septembre 2020, plus accessoires légaux, en faveur de B. _____ SA, n° ...]IDE [...], à [...], sur l'immeuble dont A.I. _____ (ci-après : l'intimée) est propriétaire sur le territoire de la commune de [...]. Elle a également requis l'effet suspensif afin que le Conservateur du Registre foncier de La Côte maintienne l'inscription pour l'entier du montant de 281'960 fr. sur la parcelle précitée.

Le 1^{er} juillet 2021, l'intimée s'est déterminée sur la requête d'effet suspensif et a conclu, sous suite de frais et dépens, à son rejet.

Le 6 juillet 2021, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile (ci-après : la juge déléguée) a admis la requête d'effet suspensif déposée par B. _____ SA et a dit qu'il serait statué sur les frais et les dépens de cette décision dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir.

Par réponse du 30 juillet 2021, A.I. _____ s'est déterminée sur l'appel et a conclu, sous suite de frais et dépens, à son rejet.

Par avis du 17 août 2021, la juge déléguée a signifié aux parties que la cause était gardée à juger et qu'aucune autre écriture, ni

aucun autre fait ou moyen de preuve nouveau, ne serait pris en considération.

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

1. a) L'appelante est une société anonyme active notamment dans le domaine de la construction ayant son siège à [...].

b) A.P. _____ est l'unique administrateur de l'appelante et bénéficie de la signature individuelle.

2. a) L'intimée est propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], « [...] », sise [...], route de [...].

b) Elle a pour époux B.I. _____.

3. a) L'appelante a initialement été mandatée pour assurer la direction des travaux et représenter le maître d'ouvrage envers les autorités dans le cadre de la rénovation de la villa sise sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

b) C'est dans ce contexte qu'un contrat de type architectural a été conclu entre les parties le 26 février 2019.

c) A teneur de ce dernier, il était prévu que les travaux de rénovation de la villa devaient être achevés dans un délai de douze mois, soit pour fin février 2020.

4. a) En sus de son mandat de direction des travaux, l'appelante s'est vue adjuger des travaux de gros œuvre.

b) C'est ainsi qu'un contrat d'entreprise générale a été conclu entre les parties le 4 octobre 2019 en vue de la réalisation sur la parcelle de l'intimée d'une piscine et de locaux enterrés (CFC 211) pour un prix de

870'000 fr. TTC pour l'entier des travaux. Ce contrat a été retourné signé à l'intimée par lettre du 4 octobre 2019.

c) Une offre n° [...] du 4 octobre 2019 faisait partie intégrante du contrat. Cette dernière était intitulée « *CONTRACT AS GENERAL CONTRACTOR for [...] residence in [...], Switzerland, Swimming pool with technical rooms, sewage and rainwater pipes of the house* ». Les parties, telles que figurant dans l'offre n° [...], étaient l'appelante et l'intimée.

5. Le 7 octobre 2019, une avance de 304'500 fr. a été versée à l'appelante dans le cadre dudit contrat d'entreprise générale.

6. L'intimée a allégué que le chantier avait été arrêté trois semaines en raison de la pandémie COVID-19.

7. a) En cours de chantier, par courriel du 23 juin 2020 à 19 heures 39, l'intimée a ordonné à l'appelante l'arrêt des travaux et lui a imparti un délai de 48 heures pour quitter le chantier.

b) La levée du chantier a été achevée le 26 juin 2020.

8. a) Par lettre du 30 juin 2020 adressée à l'intimée, l'appelante a confirmé que le matériel, les machines et le personnel avaient bien été évacués et invitait l'intimée à une réception des travaux réalisés jusqu'à l'ordre d'arrêt. Il était par ailleurs précisé qu'un décompte final des travaux allait être transmis à cette occasion.

b) L'appelante allègue en outre que l'intimée ne se serait pas présentée, ni n'aurait été représentée, le 1^{er} juillet 2020 lors de la réception des travaux.

9. a) Divers échanges ont eu lieu entre les parties visant à arrêter le décompte final des travaux et à liquider les rapports contractuels à l'amiable.

b) Par courriel du 2 juillet 2020, A.P._____, administrateur de l'appelante, a transmis un tableau à R._____, architecte qui intervenait comme représentant de l'intimée et de son époux, B.I._____.

Il ressort de ce tableau que l'appelante estimait alors avoir effectué 62 % des travaux relatifs au contrat d'entreprise générale du 4 octobre 2019, représentant un montant de 542'885 fr. 80, auquel s'ajoutait un montant de 12'417 fr. pour la réalisation d'un vide sanitaire (« *Screed in crawl space* »), un montant de 43'500 fr. pour « Rupture du contrat sur demande MO » ainsi qu'un montant de 32'000 fr. pour « Arrêt du chantier dû au COVID-19 ».

A noter qu'un autre tableau, reprenant les postes susmentionnés de manière plus détaillée, a été déposé par l'appelante (pièce complémentaire n° 15) lors de l'audience sur mesures provisionnelles du 30 mars 2021. La teneur dudit tableau sera examinée plus en détail ci-après (ch. 18.a).

c) Le 9 juillet 2020 R._____ a adressé un courriel à l'appelante. Il ressort de celui-ci et du tableau l'accompagnant que l'époux de l'intimée, B.P._____, estimait que les travaux avaient été exécutés à hauteur de 47.25 % et qu'il était ainsi prêt à payer 134'904 fr. 53 pour le solde du travail exécuté. Il indiquait aussi qu'il était prêt à régler le montant de 12'417 fr. pour le vide sanitaire.

Par courriel du 21 juillet 2020, l'appelante a décliné cette offre de paiement, les montants proposés étant, selon elle, insuffisants. Elle a proposé une rencontre le 23 juillet 2020 pour trouver un accord amiable.

A la suite d'autres échanges de courriels, B.I._____ a maintenu qu'il n'entendait pas offrir un montant plus élevé que celui précédemment évoqué.

10. Le 9 septembre 2020, l'appelante a adressé à l'intimée et à son époux une facture n° [...] pour les travaux de réalisation de l'ouvrage

visé par le contrat du 4 octobre 2019 (« *Swimming pool + maid room - Final payment* »), laissant apparaître un solde de 294'107 fr. TTC.

11. Par courrier du 11 septembre 2020 adressé à l'intimée et son époux, l'appelante a résumé l'ensemble de ses prétentions à leur rencontre et les a mis en demeure de régler dans un délai de cinq jours ouvrables les montants suivants :

- 18'847 fr. 50 TTC pour un mandat « DT architecte » ;
- 12'417 fr. 80 TTC pour la réalisation d'un vide sanitaire (« *Crawl Space* »), et ;
- 294'107 fr. TTC pour la réalisation de « Travaux piscine ».

12. Le 17 septembre 2020, l'intimée a réglé la facture de 12'417 fr. 80 relative aux travaux complémentaires pour la réalisation d'un vide sanitaire.

13. L'appelante a fait notifier le 8 octobre 2020 à l'intimée et son époux des commandements de payer portant chacun sur les montants de 294'107 fr. et 18'547 francs.

L'intimée et son époux ont formé opposition totale auxdits commandements de payer.

14. a) L'intimée a pris contact avec le [...] (ci-après : [...]) pour la reprise des travaux à la suite de l'appelante. Le 16 octobre 2020, [...] a établi un rapport des travaux réalisés par l'appelante (métrés), selon lequel la valeur de ces derniers serait de 354'513 francs.

b) L'intimée estime que, déduction faite d'un rabais de 9.7% et de l'acompte de 304'500 fr. déjà versé, seul un solde de 15'625 fr. resterait dû.

c) Par courrier du 22 octobre 2020, l'intimée a informé l'appelante de ce qui précède et l'a sommée de donner contrordre aux poursuites susmentionnées ainsi que de lui remettre « immédiatement »

tous les documents relatifs au chantier, notamment les « différents plans d'exécution ».

15. C'est dans le contexte susmentionné que l'appelante a introduit à l'encontre de l'intimée auprès de la Chambre patrimoniale cantonale une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs le 23 octobre 2020, dont les conclusions – valant aussi bien pour les mesures superprovisionnelles que provisionnelles – étaient libellées comme suit :

- « I. Ordonner en faveur de B. _____ SA l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de fr. 294'107 fr. (deux cent nonante quatre mille cent sept francs et huitante-cinq centimes [sic]), avec accessoires légaux et intérêts à 6 % l'an dès le 14 septembre 2020, sur la parcelle no [...], commune de [...], propriété de A.I. _____, et dont la désignation cadastrale est la suivante :
 - a. Commune politique : [...]
 - b. Numéro d'immeuble : [...]
 - c. Forme du registre foncier : fédérale
 - d. E-GRID : [...]
 - e. Surface : [...] m2, numérique
 - f. Désignation de la situation : [...]
- II. Dire que l'hypothèque légale susmentionnée restera inscrite jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois dès jugement définitif et exécutoire sur le fond du litige.
- III. Impartir à B. _____ SA un délai de trois mois pour ouvrir action au fond. »

16. a) Le 23 octobre 2020, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a rendu une ordonnance de mesures superprovisionnelles dont le dispositif était le suivant :

« **I. ordonne** l'inscription provisoire au Registre foncier, office de La Côte, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 294'107 fr. (deux cent nonante-quatre mille cent sept francs), avec intérêt à 6 % l'an dès le 14 septembre 2020, plus accessoires légaux, en faveur de la requérante B. _____ SA, n° IDE [...], à [...], sur l'immeuble dont l'intimée A.I. _____ est propriétaire sur le territoire de la commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante :

- Commune politique : [...]
- Numéro d'immeuble : [...]
- E-GRID : [...]
- Surface : [...] m², numérique

Désignation de la situation : [...]

Estimation fiscale : [...]

II. déclare la présente ordonnance immédiatement exécutoire et **dit** qu'elle restera en vigueur jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles ;

III. dit que les frais de la présente ordonnance suivent le sort de la procédure provisionnelle ;

IV. rejette toutes autres ou plus amples conclusions. »

b) L'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs telle que requise au chiffre I du dispositif susmentionné a été opérée par le conservateur du Registre foncier, Office de La Côte, le 23 octobre 2020.

17. L'intimée a déposé un mémoire réponse le 13 novembre 2020 par lequel elle a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que l'appelante soit déboutée de toutes ses conclusions et à ce que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs soit radiée.

18. a) Une audience de mesures provisionnelles s'est tenue le 30 mars 2021, lors de laquelle l'appelante a déposé une pièce complémentaire n° 15 contenant un tableau récapitulatif de ses prétentions telles que figurant dans sa facture du 9 septembre 2020 (cf. *supra* ch. 9.b), dont les divers postes peuvent être résumés comme suit :

| Contrat du 4 octobre 2019 : | |
|---|--------------------|
| Total travail exécuté (HT) | 565'322 fr. 00 |
| Rabais (-9.7 %) | - 93'096 fr. 05 |
| Total travail exécuté (TTC) | 510'690 fr. 00 |
| Autres postes : | |
| Vide sanitaire : (TTC) | 12'417 fr. 00 |
| Rupture de contrat sur demande MO : (TTC) | 43'500 fr. 00 |
| Arrêt du chantier dû au COVID-19 : | 32'000 fr. 00 |

| | |
|---|---------------------------------|
| (TTC) | |
| Montants payés par le propriétaire : | |
| Demande d'acompte n° 1 : (TTC) | - 304'500 fr. 00 |
| Solde reste à payer : | 294'107 fr. 00 |

b) L'appelante, ayant admis avoir reçu le montant de 12'417 fr. relatif aux travaux de réalisation du vide sanitaire, a diminué sa conclusion n° I en ce sens que le montant à inscrire était désormais de 281'960 fr. (294'107 fr. - 12'417 fr.), somme portant intérêts à 6 % l'an à compter du 14 septembre 2020.

En droit :

1.

1.1 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 de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les décisions portant sur des mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 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 ; BLV 173.01]).

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

2. L'appel peut être formé pour violation du droit 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, 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) et peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC).

En matière de mesures provisionnelles, la cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2 ; TF 5A_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2 ; TF 5A_823/2013 du 8 mai 2014 consid. 1.3).

3.

3.1 L'appelante conteste uniquement la réduction de 75'500 fr. du montant de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs opérée par la première juge. Elle soutient que l'intégralité de ses prétentions devrait être inscrite, à tout le moins, au stade des mesures provisionnelles. Ses prétentions seraient en relation directe avec les travaux qu'elle a réalisés sur la propriété de l'intimée. S'agissant du montant de 43'500 fr., il s'agirait d'une prétention liée à la résiliation (art. 377 CO), sans raison, par le maître de l'ouvrage, du contrat d'entreprise qui liait les parties. Quant au montant de 32'000 fr., il s'agirait des coûts liés à l'ordre d'arrêt du chantier donné par le maître de l'ouvrage en relation avec le semi-confinement du mois de mars 2020. Durant cette période, les machines auraient été immobilisées et les ouvriers auraient été mis à l'arrêt, ce qui aurait engendré des coûts à l'appelante. L'appelante soutient que c'est à tort que la première juge a écarté ces montants en invoquant qu'il ne s'agissait pas de travaux de construction

ou encore de travaux manuels. Un tel raisonnement aurait pour conséquence qu'il faudrait opérer une distinction pour toutes les opérations réalisées par une entreprise de construction. Il faudrait alors retirer des prétentions pouvant bénéficier de la garantie de l'hypothèque légale, les frais de secrétariat, les frais administratifs de gestion des ressources humaines, les loyers des locaux occupés par l'entreprise, etc. Elle soutient que l'ensemble de ces frais devraient être couverts par la garantie de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. L'appelante expose qu'elle a établi l'existence des rapports contractuels avec l'intimée et que du travail a été exécuté, de sorte que, en cas de doute, l'inscription d'une hypothèque légale pour un montant total de 281'960 fr. aurait dû être admise.

Pour sa part, l'intimée relève que la doctrine exclut expressément de la protection conférée par l'hypothèque légale toutes prétentions autres que le paiement des travaux accomplis. Elle soutient qu'en cas de résiliation du contrat d'entreprise une éventuelle prétention de l'entrepreneur en paiement des travaux non exécutés, fondée sur l'art. 377 CO, est distincte de la prétention en paiement des prestations déjà effectuées, seule cette dernière prétention pouvant être garantie par l'hypothèque légale, à l'exclusion de celle découlant de l'art. 377 CO. Elle relève en outre que les frais administratifs, de secrétariat ou de fonctionnement assumés par un entrepreneur sont indispensables à l'exécution du contrat d'entreprise, ce qui ne serait pas le cas des indemnités réclamées en lien avec des travaux qui, précisément, ne sont pas exécutés. Elle soutient encore que l'appelante n'aurait ni allégué ni rendu vraisemblable les dommages qui fonderaient son prétendu droit à réclamer les deux indemnités litigieuses.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), 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'objet de l'action en inscription de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs n'est pas de fixer la créance en tant que telle, mais le montant du gage ou, en d'autres termes, l'étendue de la garantie hypothécaire (ATF 138 III 132 consid. 4.2.2). A cet égard, est décisive la rémunération prévue contractuellement entre l'entrepreneur général et le sous-traitant et non la valeur objective des travaux. Comme le prévoit l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, le droit à l'inscription découle en effet de la fourniture de travail et de matériaux. Autrement dit, si l'entrepreneur, respectivement le sous-traitant, démontre avoir exécuté ses obligations, il peut prétendre à ce que la rémunération convenue soit garantie par gage, indépendamment du sort définitif de sa créance contre l'entrepreneur général. Même si celle-là n'est, en tant que telle, pas définitivement établie, elle l'est, en tant que montant de la garantie (« *Pfandsomme* »), à l'égard du propriétaire (ATF 126 III 467 consid. 4d ; TF 5A_282/2016 consid. 3.2.2).

3.2.2 Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Toute mesure provisionnelle présuppose la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, n. 1758). Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause (TF 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1 ; Juge délégué CACI 26 février 2013/113 consid. 3a). En d'autres termes, il s'agit

d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets.

Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire au registre foncier si le droit allégué lui paraît exister ; il détermine exactement la durée et les effets de l'inscription et fixe, le cas échéant, un délai dans lequel le requérant fera valoir son droit en justice.

3.2.3 En matière d'inscription à titre provisionnel d'une hypothèque légale, les conséquences d'un refus des mesures provisionnelles sont particulièrement graves. En effet, l'inscription doit être obtenue, et non requise, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Or il est pratiquement impossible d'obtenir l'inscription définitive dans un tel délai. Le rejet des mesures provisionnelles aura donc pour conséquence, en pratique, la péremption du droit d'obtenir l'inscription. C'est la raison pour laquelle le Tribunal fédéral a posé des conditions peu strictes à l'admission de telles mesures provisionnelles.

Ainsi, le Tribunal fédéral a considéré 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 (ATF 102 la 81 consid. 2b/bb ; Schmid, Basler Kommentar, 6^e éd., 2019, n. 16 ad art. 961 CC ; Steinauer, Les droits réels, Tome III, 2012, n. 2897 et les réf. citées). 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 (ATF 86 I 265 consid. 3 ; TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2 ; TF 5A_208/2010 du 17 juin 2010 consid. 4.2 ; TF 5A_777/2009 du 1^{er} février

2010 consid. 4.1). A moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe clairement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb, JT 1961 I 332 ; TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2 ; TF 5A_777/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 4.1).

3.2.4 Selon l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, la prestation garantie par une hypothèque légale doit se matérialiser par la fourniture d'un travail sur un immeuble. Il peut s'agir d'une activité de construction, mais également de destruction, du montage d'échafaudage, de la sécurisation d'une excavation ou d'autres travaux semblables. La simple livraison (vente) de matériaux non façonnés spécifiquement ne donne pas droit à une hypothèque légale (ATF 136 III 6 consid. 5.4).

La liste de prestations garantie par une hypothèque légale à l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC n'est pas exhaustive dès lors qu'elle prévoit un droit à l'inscription d'un gage pour « d'autres travaux semblables ». L'adjonction de cette notion permet d'offrir une garantie pour les travaux qui ne seraient pas garantis par une hypothèque légale à cause de l'impossibilité de les inclure dans la catégorie principale (construction), ni dans l'une des sous-catégories (destruction, montage d'échafaudages et sécurisation d'une excavation) (Carron/Felley, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs : ce qui change et ce qui reste, *in* Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, Fond et procédure, éd. F. Bohnet, 2012, n. 57 p. 18 ; Reetz, Bauhandwerkerpfandrecht, Verwaltungsvermögen und das neue Recht, DC 2010 p. 120 ss, n. 6a).

Certains travaux se situent dans une zone grise, dont la jurisprudence devra clarifier leur sort (Carron/Felley, op. cit., n. 62 p. 19 s.). Dans ce cas, une prestation est susceptible d'être garantie par une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs si les trois conditions qui suivent sont cumulativement remplies. Premièrement, il doit s'agir de prestations de construction, soit des travaux de construction au sens large, lesquels comprennent également les travaux de destruction.

Deuxièmement, il doit s'agir de prestations physiques, soit aussi bien des travaux manuels que de ceux relevant de méthodes industrielles. En revanche, les prestations intellectuelles et immatérielles, notamment celles de l'architecte, de l'ingénieur ou d'un juriste, ne font pas partie des prestations pouvant bénéficier de la garantie de l'hypothèque légale des entrepreneurs et des artisans. Troisièmement, il doit s'agir de prestations corrélées au bien à grever. Cela implique que l'activité déployée par l'artisan-entrepreneur doit présenter un lien avec une réalisation individuelle sur l'immeuble à grever et doit être à ce titre difficilement ou non réutilisable (Carron/Felley, op. cit., nn. 63 ss).

L'inscription doit être refusée si la prestation n'entre pas dans le champ d'application de l'hypothèque légale (ATF 119 II 426 consid. 2 ; Bohnet, 2012, le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, 2021, pp. 53-54). En particulier, il n'existe pas de droit à l'inscription d'une hypothèque légale pour l'indemnité découlant de l'art. 377 CO (Carron/Felley, op. cit., pp. 20-44 ; Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht Ergänzungsband zur 3. Auflage, Zurich 2011, n. 44 ; Chaix, *in* Thévenaz/Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^e éd. 2021, Bâle, n. 9 ad. art. 377 CO).

Les prestations concrètes, en travail et en matériaux, et leur prix (y compris en cas de prix globaux ou forfaitaires) doivent être détaillés pour chaque bien-fonds. Des prix globaux ou forfaitaires ne dispensent pas l'artisan ou l'entrepreneur de cette obligation souvent conséquente (cf. TF 5A_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1.3.1 ; TF 5A_682/2010 du 24 octobre 2011 consid. 3.2 et les réf. citées).

3.3 La première juge a constaté que les parties s'accordaient sur l'existence du contrat d'entreprise générale du 4 octobre 2019 en vue de la réalisation d'une piscine et de locaux enterrés sur la parcelle de l'intimée sise à [...], ainsi que sur le fait que l'appelante avait effectué une partie des travaux y relatifs. Ces éléments auxquels s'ajoutaient la facture du 9 septembre 2020 ainsi que le tableau récapitulatif produit (pièce 15) rendaient vraisemblables les honoraires liés à l'exécution des travaux de

réalisation de la piscine et des locaux enterrés, pour le montant de 206'190 fr. TTC (510'690 fr. TTC de « travaux exécutés » - 304'500 fr. d'acompte). La magistrate a ensuite examiné si le droit à la garantie hypothécaire s'étendait aux postes « Rupture de contrat sur demande MO » de 43'500 fr. et « Arrêt du chantier dû au COVID-19 » de 32'000 francs. A cet égard, elle a considéré que, pour qu'une prestation soit susceptible d'être garantie par une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, il devait s'agir d'une prestation de construction, d'une prestation physique, c'est-à-dire aussi bien des « travaux manuels » qu'« industriels » et d'une prestation corrélée au bien à grever. Elle a estimé que les deux premières conditions cumulatives précitées n'étaient manifestement pas remplies, la rupture du contrat d'entreprise ainsi que l'arrêt du chantier dû au COVID-19 n'étant pas des prestations de constructions et n'impliquant aucun travail physique. Elle a ainsi considéré que ces deux prétentions sortaient du champ de protection offert par l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, de sorte que l'inscription définitive des montants en lien avec ces deux prétentions paraissait exclue. La présidente a confirmé l'inscription provisoire au Registre foncier, mais à concurrence d'un montant de 206'190 francs.

3.4 A titre liminaire, on relèvera que seule la question de savoir si les prétentions de l'appelante en lien avec la résiliation du contrat d'entreprise et l'arrêt de chantier dû à la pandémie COVID-19 peuvent être garanties par une hypothèque légale au sens de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC demeure litigieuse. A cet égard, l'appelante a produit une facture et un tableau récapitulatif, lesquels mentionnent uniquement ce qui suit : « Rupture de contrat sur demande MO » pour un montant de 43'500 fr. et « Arrêt du chantier dû au COVID-19 » pour un montant de 32'000 francs. Ces deux postes ne sont ni détaillés ni établis par titres.

S'agissant tout d'abord du poste « rupture de contrat », l'appelante allègue à l'appui de son appel qu'il s'agit d'une prétention liée à la résiliation du contrat par le maître d'ouvrage (art. 377 CO). Or, une telle prétention ne peut pas fonder une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (cf. *supra* consid. 3.2.4). Partant, l'inscription définitive du

montant en lien avec cette prestation paraît exclue. L'appréciation de la première juge sur ce point doit être confirmée.

Quant au poste « arrêt du chantier dû au COVID-19 », cette prestation ne figure pas dans la liste exemplative de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC. C'est ainsi à juste titre que la présidente à examiner si une telle prestation était susceptible d'être garantie par une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, à savoir s'il s'agissait d'une prestation de construction, d'une prestation physique et d'une prestation corrélée au bien à grever. En l'espèce, à l'appui de sa requête de mesures provisionnelles, l'appelante n'a pas allégué la moindre explication quant à la prétention litigieuse. En particulier, elle n'a pas indiqué que le chantier avait été arrêté en raison de la pandémie COVID-19. Seule l'intimée, dans ses déterminations, a mentionné une interruption de trois semaines des travaux. L'appelante s'est ainsi contentée d'alléguer un montant de 32'000 fr. en lien avec l'arrêt de chantier, sans détailler ce montant. Elle n'a en outre pas fourni le moindre moyen de preuve à l'appui de sa prétention. Les explications exposées en appel à ce sujet - dont la recevabilité est douteuse dès lors que celles-ci n'ont pas été alléguées en première instance - sont de surcroît insuffisantes. L'appelante a en effet uniquement indiqué que du matériel aurait été mobilisé et que des ouvriers auraient été arrêtés. Or la prestation garantie par une hypothèque légale doit se matérialiser par la fourniture d'un travail sur un immeuble. Force est de constater qu'il paraît hautement invraisemblable que l'appelante ait effectué une prestation de construction impliquant un travail physique durant l'arrêt de chantier. Par ailleurs, il sied de relever que les frais administratifs, de secrétariat, locaux occupés, etc., sont indispensables à l'exécution du contrat de construction. Ces frais sont ainsi généralement inclus dans la rémunération convenue par les parties, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'opérer une distinction pour les différentes opérations réalisées par l'entrepreneur dans le cadre de l'exécution des travaux. L'appelante ne peut dès lors rien tirer de cet argument pour justifier d'étendre la garantie hypothécaire à sa prétention en dommages-intérêts, prétention qui n'est précisément pas incluse dans la rémunération convenue. Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'appelante

ne rend pas vraisemblable l'existence de sa prétention et encore moins que celle-ci serait susceptible d'être garantie par gage. Partant, l'inscription définitive du montant de 32'000 fr. en lien avec l'arrêt de chantier dû à la pandémie COVID-19 paraît également exclue.

4.

4.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 1'000 fr., soit 200 fr. pour la procédure d'effet suspensif (art. 60 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et 800 fr. pour l'appel (art. 65 al. 1 TFJC). Ils seront mis à la charge de l'appelante à hauteur de 800 fr. (art. 106 al. 1 CPC) et de l'intimée à hauteur de 200 fr. (art. 106 al. 1 CPC), celle-ci ayant succombé à la procédure d'effet suspensif.

L'appelante versera à l'intimée des dépens fixés à 1'500 fr. (art. 7 TDC).

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 1'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge de l'appelante B. _____ SA par 800 fr. (huit cents francs) et à la charge de l'intimée A.I. _____ par 200 fr. (deux cents francs).
- IV.** L'appelante B. _____ SA doit verser la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à l'intimée A.I. _____ à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** 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 John-David Burdet (pour B. _____ SA),
- Me Mattia Deberti (pour A.I. _____),

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

- Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

Une fois définitif, le présent arrêt sera communiqué au Conservateur du Registre foncier, office de La Côte.

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 :