



5A_630/2021

Arrêt du 26 novembre 2021

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Marazzi et Bovey.
Greffière : Mme Achtari.

Participants à la procédure

A. _____ **Sàrl**,
représentée par Me Olivier Couchepin, avocat,
recourante,

contre

B. _____ **Sàrl**,
représentée par Me Christian Favre, avocat,
intimée.

Objet

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

recours contre la décision du Juge unique de la Cour
civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais
du 12 juillet 2021 (C1 21 115).

Faits :

A.

A.a A._____ Sàrl, sise à U._____, a entre autres pour but la vente et l'achat de matériel de construction de toutes sortes.

B._____ Sàrl, sise à V._____, est propriétaire de la parcelle n° 13'141, plan n° 9, sur la commune de W._____.

A.b B._____ Sàrl et A._____ Sàrl ont conclu six contrats d'entreprise le 21 juillet 2017 portant sur les prestations suivantes:

- fourniture et pose du carrelage pour un montant de 630'000 fr. 50;
- fourniture et pose de la cuisine pour un montant de 500'000 fr.;
- fourniture et pose des portes intérieures et des armoires pour un montant de 140'000 fr.;
- sanitaire (machines à laver et séchoirs) pour un montant de 100'000 fr.;
- fourniture et pose d'autres appareils sanitaires pour un montant de 270'000 fr.

Le 20 août 2020, les parties ont encore conclu un autre contrat d'entreprise portant sur la fourniture et la pose d' "INOX", soit de couverture, de clôture et de barrière pour un montant de 38'195 fr. 10.

En exécution de ces contrats, A._____ Sàrl a fourni des matériaux et du travail dans le cadre de la construction de trois immeubles locatifs sur la parcelle n° 13'141 précitée.

B.

B.a

B.a.a Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 13 novembre 2020, A._____ Sàrl a requis du juge II des districts d'Hérens et Conthey (ci-après: juge) l'annotation d'une inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en sa faveur sur la parcelle n° 13'141 de la commune de W._____, propriété de B._____ Sàrl, à concurrence de 135'592 fr. 05, avec intérêts à 5% dès le 26 juin 2019.

B.a.b Après avoir ordonné l'inscription à titre superprovisionnel le 16 novembre 2020, laquelle a été opérée le même jour au registre foncier, le juge a, par décision du 22 avril 2021, confirmé la décision d'annotation provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs prise à titre préprovisionnel. En conséquence, il a ordonné au Registre foncier de Sion d'annoter une hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs (art. 837 ch. 3 CC) en faveur de la société A._____, Sàrl, à U._____, à concurrence de 135'592 fr. 05, plus intérêts à 5% l'an dès le 29 octobre 2020 sur 123'206 fr. 55 et dès le 14 novembre 2020 sur 12'385 fr. 50, sur la parcelle n° 13'141, plan n° 9, " xxxx ", 6'561 m², sur la commune de W._____, propriété de B._____ Sàrl, à V._____. Il a limité la validité de l'annotation jusqu'à la " solution de l'action au fond ", laquelle devait être introduite d'ici au 14 juin 2021.

B.b Par décision du 12 juillet 2021, le Tribunal cantonal du Valais a admis l'appel interjeté par B._____ Sàrl et, en conséquence, a rejeté la requête de mesures provisionnelles du 13 novembre 2020 et a donné ordre au Registre foncier de Sion de procéder à la radiation de l'hypothèque litigieuse sur présentation d'une expédition complète de sa décision munie d'une attestation de son caractère exécutoire.

C.

Par acte posté le 6 août 2021, A._____ Sàrl interjette un recours en matière civile contre cette décision. Elle conclut principalement à sa réforme, en ce sens que l'appel interjeté par B._____ Sàrl est rejeté, et subsidiairement à l'annulation de cette décision et au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En substance, elle se plaint d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'établissement des faits et dans l'application des art. 248, 254 et 261 CPC, ainsi que de la violation de l'art. 29 al. 1 Cst. la protégeant contre le formalisme excessif.

Des observations au fond n'ont pas été requises.

D.

Par ordonnance du 27 août 2021, la requête d'effet suspensif assortissant le recours a été admise.

Considérant en droit :

1.

Introduit en temps utile (art. 100 al. 1 en lien avec l'art. 46 al. 2 let. a LTF) et dans la forme légale (art. 42 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), l'inscription 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 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 (ATF 137 III 563 consid. 3.1; arrêt 5A_849/2016 du 28 mars 2017 consid. 2.2 et les références). 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 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 (ATF 144 I 170 consid. 7.3; 141 III 564 consid. 4.1); 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 144 I 113 consid. 7.1, 170 consid. 7.3; 142 II 369 consid. 4.3). 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

Il 349 consid. 3). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 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). Le recourant qui entend invoquer que les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ne peut obtenir la rectification ou le complètement des constatations de fait que s'il démontre la violation de droits constitutionnels, conformément au principe d'allégation susmentionné (cf. *supra* consid. 2.1). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans 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 143 IV 500 consid. 1.1 et la référence). Le recourant ne peut pas 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 (art. 106 al. 2 LTF; ATF 145 IV 154 consid. 1.1; 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 264 consid. 2.3 et les références).

Il suit de là que la partie " II. Faits " du recours doit d'emblée être déclarée irrecevable dans la mesure où la recourante s'écarte de l'état de fait de la décision attaquée, en se limitant à présenter les faits selon sa propre appréciation.

3.

3.1 L'autorité cantonale a tout d'abord rectifié deux points de l'état de fait sur la base des griefs soulevés par l'intimée: premièrement, elle a retenu que le solde impayé des travaux à hauteur de 135'592 fr. 05 que faisait valoir la recourante pour obtenir l'inscription provisoire de l'hypothèque reposait sur quinze factures qui possédaient leur propre numéro de référence, dont les dates s'échelonnaient du 26 juin 2019 au 28 octobre 2020. Elle a secondement tenu pour vraisemblable, compte tenu du décompte d'heures de la recourante (pièce n° 23), de l'attitude de celle-ci – qui n'avait pas formellement contesté dans sa réplique l'allégué de l'intimée et n'avait pas non plus explicité en quoi consistaient les travaux dont elle alléguait la date de fin – et des dates d'établissement des factures – qui, pour huit d'entre elles, étaient antérieures au 16 juillet 2020 –, que seuls les travaux liés au contrat

d'entreprise du 20 août 2020 étaient encore en cours du 19 au 20 octobre 2020.

Ensuite, l'autorité cantonale a rejeté la requête de mesures provisionnelles, en raison d'un défaut d'allégation et de preuve en ce qui concerne le montant du gage et le respect du délai de quatre mois pour requérir l'inscription de celui-ci, d'une part, et le non-respect du délai de quatre mois précité, d'autre part.

Ainsi, l'autorité cantonale a retenu que, pour fonder sa prétention à l'inscription provisoire, la recourante s'était contentée d'alléguer un solde de " factures ouvertes " par 135'592 fr. 05 au 6 novembre 2020, en se référant la pièce n° 19 qui consistait en une liste établie par elle-même de quinze factures et postes ouverts. Parmi ces quinze factures, elle n'en avait produit que huit, pour un montant total de 84'566 fr. 30, et sommairement exposé le contenu de deux d'entre elles, de 24 fr. 40 et 3'795 fr. 10. Au vu de ces éléments, elle a jugé que la recourante n'avait pas suffisamment allégué le montant de sa créance dès lors que les informations figurant sur la pièce n° 19 ne correspondaient pas au détail précis des prestations en souffrance. Elle n'avait pas non plus allégué les travaux concernés par les différentes factures ouvertes, pas plus que la nature de ceux encore en cours en octobre 2020. En conséquence, l'autorité cantonale a jugé que la requête de mesures provisionnelles souffrait d'un défaut d'allégation et de preuve en ce qui concernait le montant de créance, celui du gage qui en découlait et le respect du délai de quatre mois, qui courait séparément pour chaque contrat d'entreprise, de sorte qu'elle l'a rejetée.

Ensuite, l'autorité cantonale a retenu que les six contrats d'entreprise conclus le 21 juillet 2017 ne concernaient pas des prestations identiques, mais portaient sur l'exécution de travaux de nature fondamentalement distincte relatifs à l'intérieur des immeubles, et que le contrat signé le 20 août 2020 portait sur des travaux d'un genre encore différent relatifs aux extérieurs. Ces contrats n'étaient pas imbriqués entre eux, de sorte que le délai péremptoire pour requérir l'inscription du gage avait couru séparément pour chaque contrat, à partir de l'achèvement des travaux auxquels celui-ci se rapportait. Or, la recourante n'avait aucunement détaillé la nature des travaux dont elle alléguait la date de fin, pas plus qu'elle n'avait précisé ceux réalisés entre le 16 juillet et le 16 novembre 2020, qui seuls respecteraient le délai de quatre mois, alors que l'intimée avait, pour sa part, rendu vraisemblable qu'entre le 19 et le 20 novembre 2020, les travaux

afférents au contrat d'entreprise du 20 août 2020 étaient encore en cours. S'agissant de la créance en découlant, la recourante n'avait toutefois pas allégué la facture qui se rapportait à ces travaux et n'avait pas non plus indiqué en quoi ceux-ci consistaient, de sorte qu'elle n'avait pas rendu vraisemblable qu'ils répondaient à la notion d'achèvement des travaux et avaient porté sur des parties essentielles des ouvrages. En conséquence, la recourante n'avait pas rendu vraisemblable le respect du délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC, ce qui constituait un motif supplémentaire pour rejeter sa requête.

3.2 La recourante soutient qu'en complétant l'état de fait retenu par le premier juge en fonction des critiques de l'intimée sans interpellier les parties sur les aspects qu'elle considérait comme imprécis, l'autorité cantonale a apprécié les preuves de manière arbitraire (art. 9 Cst.). Ce grief se confond manifestement avec ses griefs suivants, relatifs à la violation des art. 9 et 29 al. 1 Cst. en lien avec les art. 55 s. CPC (cf. *infra* consid. 3.3) et à celle du degré de la preuve (cf. *infra* consid. 3.4), de sorte qu'il doit être déclaré irrecevable. La recourante n'y présente en effet aucune critique répondant aux réquisits du principe d'allégation (cf. *supra* consid. 2.2) sur l'appréciation des preuves en tant que telle.

3.3 La recourante se plaint de la violation de l'art. 29 al. 1 Cst. en lien avec les art. 55 et 56 CPC, ainsi que d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'application de cette dernière disposition. Elle reproche à l'autorité cantonale d'avoir fait preuve de formalisme excessif en considérant que sa requête souffrait d'un défaut d'allégation et de preuve.

3.3.1 La recourante soutient qu'au vu des différentes pièces et des différents allégués ressortant de ses écritures, elle a allégué l'ensemble des travaux qui ont été effectués ainsi que les différents montants. Elle souligne à cet égard que l'intimée a pu se déterminer et indiquer dans quelle mesure elle contestait ces allégués. Elle ajoute que l'autorité cantonale aurait dû l'interpeller pour qu'elle puisse apporter des précisions sur ses allégués.

3.3.2

3.3.2.1 Le formalisme excessif est un aspect particulier du déni de justice prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. Il est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et empêche ou complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel (ATF 142 IV 299 consid. 1.3.2; 142 I 10 consid. 2.4.2; 135 I 6 consid. 2.1).

3.3.2.2 L'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 839 et 961 al. 1 ch. 1 CC) est une mesure provisionnelle (art. 261 ss CPC) à laquelle la procédure sommaire s'applique (art. 248 ss, 249 let. d ch. 5 et 11 CPC; ATF 137 III 563 consid. 3.3).

Le procès est soumis à la maxime des débats (art. 55 *cum* 255 CPC *a contrario*). En conséquence, il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Le demandeur supporte le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve (art. 8 CC). Si un fait pertinent n'a pas été allégué par lui ou par sa partie adverse, il ne fait pas partie du cadre du procès et le juge ne peut pas en tenir compte, ni ordonner l'administration de moyens de preuve pour l'établir. La partie qui supporte les fardeaux de l'allégation objectif et de la preuve d'un fait supporte l'échec de l'allégation, respectivement de la preuve de ce fait (arrêts 4A_560/2020 du 27 septembre 2021 consid. 5.1.2 et les références; 4A_606/2020 du 1^{er} septembre 2021 consid. 4.2.3, destiné à la publication).

3.3.2.3 Aux termes de l'art. 56 CPC, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier et de les compléter. Le devoir d'interpellation du juge constitue une atténuation de la maxime des débats. Le but de l'art. 56 CPC est ainsi d'éviter qu'une partie ne soit déchue de ses droits parce que ses allégués de fait et ses offres de preuves sont affectés de défauts manifestes. De jurisprudence constante, le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales. L'intervention du juge ne doit pas non plus avantager unilatéralement une partie et aboutir à une violation du principe de l'égalité des armes. L'interpellation est limitée par le cadre du procès; le juge ne doit pas rendre les parties attentives à des faits qu'elles n'ont pas pris en considération, ni les aider à mieux présenter leur cause, ni leur suggérer des arguments pertinents (ATF 146 III 413 consid. 4.2 et les références). Ainsi, le devoir d'interpellation du juge ne le charge pas d'aider une partie dans l'administration de la preuve. La condition de son intervention est l'existence d'un acte ou d'une déclaration défectueux. Il n'y a pas de devoir d'interpellation du juge lorsqu'une partie

n'offre simplement aucune preuve à l'appui d'un allégué important. L'appréciation de la force probante d'un moyen de preuve offert relève de l'appréciation des preuves et ne peut dès lors pas être l'objet du devoir d'interpellation du juge. Une partie ne peut pas non plus déduire du résultat défavorable pour elle de l'administration d'une preuve que sa présentation aurait été défectueuse au sens de l'art. 56 et qu'en conséquence, le juge aurait dû exercer son devoir d'interpellation (arrêt 4A_444/2013 du 5 février 2014 consid. 6.3.3, publié *in* sic! 2014 p. 367).

3.3.2.4 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) 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 126 III 462 consid. 2c/aa; arrêt 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; arrêt 5A_518/2020 précité et les références).

Si un artisan ou un entrepreneur a travaillé en exécution de plusieurs contrats, il possède autant de créances distinctes. Le délai d'inscription d'une hypothèque légale court en principe séparément, pour chaque contrat, dès l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte (ATF 76 II 134 consid. 1). Cependant, si les objets des divers contrats sont étroitement liés les uns aux autres au point de constituer économiquement et matériellement un tout, il faut les traiter comme s'ils avaient donné lieu à une seule convention. Il faut considérer que des contrats forment une unité s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils forment un tout d'un point de vue pratique (ATF 106 II 123 consid. 5b et c; 104 II 348 consid. II.2). Dans cette hypothèse,

l'entrepreneur est en droit de faire inscrire l'hypothèque légale pour le montant total de ce qui lui est dû dans les quatre mois dès l'achèvement des derniers travaux formant cette unité. En revanche, lorsqu'un entrepreneur se voit attribuer après coup d'autres travaux de nature différente, le délai commence à courir pour chacun d'eux séparément, à partir de l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte (ATF 111 II 343 consid. 2c; 104 II 248 consid. II.2; 76 II 134 consid. 1). De même, si en vertu d'un seul contrat plusieurs ouvrages ont été commandés sur un seul immeuble, le délai commence à courir, en principe, séparément pour chaque ouvrage. Toutefois, le Tribunal fédéral a admis qu'il y a un délai unique lorsque les ouvrages à réaliser sont fonctionnellement interdépendants et ont été construits d'un seul trait (ATF 125 III 113 consid. 3b; 111 II 343 consid. 2c; arrêt 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 7.1 et les autres références, publié *in* SJ 2017 I p. 265 et *in* RNRF 2019 (100) p. 109).

3.3.2.5 En l'espèce, la recourante ne conteste pas la constatation de l'autorité cantonale selon laquelle les travaux résultant des différents contrats d'entreprise ne formaient pas une unité, de sorte que le délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC courait séparément pour chacun d'eux et que seule la créance découlant des travaux exécutés entre le 16 juillet et le 16 novembre 2020 était susceptible d'être garantie par l'hypothèque litigieuse. Or, la recourante ne conteste pas non plus qu'elle n'a produit que huit factures, pour un montant total de 84'566 fr. 30, parmi les quinze citées sur sa liste de postes ouverts à hauteur de 135'592 fr. 05. En outre, elle ne soutient toujours pas qu'elle aurait allégué quelles factures parmi celles produites correspondaient aux travaux effectués durant la période précitée, pas plus qu'elle ne soutient avoir même allégué la nature de ces travaux. En définitive, la recourante n'expose tout simplement pas les pièces à l'appui d'allégués précis que l'autorité cantonale aurait arbitrairement ignorées pour constater les travaux et les créances en paiement s'y rapportant, lui permettant de retenir que les conditions du droit à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale, dont le délai de quatre mois pour requérir celle-ci, étaient remplies.

Au vu de ces éléments, c'est sans arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'application de l'art. 55 CPC, ni en faisant preuve d'un quelconque formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst.) en appliquant la maxime des débats, que l'autorité cantonale a jugé que la recourante n'avait ni allégué ni offert de prouver les faits constitutifs des art. 837 et 839 CC, de sorte que ces dispositions ne pouvaient être appliquées en l'espèce. L'argument de la recourante selon laquelle ses allégués étaient suffi-

samment précis ne porte pas, puisque l'intimée a précisément soulevé le grief du défaut d'allégation pour contester en bloc le droit à l'inscription, mais sans pouvoir le faire précisément en lien avec les créances en paiement résultant des travaux que la recourante faisait valoir pour obtenir l'inscription litigieuse. Quant à la critique selon laquelle l'autorité cantonale aurait appliqué arbitrairement l'art. 56 CPC, la recourante se méprend sur la portée du devoir d'interpellation du juge, qui ne vise précisément pas à pallier les négligences procédurales des parties telle que l'absence d'allégués.

Il suit de là que les griefs d'arbitraire (art. 9 Cst.) et de violation de l'interdiction du formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst.) en lien avec les art. 55 s. CPC doivent être rejetés.

3.4 La recourante se plaint d'arbitraire dans l'application des art. 261, 248 et 254 CPC en tant que l'autorité cantonale aurait méconnu le degré de la preuve exigé dans la procédure de mesures provisionnelles. Elle soutient qu'elle a rendu vraisemblable par titre (pièce n° 19) qu'elle avait signé plusieurs contrats d'entreprise avec l'intimée et que le prix de l'ouvrage restait impayé mais que la décision attaquée revient à exiger la preuve absolue de son droit. Elle ajoute que, même en cas de doute, l'autorité cantonale aurait dû confirmer l'inscription provisoire.

Ce grief devient sans objet. En effet, le juge n'a à s'interroger sur le degré de la preuve que les faits constitutifs doivent revêtir que si ceux-ci ont été allégués régulièrement en procédure (cf. entre autres: HOHL, Procédure civile, tome I, 2^{ème} éd., 2016, n° 1634). Or, l'autorité cantonale a, sans violer les droits constitutionnels de la recourante, jugé que celle-ci n'avait même pas allégué les faits correspondant aux faits constitutifs de la règle de droit sur laquelle elle fondait sa prétention.

4.

En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires, arrêtés à 5'500 fr., sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Aucuns dépens ne sont dus à l'intimée qui n'a pas été suivie sur la question de l'effet suspensif et qui n'a pas été invitée à répondre sur le fond de la cause (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, au Juge unique de la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais et au Registre foncier de Sion.

Lausanne, le 26 novembre 2021

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

Achtari