

Tribunal fédéral – 5A\_203/2023  
II<sup>e</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 30 août 2023

Bundesgericht – 5A\_203/2023  
II. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 30. August 2023

Hypothèque légale des  
artisans et entrepreneurs  
*Bauhandwerkerpfandrecht*

Délai pour l'inscription  
d'une hypothèque légale;  
achèvement des travaux  
*Frist zur Eintragung eines  
Bauhandwerkerpfandrechts*

Art. 839 al. 2 CC  
Art. 839 Abs. 2 ZGB



**Délai pour l'inscription d'une hypothèque légale** (art. 839 al. 2 CC) – L'inscription doit être obtenue, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux. Il s'agit d'un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (consid. 4.1.1).

**Achèvement des travaux** – Il y a achèvement des travaux quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Ne sont considérés comme travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat. Des travaux de peu d'importance ou accessoires, différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, ou bien encore des retouches (remplacement de parties livrées mais défectueuses, correction de quelque autre défaut) ne constituent pas des travaux d'achèvement. Des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent donc des travaux d'achèvement. Les travaux sont ainsi jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif. Le délai commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture, même si cet élément peut constituer un indice de la fin des travaux (consid. 4.1.1).

En l'espèce, les travaux relatifs à l'hivernage d'une piscine ne constituent pas des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, mais des travaux différés volontairement en raison de la saison. Les autres interventions alléguées par l'entrepreneur correspondent soit à des travaux de réfection, soit à des travaux volontairement différés par l'entrepreneur (consid. 4.3).

**Frist für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 839 Abs. 2 ZGB)** - Die Eintragung muss spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss der Arbeiten erfolgen, d. h. im Grundbuch eingetragen werden. Es handelt sich um eine Verwirkungsfrist, die weder ausgesetzt noch unterbrochen werden kann, die aber durch die Anmerkung eines provisorischen Eintrags gewahrt werden kann (E. 4.1.1).

**Fertigstellung der Arbeiten** – Eine Fertigstellung der Arbeiten liegt vor, wenn alle Arbeiten, die den Gegenstand des Werkvertrags bilden, ausgeführt wurden und das Werk lieferbar ist. Als Fertigstellung gelten nur die Arbeiten, die nach dem Werkvertrag und des Leistungsverzeichnisses ausgeführt werden müssen, nicht aber Leistungen, die zusätzlich in Auftrag gegeben wurden, ohne dass sie als Teil des erweiterten Vertragsrahmens angesehen werden können. Geringfügige oder nebensächliche Arbeiten, die vom Handwerker oder Unternehmer absichtlich aufgeschoben werden, oder auch Nachbesserungen (Ersatz von gelieferten, aber mangelhaften Teilen, Korrektur anderer Mängel) stellen keine Fertigstellungsarbeiten dar. Arbeiten, die insbesondere aus Sicherheitsgründen notwendig sind, auch wenn sie nur von geringer Bedeutung sind, stellen daher Fertigstellungsarbeiten dar. Die Arbeiten werden also eher nach qualitativen als nach quantitativen Gesichtspunkten beurteilt. Die Frist beginnt mit der Fertigstellung der Arbeiten und nicht mit der Ausstellung der Rechnung, auch wenn dieses Element ein Indiz für die Fertigstellung der Arbeiten sein kann (E. 4.1.1).

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den Arbeiten im Zusammenhang mit der Einwinterung eines Schwimmbads nicht um notwendige Arbeiten, insbesondere aus Sicherheitsgründen, sondern um Arbeiten, die aufgrund der Jahreszeit absichtlich aufgeschoben wurden. Die anderen vom Unternehmer behaupteten Eingriffe entsprechen entweder Ausbesserungsarbeiten oder vom Unternehmer absichtlich aufgeschobenen Arbeiten (E. 4.3).

## Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,  
Schöbi et Bovey.  
Greffière : Mme Feinberg.

## Participants à la procédure

A Sàrl,  
représentée par Me Pierre-Xavier Luciani, avocat,  
recourante,

*contre*

B,  
représentée par Me Léonard Bruchez, avocat,  
intimée.

## Objet

inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs,

recours contre l'arrêt de la Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud,  
du 3 février 2023 (MH22.009029-221467 64).

## Faits :

### A.

**A.a.** A Sàrl est une société à responsabilité limitée, inscrite au registre du commerce du canton de Vaud, ayant son siège à U et dont le but est notamment l'" exploitation d'une entreprise de paysagiste; l'entretien et la création de jardins; et le commerce de plantes et matériaux horticoles ".  
B est propriétaire du bien-fonds xxx sis chemin V sur la Commune de W (VD).

**A.b.** En automne 2018, avant l'acquisition de cette parcelle par B, les parties ont eu des discussions au sujet d'un contrat d'entreprise portant sur des travaux d'aménagement de jardin et l'installation d'une piscine sur le bien-fonds précité, incluant la fourniture des matériaux et la main d'oeuvre.  
Dans le cadre de l'élaboration de son projet, B a opté, parmi l'ensemble des variantes de travaux à effectuer, pour la variante n° 14, laquelle a été établie sur la base d'un devis du 3 juin 2020. Celui-ci fait état, dans son descriptif, de l'élaboration d'un " mur en pierre et poutre - potager ", d'une " terrasse piscine ", d'une " terrasse ", d'une " entrée, escalier et rampe d'accès ", d'une " cour et entrée ", d'une " clôture et mélèze ", d'une " clôture ", d'un " massif de vivaces " et d'une " pelouse " pour un montant s'élevant à 167'302 fr. 22, après déduction du paiement d'un acompte de 30'000 fr.

### B.

**B.a.** Le 7 mars 2022, A Sàrl a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles auprès du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après: président) tendant à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur le bien-fonds xxx de la Commune de W, propriété de B, pour un montant de 96'984 fr. 72, avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 novembre 2021.

**B.b.** Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 8 mars 2022, le président a admis la conclusion prise à ce titre par A Sàrl, ordonné l'inscription sollicitée, déclaré l'ordonnance

immédiatement exécutoire et dit qu'elle resterait en vigueur jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles.

**B.c.** Le 9 mars 2022, le conservateur du registre foncier de l'Ouest lausannois (ci-après: le conservateur du registre foncier) a procédé à l'inscription provisoire de l'hypothèque légale susmentionnée.

**B.d.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 15 juillet 2022, motivée le 28 octobre 2022, le président a notamment maintenu, à titre provisoire, l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 96'984 fr. 72, avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 novembre 2021, en faveur de A Sàrl, sur le bien-fonds précité, 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, imparti à la requérante un délai au 10 novembre 2022 pour déposer une demande, sous peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées, et déclaré l'ordonnance exécutoire.

**B.e.** Par arrêt du 3 février 2023, la Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a notamment admis l'appel formé par B contre cette ordonnance, rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 7 mars 2022 et ordonné la radiation de l'inscription de l'hypothèque légale, le conservateur du registre foncier devant procéder à celle-ci.

### **C.**

Par acte posté le 10 mars 2023, A Sàrl exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 3 février 2023. Elle conclut principalement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants. Subsidièrement, elle conclut à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que l'appel déposé par B est rejeté, qu'ordre est donné au conservateur du registre foncier de maintenir l'inscription opérée à titre provisoire le 8 mars 2022, qu'il est dit que ladite inscription restera valable jusqu'à l'échéance d'un délai de six mois dès droit connu sur le sort du présent litige et qu'un nouveau délai est imparti à la requérante pour faire valoir son droit en justice.

Des déterminations sur le fond n'ont pas été requises.

### **D.**

Par ordonnance présidentielle du 31 mars 2023, l'effet suspensif a été attribué au recours.

## **Considérant en droit :**

### **1.**

Introduit en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans la forme légale (art. 42 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs étant refusée (**ATF 137 III 589** consid. 1.2.2), rendue sur recours par une autorité supérieure statuant en dernière instance cantonale (art. 75 LTF), dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) de nature pécuniaire, dont la valeur litigieuse atteint le seuil légal (art. 74 al. 1 let. b LTF). La recourante a participé à la procédure devant l'autorité précédente et a un intérêt digne de protection à la modification ou l'annulation de la décision entreprise (art. 76 al. 1 let. a et b LTF). Le recours est donc en principe recevable au regard des dispositions qui précèdent.

### **2.**

**2.1.** La procédure porte sur l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, à savoir une mesure provisionnelle au sens de l'art. 98 LTF (arrêt 5A\_822/2022 du 14 mars 2023 consid. 2.1 et les références; cf. ég., en lien avec les art. 6 al. 5 et 261 ss CPC, **ATF 137 III 563** consid. 3.3). Seule peut en conséquence être invoquée la violation de droits constitutionnels. Le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de ces droits que si un tel moyen est invoqué et motivé par

le recourant (" principe d'allégation "; art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de manière claire et détaillée (**ATF 149 III 81** consid. 1.3; **146 IV 114** consid. 2.1; **144 II 313** consid. 5.1 et les références). En particulier, une décision ne peut être qualifiée d'arbitraire (art. 9 Cst.) que si elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable; pour que cette décision soit annulée, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (**ATF 148 III 95** consid. 4.1; **144 I 113** consid. 7.1, 170 consid. 7.3). Une décision cantonale est également arbitraire lorsque le juge s'écarte sans explication compréhensible de la jurisprudence du Tribunal fédéral (**ATF 148 III 95** consid. 4.1). Le recourant qui se plaint d'arbitraire ne saurait, dès lors, se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en procédure d'appel, où l'autorité de recours jouit d'une libre cognition; il ne peut, en particulier, se contenter d'opposer sa thèse à celle de l'autorité précédente, mais doit démontrer, par une argumentation précise, que cette décision est manifestement insoutenable (**ATF 134 II 349** consid. 3). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (**ATF 149 III 81** consid. 1.3; **142 III 364** consid. 2.4 et les références).

**2.2.** Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Dans l'hypothèse d'un recours soumis à l'art. 98 LTF, le recourant qui entend invoquer que les faits ont été établis de manière manifestement inexacte ne peut obtenir la rectification ou le complètement des constatations de fait de l'arrêt cantonal que s'il démontre la violation de droits constitutionnels, conformément au principe d'allégation susmentionné (cf. *supra* consid. 2.1). Il ne peut se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 133 II 249** consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (**ATF 147 IV 73** consid. 4.1.2; **145 IV 154** consid. 1.1; **140 III 264** consid. 2.3 et les références), étant rappelé qu'en matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (**ATF 148 I 127** consid. 4.3; **147 V 35** consid. 4.2; **143 IV 500** consid. 1.1; **140 III 264** consid. 2.3).

### 3.

La recourante conteste la tardiveté de l'inscription provisoire de l'hypothèque litigieuse.

**3.1.** La juge cantonale a examiné si la recourante avait rendu vraisemblable que l'achèvement des travaux litigieux, au sens de l'art. 839 al. 2 CC, avait eu lieu après le 8 novembre 2021. Elle est arrivée à la conclusion que cette preuve n'avait pas été apportée. En effet, les travaux dont l'exécution avait été rendue vraisemblable après cette date étaient en réalité soit des travaux différés, soit des travaux de suppression des défauts invoqués par l'intimée. Or de tels travaux n'étaient pas propres à retarder le départ du délai de péremption, de sorte que celui-ci était échu au jour de l'inscription le 8 [recte: 9] mars 2022. C'était donc à tort que le premier juge avait décidé de maintenir, à titre provisoire, l'inscription de l'hypothèque légale.

**3.2.** La recourante se plaint d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'application des art. 839 al. 2 et 961 al. 3 CC ainsi que de l'art. 261 CPC. Elle reproche à la juge cantonale de s'être livrée à une analyse du fond de la cause, outrepassant ainsi le pouvoir d'appréciation qui est le sien dans le cadre de mesures provisionnelles. Elle rappelle notamment que, saisie d'une requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, l'autorité doit se contenter de la vraisemblance des faits et se livrer à un examen sommaire du droit en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles. Au stade de la vraisemblance, la juge précédente ne pouvait donc pas arriver à la conclusion que les travaux étaient achevés entre les mois de juin et juillet 2021. Dès lors que la situation était peu claire, elle devait procéder à l'inscription à titre provisoire et renvoyer la

problématique au juge du fond. Sauf à verser dans l'arbitraire, elle n'était pas légitimée à procéder comme elle l'avait fait à une longue analyse et comparaison des factures figurant au dossier, ce d'autant que celui-ci ne contenait aucune expertise judiciaire permettant de trancher la question des défauts. Au stade de la vraisemblance, il ne lui était pas loisible d'analyser quelle prétention facturée était terminée ou non et si elle devait être considérée comme un défaut ou des travaux non effectués. Par ailleurs, les " tergiversations " de la juge cantonale sur la question des modifications de factures dépassaient, elles aussi, le stade de la vraisemblance requis dans le cadre de mesures provisionnelles. Dès lors que le droit à la constitution de l'hypothèque légale ne paraissait pas " hautement improbable ", dite magistrate avait commis l'arbitraire en ordonnant la radiation de l'inscription portée au registre foncier à titre superprovisionnel.

#### 4.

##### 4.1.

**4.1.1. L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit un droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. L'inscription peut être requise dès le moment de la conclusion du contrat (art. 839 al. 1 CC; arrêt 5A\_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.4) et doit être obtenue, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Il s'agit d'un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 137 III 563 consid. 3.3; 126 III 462 consid. 2c/aa; arrêts 5A\_630/2021 précité loc. cit.; 5A\_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 et les autres références).**

**Il y a achèvement des travaux quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Ne sont considérés comme travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat. Des travaux de peu d'importance ou accessoires différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, ou bien encore des retouches (remplacement de parties livrées mais défectueuses, correction de quelque autre défaut) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a; arrêts 5A\_109/2022 du 15 septembre 2022 consid. 2.2 et les références; 5A\_630/2021 précité loc. cit.; 5A\_518/2020 précité loc. cit. et les références). Les travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie prévue à l'art. 368 al. 2 CO n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la computation du délai (ATF 106 II 22 consid. 2b; arrêt 5A\_518/2020 précité loc. cit. et les références). En revanche, lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut pas être considéré comme achevé; des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent donc des travaux d'achèvement. Les travaux sont ainsi jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 consid. 2b; 106 II 22 consid. 2b et 2c; arrêt 5A\_518/2020 précité loc. cit. et les références). Le délai de l'art. 839 al. 2 CC commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture, même si cet élément peut constituer un indice de la fin des travaux (arrêt 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.1); il s'ensuit que, lorsque des travaux déterminants sont encore effectués après la facturation et ne constituent pas des travaux de réparation ou de réfection consécutifs à un défaut de l'ouvrage, ils doivent être pris en compte pour le *dies a quo* du délai (arrêt 5A\_518/2020 précité loc. cit. et la référence). Le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (ATF 101 II 253; arrêt 5A\_518/2020 précité loc. cit. et les références).**

**4.1.2. Conformément à l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue - en procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC) - sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. Il statue sur la base de la simple vraisemblance, sans qu'il faille se montrer trop exigeant quant à l'existence du droit allégué. 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. En présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée méritant un examen plus ample que celui auquel il peut être procédé dans le cadre d'une instruction sommaire, il convient bien plutôt de laisser au juge de l'action au fond le soin de décider si le droit à l'hypothèque doit en définitive être admis (**ATF 102 Ia 81** consid. 2b/bb; **86 I 265** consid. 3; arrêts 5A\_822/2022 du 14 mars 2023 consid. 4.2; 5A\_280/2021 du 17 juin 2022 consid. 3.1, publié in RSPC 2023 p. 97; 5A\_1047/2020 du 4 août 2021 consid. 3.1; 5A\_426/2015 du 8 octobre 2015 consid. 3.4; 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.2; 5A\_777/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1; cf. ég. **ATF 137 III 563** consid. 3.3). Il en résulte qu'à 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; arrêts 5A\_426/2015 précité loc. cit. et l'autre arrêt cité; 5A\_777/2009 précité loc. cit.).

**4.1.3.** Un fait est rendu vraisemblable si le juge, en se basant sur des éléments objectifs, a l'impression que le fait invoqué s'est produit, sans pour autant devoir exclure la possibilité qu'il ait pu se dérouler autrement (**ATF 140 III 610** consid. 4.1; **132 III 715** consid. 3.1). La question de savoir si l'autorité est partie d'une juste conception du degré de la preuve exigé par le droit fédéral, soit en l'occurrence la simple vraisemblance, relève du droit. En revanche, celle de savoir si le recourant a, ou non, rendu vraisemblable le fait litigieux, soit si le degré de preuve exigé par le droit fédéral est atteint dans le cas particulier, relève du fait et ressortit à l'appréciation des preuves, appréciation que le Tribunal fédéral ne corrige que si elle se révèle arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 130 III 321** consid. 5; cf. ég. **ATF 140 III 466** consid. 4.2.2; arrêts 5A\_768/2022 du 21 juin 2023 consid. 4 et les références; 4A\_398/2015 du 19 mai 2016 consid. 2 et les références, non publié aux **ATF 142 III 369**).

**4.2.** En l'espèce, quoi qu'en dise la recourante, l'arrêt attaqué ne laisse pas à penser que la juge précédente serait partie d'une fausse conception du degré de preuve requis par le droit fédéral. Singulièrement, il n'apparaît pas qu'elle ait exigé de la recourante plus que la simple vraisemblance de sa version des faits. En réalité, elle a exprimé sa conviction selon laquelle les conditions du droit à une hypothèque légale n'étaient clairement pas remplies (cf. *supra* consid. 4.1.2 *i.f.*). Savoir si les éléments dont elle disposait étaient suffisants pour fonder celle-ci est une question d'appréciation des preuves (cf. *supra* consid. 4.1.3).

**4.3.** Est donc uniquement en cause l'appréciation de la vraisemblance de la date d'achèvement des travaux à laquelle a procédé la juge cantonale. Or, la recourante ne démontre pas à satisfaction que la manière dont dite magistrate a apprécié les preuves serait manifestement insoutenable, respectivement qu'elle aurait omis de tenir compte d'éléments décisifs pour l'issue du litige.

On peine tout d'abord à comprendre en quoi la juge cantonale se serait "fourvoyée dans l'analyse du cas d'espèce, en considérant que les factures adressées par la recourante étaient un élément probant pour déterminer la date d'achèvement des travaux". On ne saurait en particulier suivre la recourante lorsqu'elle soutient que l'existence d'une facture ne devrait être prise en compte que pour établir le montant de la créance mais pas pour s'assurer du respect du délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC et qu'il serait "choquant" de considérer que le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé. Il est en effet conforme à la jurisprudence susrappelée de prendre en compte l'existence de factures à titre d'indice de la fin des travaux (cf. *supra* consid. 4.1.1 *i.f.*). Les seules affirmations contraires de la recourante ne permettent à l'évidence pas de retenir que la preuve par indice serait insuffisante ou devrait être exclue dans le cas d'espèce. Partant, en tant que la recourante se plaint sans plus ample motivation de ce que la juge cantonale a "comparé et disséqué" les factures figurant au dossier pour juger de la date d'achèvement des travaux, sa critique n'apparaît pas pertinente. La seule référence au courrier du conseil de l'intimée du 14 octobre 2021 et à un passage du jugement de première instance y relatif ne permet pas d'infirmer ce constat. Il apparaît en effet que la juge cantonale a bien tenu compte de ce courrier mais qu'elle en a tiré des conclusions opposées à celles du premier juge. Or la recourante ne dit mot des motifs retenus à cet égard dans l'arrêt attaqué.

Par ailleurs, en se contentant d'affirmer que la juge cantonale aurait ignoré "l'ensemble des éléments retenus à juste titre par le premier Juge, notamment du fait que les factures indiquaient que des prestations restaient encore «à définir» ou devaient encore faire l'objet d'«une estimation», laissant supposer que certains travaux, prévus et convenus, n'étaient pas terminés au moment où les factures ont été établies", la recourante ne satisfait pas non plus aux exigences accrues de motivation découlant de l'art. 106 al. 2 LTF. Sauf à opposer péremptoirement l'avis du premier juge, prétendument correct, la recourante ne discute pas, de manière claire et détaillée, les motifs qui ont conduit la juge cantonale à s'en écarter.

Quant à l'argument selon lequel la juge précédente ne pouvait rien tirer des photographies publiées sur les réseaux sociaux pour déterminer la date d'achèvement des travaux, il est incompréhensible, l'arrêt attaqué ne faisant aucune mention de telles photographies. Il en va de même des incohérences que la recourante croit voir dans l'arrêt attaqué au motif que la juge cantonale aurait " soutenu " à la fois que les travaux avaient été achevés au plus tard le 9 novembre 2021 et qu'il n'avait pas été rendu vraisemblable que les travaux litigieux avaient été achevés après le 8 novembre 2021. S'agissant du premier constat, il ne ressort toutefois pas de la page 16 de l'arrêt attaqué visé par la recourante. Par ailleurs, la date du 9 novembre 2021 est incontestablement et logiquement à mettre en relation avec le constat, dûment rappelé au consid. 5.2 *i.i.* de l'arrêt entrepris, que " l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs avait été effectuée au plus tard le 9 mars 2022".

Reste ainsi encore à examiner les arguments que la recourante entend tirer des travaux faisant l'objet du rapport d'intervention du 30 novembre 2021. A cet égard, elle conteste en particulier l'avis de la juge cantonale selon lequel il s'agissait là de travaux volontairement différés à la fin de la saison d'usage de la piscine. Elle expose être intervenue pour entreprendre tous les travaux visant à sécuriser la piscine, notamment la pose de la bâche de sécurité et le nettoyage du chantier. Ces éléments étaient prévus dans le descriptif des travaux convenus contractuellement, ce qui démontrait selon elle qu'aucun achèvement ne pouvait intervenir avant la réalisation de ceux-ci. Ils allaient au-delà de simples travaux de retouche et/ou de peu d'importance. Il s'agissait de travaux nécessaires pour des raisons de sécurité ainsi que de nettoyage du chantier, qui, selon la jurisprudence et la doctrine, constituaient des travaux d'achèvement. Le premier juge s'était du reste référé à un arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois du 16 juin 2015 duquel il ressortait que la pose d'un système de nettoyage et l'installation d'un système de couverture étaient considérés comme des travaux conséquents indépendamment de leur valeur. On pouvait y voir une " certaine similitude " avec les travaux qu'elle avait effectués le 30 novembre 2021. Au surplus, le nombre d'heures effectuées chez l'intimée permettait d'exclure, à tout le moins au stade de la vraisemblance, qu'il y eût achèvement des travaux avant cette date. Il était enfin totalement erroné et arbitraire de " soutenir " ou de tenir pour établi, sans instruction ni expertise judiciaire, qu'elle aurait refusé de fournir une prestation prévue contractuellement, soit l'installation d'un système automatisé d'apport d'eau.

Par une telle argumentation, essentiellement appellatoire, la recourante ne discute pas valablement les motifs retenus par la juge cantonale pour considérer que les travaux en cause ne constituaient pas des travaux d'achèvement mais des travaux accessoires différés intentionnellement, qui n'entraient pas en ligne de compte pour la computation du délai de péremption de quatre mois. Ainsi, on ne trouve aucune réfutation argumentée du constat que l'hivernage de la piscine et les travaux y relatifs étaient déjà prévus dans la facture du 9 juillet 2021, mais que leur exécution, pour des raisons logiques dès lors qu'on n'hiverné pas une piscine en été, avait été volontairement différée à la fin de la saison d'usage de la piscine. Sauf à formuler des allégations contraires, aucun argument n'est non plus opposé à l'avis de la juge cantonale selon lequel la couverture de la piscine n'avait pas été posée pour des raisons de sécurité mais pour protéger la piscine de l'hiver, de sorte que la jurisprudence voulant que des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent des travaux d'achèvement est inapplicable. Il en va de même des développements de l'arrêt attaqué en lien avec le poste " reprise du local technique " mentionné dans le rapport d'intervention litigieux. La recourante ne conteste nullement qu'il s'agissait du remplacement de parties livrées mais défectueuses ou de corrections de quelques autres défauts, respectivement de travaux effectués en exécution de l'obligation de garantie, qui, de l'avis de la juge cantonale, ne permettaient pas non plus de retarder le début du délai de péremption. En outre, la recourante ne dit

mot du montage du mécanisme de nage à contre-courant. En particulier, elle ne conteste pas que cette prestation était déjà prévue et facturée le 9 juillet 2021, qu'elle avait été effectuée à tout le moins avant le 14 octobre 2021, et que l'intervention du mois de novembre 2021 ne visait qu'à supprimer les défauts de la chose livrée. Demeure ainsi intact le constat de la juge cantonale selon lequel cette intervention n'était, conformément à la jurisprudence, pas non plus de nature à retarder le point de départ du délai de péremption prévu par l'art. 839 al. 2 CC. Enfin, s'agissant de l'apport automatisé d'eau, il ne suffit pas à la recourante de nier péremptoirement avoir refusé de fournir cette prestation sans tenter de démontrer l'arbitraire de l'avis contraire de la juge cantonale. Or, constatant l'absence de fourniture de cette prestation, dite magistrate a évoqué deux hypothèses, à savoir que la recourante soit avait refusé de la fournir soit l'avait différée. Elle a ensuite considéré que, dans les deux cas, le fait que cette prestation n'ait pas été fournie ne pouvait retarder le départ du délai de péremption, sauf à ce que celui-ci ne coure jamais, par la faute de la recourante, ce qui n'était pas l'intention du législateur. Il appartenait à la recourante de discuter cette motivation et d'en démontrer l'arbitraire, ce qu'elle n'a pas fait.

Au vu de ce qui précède, l'appréciation de l'instance précédente résiste à l'arbitraire.

## **5.**

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée n'a pas droit à une indemnité de dépens dès lors qu'elle a succombé s'agissant de l'effet suspensif et qu'elle n'a pas été invitée à se déterminer sur le fond (art. 68 al. 1 LTF).

### **Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

#### **1.**

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

#### **2.**

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

#### **3.**

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 30 août 2023

Au nom de la 11e Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

La Greffière : Feinberg