

JUGE DELEGUÉE DE LA COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 juin 2014

Présidence de Mme CRITTIN DAYEN , juge déléguée
Greffier : Mme Logoz

* * * * *

Art. 261, 308 al. 1 let. b et al. 2, 317 al. 2 CPC ; 737, 929 CC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **Q._____AG** et **J._____AG**, toutes deux à Oberwil (BL), intimées, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 17 avril 2014 par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelantes d'avec **D._____SA** et **T._____SA**, toutes deux à Vevey, requérantes, **K._____AG**, à Ittigen (BE), et **H._____SA**, à Lausanne, intimées, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 17 avril 2014, adressée aux parties pour notification le même jour, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a ordonné aux intimées Q. _____AG et J. _____AG, sous la commination de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, de suspendre immédiatement tous les travaux sur la chaufferie, installations et conduites d'eau chaude s'y rapportant, en particulier tous les travaux de raccordement opérés par elles ou leur représentant sur cette chaufferie, installations et conduites d'eau chaude, auxquelles sont reliés les immeubles nos [...], [...], [...] et [...], et d'interdire la poursuite desdits travaux entravant l'exercice des servitudes [...], [...] et [...] dont la parcelle [...] de la requérante T. _____SA est bénéficiaire (I) ; ordonné aux intimées Q. _____AG et J. _____AG, sous la commination de la peine d'amende prévue par l'article 292 CP, de mettre immédiatement hors fonction l'installation mobile de chaufferie qu'elles ont implantée sur la parcelle no [...] (II) ; modifié en conséquence les chiffres I et II du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 10 février 2014 (III) ; dit que les injonctions à teneur des chiffres I et II ci-dessus sont immédiatement exécutoires et valent ordonnance d'exécution forcée (IV) ; chargé d'ores et déjà l'huissier de la Chambre patrimoniale cantonale de procéder à l'exécution forcée des chiffres I et II ci-dessus sous l'autorité de la juge déléguée de dite chambre, sur simple réquisition des requérantes (V) ; dit que l'huissier pourra pénétrer sur les immeubles objets de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée (VI) ; dit que les frais éventuels de la procédure d'exécution forcée seront mis à la charge des intimées Q. _____AG et J. _____AG (VII) ; fixé aux requérantes un délai échéant le 15 juillet 2014 pour faire valoir leur droit en justice (VIII), arrêté les frais judiciaires de la procédure provisionnelle à 2'850 fr., y compris l'émolument pour les mesures superprovisionnelles (IX) ; renvoyé la décision sur les dépens à la décision finale (X) ; déclaré l'ordonnance motivée immédiatement exécutoire nonobstant appel (XII) ; et rejeté toute autre ou plus ample conclusion (XII).

En droit, le premier juge a considéré que la requérante T._____SA avait rendu vraisemblable l'existence de son droit à la protection possessoire de l'art. 928 CC sur les servitudes de canalisation d'eau chaude et de canalisation dont sa parcelle [...] de [...] était bénéficiaire, de son droit de les conserver et de les user conformément à l'art. 737 CC, et de l'atteinte à ces droits. Il a en revanche estimé que la requérante D._____SA, qui n'était ni propriétaire de la parcelle en question ni titulaire des servitudes, n'était pas fondée à en demander la protection en vertu des dispositions précitées. Le tribunal de première instance a cependant retenu que cette société avait rendu vraisemblable l'existence de son droit de demander l'exécution de la convention du 18 avril 1968 pour la fourniture de chaleur aux bâtiments propriétés des intimées et que H._____SA avait également rendu vraisemblable une violation à l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 27 mai 2011 par le Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois dans le cadre du litige la divisant d'avec Q._____AG. Enfin, le premier juge a retenu que les requérantes avaient rendu vraisemblable l'existence d'un préjudice difficilement réparable, dans la mesure où l'installation de chaufferie mobile créait un état de fait potentiellement dangereux pour les habitants du quartier, où les coupures de chauffage avaient exposé les propriétaires des parcelles alimentées par le chauffage à distance à des réclamations de la part de leurs locataires et impliqué des frais d'intervention pour D._____SA et où la mise en service de la chaufferie mobile était susceptible de générer un dommage considérable pour cette compagnie. Au vu de ce qui précède, il a retenu qu'il y avait lieu, à titre provisionnel, d'ordonner la suspension immédiate de tous les travaux sur la chaufferie, installations et conduites d'eau chaude s'y rapportant, d'interdire la poursuite desdits travaux et d'ordonner de mettre immédiatement hors fonction l'installation mobile de chaufferie.

B. Par acte du 2 mai 2014, Q._____AG et J._____AG ont interjeté appel contre l'ordonnance de mesures provisionnelles du 17 avril 2014 en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que les

conclusions prises par D. _____ SA et T. _____ SA dans leur requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 31 janvier 2014 sont déclarées irrecevables faute de compétence judiciaire matérielle, l'ordonnance étant révoquée (II et III). Subsidiairement, les appelantes ont conclu à la réforme de l'ordonnance en ce sens que les conclusions de la requête du 31 janvier 2014 sont déclarées irrecevables, l'ordonnance étant révoquée (IV et V). Plus subsidiairement, elles ont conclu à ce que D. _____ SA et T. _____ SA soient astreintes à déposer sur un compte de consignation, dans un bref délai fixé à dire de justice, la somme de 104'800 fr. à titre de sûretés (VI). Plus subsidiairement encore, elles ont conclu à l'annulation de l'ordonnance attaquée et au renvoi de la cause au tribunal de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants (VII).

Par ordonnance du 9 mai 2014, la Juge déléguée de céans a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans l'appel.

Le 11 juin 2014, les appelantes ont interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal fédéral.

Les intimées n'ont pas été invitées à se déterminer sur l'appel.

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

1. a) D. _____ SA (ci-après : D. _____ SA) est une société anonyme dont le siège est à [...]. Son but est l'achat, la vente et la distribution de gaz naturel sous toutes ses formes.

b) T. _____ SA est une société anonyme ayant également son siège à [...]. Elle a pour but l'achat et la vente de tous immeubles bâtis ou non, la construction de bâtiments et leur exploitation.

c) Q._____AG est une société anonyme dont le siège est à [...]. Elle a pour but la fourniture de prestations de services dans le domaine immobilier, en particulier l'acquisition, la gestion et la vente de biens fonciers et de terrains (traduction libre, cf. extrait du Registre du commerce du canton de [...], pièce n° 3).

d) J._____AG est une société anonyme ayant également son siège à [...] dont le but est la vente, l'achat et la gestion d'immeubles (traduction libre, cf. extrait du Registre du commerce du canton de [...] n° 4).

e) K._____AG est une société anonyme dont le siège est à [...] . Elle a pour but l'acquisition, l'exploitation et la vente d'immeubles au sens de l'art. 655 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) et d'autres droits réels limités ainsi que toute activité immobilière pour le compte des sociétés du groupe [...] AG ou de tiers (traduction libre, cf. extrait du Registre du commerce du canton de [...], pièce n° 5).

f) H._____SA est une société anonyme ayant son siège à [...], dont le but est l'exécution de toutes opérations immobilières.

g) Z._____ est administrateur de Q._____AG et J._____AG. Il est également l'associé gérant de la société à responsabilité limitée [...] (anciennement [...]) qui a son siège à [...] et dont le but est l'acquisition, la vente, et le courtage d'immeubles (traduction libre, cf. extrait du Registre du commerce du canton de [...], pièce n° 407).

2. D._____SA exploite une centrale thermique destinée, par l'intermédiaire d'une sous-station de chauffage édiflée sur la parcelle [...] de la commune de [...], à fournir, sous forme d'eau chaude, l'énergie thermique nécessaire au chauffage des bâtiments sis sur les parcelles [...], [...], [...] et [...] de [...] et à la production de l'eau chaude de consommation.

La fourniture de l'eau chaude aux bâtiments édifiées sur les parcelles précitées fait l'objet d'une convention conclue le 18 avril 1968 entre D. _____ SA d'une part et les sociétés immobilières [...] d'autre part, qui prévoit notamment ce qui suit :

« . Objet de la convention.

La D. _____ SA s'engage à fournir la chaleur nécessaire au chauffage des locaux et à la production de l'eau chaude et de l'air conditionné pour les bâtiments que les sociétés [...] vont édifier [...], à [...].

De leur côté, les sociétés [...] s'engagent solidairement à couvrir leur besoin en chaleur pour le chauffage, l'eau chaude et l'air conditionné exclusivement auprès de la D. _____ SA.

2. Puissance thermique.

La D. _____ SA construira sur son fonds une centrale thermique destinée à fournir la chaleur nécessaire à une partie du quartier, et notamment aux bâtiments des sociétés [...].

Elle est tenue de fournir aux sociétés [...] la chaleur nécessaire pour leurs bâtiments tels que prévus sur le plan d'extension de la Commune de [...] du 29 septembre 1966.

(...)

3. Mode de fourniture.

La chaleur est fournie toute l'année sous forme d'eau chaude, d'une température maximum de 95°, circulant dans un réseau de transport de chaleur entre la centrale thermique de la D. _____ SA et les installations de réception (bouteilles de mélange et boilers) construites dans le bâtiment de la société «S.I. [...] S.A.».

(...)

4. Frais de construction.

Sont à la charge de la D. _____ SA:

la construction et l'aménagement de la centrale thermique, l'installation du compteur de chaleur enregistrant la chaleur fournie aux sociétés [...], ainsi que les canalisations sur la propriété de la D. _____ SA jusqu'à la limite entre la D. _____ SA et les sociétés [...].

Sont à la charge des sociétés [...]:

Les canalisations du réseau de transport de chaleur dès la limite de la propriété de la Cie du gaz, les appareils de réception et toutes les installations pour la distribution du chauffage, de l'eau chaude et de l'air conditionné des bâtiments.

(...)

7. Mesure de la chaleur fournie.

La quantité de chaleur fournie aux sociétés [...] sera mesurée par un compteur situé dans la sous-station de la «S.I. [...] S.A.».

Au cas où l'une des parties émettrait des doutes sur l'exactitude du compteur, il sera procédé à un contrôle par une instance neutre.

En cas de non fonctionnement du compteur ou en cas d'erreur d'enregistrement dépassant + ou - 5 %, la quantité de chaleur fournie sera déterminée sur la base des périodes de consommation antérieures correspondantes, compte tenu des variations de température extérieure. Les frais de contrôle seront à la charge de la D. _____ SA.

Si l'erreur est inférieure à + ou - 5 %, les frais de contrôle seront alors à la charge de celle des parties qui aura demandé le contrôle.

(...)

11. Rapports internes des sociétés [...].

Les sociétés [...] règlent leurs rapports internes par une convention séparée.

Elles seront toujours représentées par un mandataire commun, dont l'adresse sera communiquée à la D. _____ SA.

A défaut d'autre adresse, la D. _____ SA enverra factures et communications à l'administration de la société «S.I. [...] S.A.» qui sera tenue de payer ces factures et de donner suite aux communications, ses droits vis-à-vis des autres sociétés étant réservés.

12. Durée de la convention.

La présente convention est établie pour une durée de cinquante ans dès le premier janvier mil neuf cent soixante-neuf.

Sauf dénonciation signifiée deux ans avant l'échéance, elle se renouvellera pour dix ans et ainsi de suite de dix ans en dix ans.

(...)

15. Clause d'arbitrage.

Toutes les contestations relatives à la présente convention seront tranchées définitivement par un tribunal arbitral composé de trois membres, désignés d'un commun accord et, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal du district de Vevey.

16. Inscription au Registre foncier.

Les parties feront inscrire au Registre foncier, au bénéfice de la D. _____ SA, une servitude pour le passage de la canalisation en circuit de transport de chaleur sur la propriété des sociétés «S.I. [...] S.A.».

17. Vente des immeubles.

Les parties s'engagent à faire reprendre les droits et obligations qui découlent pour elles de la présente convention à tout futur acquéreur de leurs immeubles.»

3. a) Par acte constitutif du 29 août 1978, la D. _____ SA, alors propriétaire des parcelles [...], [...] et [...], les sociétés S.I. [...] S.A., alors propriétaires respectivement des parcelles [...], [...] et [...], et [...], alors propriétaire de la parcelle [...], sont convenues de constituer les servitudes foncières suivantes :

«A. CENTRALE THERMIQUE

Fonds dominants parcelles : [...], [...], [...] et [...].

Fonds servant : parcelle [...].

Exercice : Cette servitude a pour objet le droit de maintenir sur le fonds servant une centrale thermique destinée, par l'intermédiaire d'une sous-station, à fournir, sous forme d'eau chaude, l'énergie thermique nécessaire au chauffage des bâtiments situés sur les fonds dominants et à la production de l'eau chaude de consommation. La centrale et la sous-station sont figurées sur un plan spécial annexé.

B. SOUS-STATION THERMIQUE

Fonds dominants parcelles : [...], [...], [...] et [...].

Fonds servant parcelle : [...].

Exercice : Cette servitude a pour objet le droit de maintenir sur le fonds servant une sous-station approvisionnée par une centrale (objet de la servitude A ci-dessus) et destinée à fournir l'énergie thermique nécessaire au chauffage des bâtiments situés sur les parcelles [...], [...], [...] et [...], et à produire l'eau chaude de consommation.

C. CANALISATION D'EAU CHAUDE

Fonds dominants : parcelles [...] et [...].

Fonds dominants et servants : parcelles [...], [...] et [...].

Fonds servants : parcelles [...] et [...].

Exercice : Cette servitude a pour objet le droit de maintenir les canalisations nécessaires au transfert, sous forme d'eau chaude, de l'énergie thermique circulant entre la centrale et la sous-station, objets des servitudes constituées ci-dessus sous lettres A et B. Cette servitude s'exerce conformément au tracé figuré en rouge sur un plan spécial déposé au registre foncier.

D. CANALISATION D'EAU CHAUDE

Fonds dominant parcelle : [...].

Fonds servants parcelles [...], [...], [...], [...] et [...].

Exercice : Cette servitude a pour objet le droit de poser et de maintenir des canalisations permettant la circulation d'eau chaude destinée à fournir de l'énergie thermique à des immeubles situés au-delà des fonds servants.

(...)

E. CANALISATIONS

Fonds dominant parcelle : [...].

Fonds dominants et servants parcelles : [...], [...], [...] et [...].

Exercice : Cette servitude a pour objet, à partir de la sous-station dont il est question sous lettre B ci-dessus, le droit de maintenir toutes canalisations nécessaires au chauffage des bâtiments situés sur les parcelles [...], [...], [...] et [...] et à la distribution de l'eau chaude de consommation, conformément au plan spécial déposé au registre foncier.

Il est consigné que les modalités de la fourniture de l'énergie thermique, ainsi que celles d'exploitation de la centrale et de la sous-station thermique, font et feront l'objet de conventions séparées".

b) Selon l'extrait du Registre foncier de [...], les servitudes suivantes sont notamment inscrites sur la parcelle [...]:

- une servitude de canalisation d'eau chaude du 13 septembre 1978 no [...] en faveur des parcelles [...], [...], [...] et [...] et à la charge des parcelles [...], [...] et [...];

- une servitude de canalisation d'eau chaude du 13 septembre 1978 no [...], à la charge des parcelles [...], [...], [...] et [...];

- une servitude de canalisation du 13 septembre 1978 no [...], à la charge des parcelles [...], [...], [...] et [...].

4. a) Depuis le 5 avril 2012, T. _____ SA est propriétaire de la parcelle [...] sise [...], comprenant un bâtiment commercial, une habitation avec affectation mixte, un bâtiment souterrain sur plusieurs immeubles, un bâtiment industriel, ainsi que trois garages.

Le même jour, cette société est également devenue propriétaire de la parcelle [...], sise [...], comprenant un immeuble avec affectation mixte.

b) La parcelle [...] est propriété de H. _____ SA, qui l'a rachetée le 13 juin 2012 à [...], qui la détenait en propriété individuelle depuis le 5 novembre 1986. C'est sur cette parcelle qu'ont été construits les immeubles appartenant précédemment à S.I. [...] S.A. . Elle est sise [...] et comprend deux habitations avec affectation mixte, un bâtiment souterrain ainsi qu'un garage souterrain sur plusieurs immeubles.

c) K._____AG est devenue propriétaire individuelle de la parcelle [...] le 7 janvier 1998. L'extrait du Registre foncier la concernant indique qu'elle est sise [...], sans toutefois indiquer de numéro, et qu'elle comprend une habitation avec affectation mixte ainsi qu'un bâtiment souterrain.

d) Q._____AG est devenue propriétaire de la parcelle [...], sise [...], le 31 août 1998. C'est sur cette parcelle qu'ont été édifiées deux habitations avec affectation mixte appartenant précédemment à S.I. [...] S.A. La parcelle comprend en outre un bâtiment souterrain ainsi qu'un garage souterrain sur plusieurs immeubles.

Cette société est également devenue propriétaire le même jour de la parcelle [...], sise [...], qui comprend trois habitations avec affectation mixte, un bâtiment souterrain ainsi qu'un garage souterrain, tous deux sur plusieurs immeubles. Cette parcelle appartenait précédemment à S.I. [...] S.A.

5. a) H._____SA (anciennement [...]) et Q._____AG sont en litige devant le Kantonsgericht Zug. H._____SA fait valoir en substance qu'elle réceptionnait les factures de consommation d'eau chaude que D._____SA lui adressait en sa qualité de mandataire commun au sens de l'art. 11 al. 2 de la convention du 18 avril 1968, qu'elle les payait et qu'elle établissait ensuite des décomptes individuels par propriétaire, à charge pour les propriétaires, voire leurs gérants d'immeuble, de la rembourser ; dans ce contexte, H._____SA soutient avoir accumulé des créances à l'égard de Q._____AG de plus d'un million de francs, dont 274'000 fr. sont déduits en justice devant le Kantonsgericht Zug, le solde devant l'être par une nouvelle action au fond à venir.

Par courrier du 9 juin 2010, [...] a informé D._____SA qu'elle cessait d'être le mandataire commun des propriétaires des quatre immeubles sis av. [...] [...], [...], [...] et [...].

Les propriétaires n'ayant pas désigné un nouveau mandataire commun, D._____SA a porté à la connaissance de Q._____AG, par courrier du 8 juillet 2010, que la totalité de la consommation d'énergie livrée à la sous-station thermique lui serait facturée à partir du 1^{er} juillet 2010.

b) Q._____AG ayant menacé de couper le chauffage des immeubles sis sur la parcelle [...] si [...] ne s'acquittait pas du montant de 35'590 fr. 75 réclamé par Q._____AG en sa qualité de mandataire commun à titre de frais de chauffage pour la période du 1^{er} juillet au 30 novembre 2010, l'ancien propriétaire de la parcelle [...], [...], a déposé le 14 janvier 2011 une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, concluant à ce qu'interdiction soit faite à Q._____AG de couper le chauffage pour l'immeuble sis à [...], no d'immeuble [...] du Registre foncier de [...], sous la menace de l'article 292 CP à l'encontre des organes responsables de Q._____AG (I) et à ce que le chiffre I soit ordonné par voie de mesures superprovisionnelles au sens de l'article 265 CPC (II) .

Le 14 janvier 2011, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a fait droit aux conclusions superprovisionnelles de [...]. Il a confirmé cette décision par ordonnance de mesures provisionnelles du 27 mai 2011, notifiée aux parties le 10 août 2011.

Le 31 janvier 2013, H._____SA et Q._____AG ont conclu une transaction par devant le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois dont le contenu est notamment le suivant :

«I. Le procès au fond que H._____SA doit intenter à l'encontre de Q._____AG à la suite de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue par le Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois du 27 mai /10 août 2011, numéro de dossier [...], est suspendu jusqu'à ce que le jugement dans le procès pendant entre les parties devant le Kantonsgericht Zug, numéro de dossier [...], soit devenu définitif et exécutoire.»

Le magistrat précité a pris acte de dite convention pour valoir prononcé de suspension de cause.

6. a) D. _____ SA et Q. _____ AG sont en litige à propos de la facturation de la fourniture de chaleur résultant de la convention du 18 avril 1968. Q. _____ AG estime que la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage est surfacturée et fait valoir qu'elle ne dispose d'aucun moyen de contrôle propre pour calculer de façon transparente la fourniture d'eau chaude.

b) Par courriel du 12 février 2013, D. _____ SA a mis en demeure J. _____ AG de régler un montant de 89'304 fr. 70, faute de quoi des avis de suppression aux locataires des immeubles sis av. [...] seraient déposés dès le lendemain.

c) Par courrier du 26 juin 2013, D. _____ SA a informé la société prénommée que, n'ayant pas reçu le justificatif de paiement de la facture « chaleur avril » de 38'796 fr. 20 pour les immeubles précités, des avis de suppression aux locataires seraient déposés le lendemain et que l'Asloca, la gérance H. _____ SA et K. _____ AG seraient informés.

7. Par courrier recommandé du 24 octobre 2013 adressé à Z. _____, pour adresse J. _____ AG, D. _____ SA s'est inquiétée de l'installation d'une chaufferie mobile sur le site des immeubles [...] à [...], soit ceux situés sur les parcelles [...] et [...] propriété de Q. _____ AG. Elle indiquait ce qui suit :

« (...)

Renseignements pris auprès de la société [...], à [...], votre régie a loué dès le 21 août 2013 une chaufferie mobile de 1500 kW avec une citerne mobile de 10'000 litres de mazout.

Sur la base de ces informations, nous supposons que cette chaufferie pourrait être appelée à fonctionner en lieu et place du chauffage à distance alimenté par nos propres installations.

Si ces suppositions sont exactes - et nous vous saurions gré de nous les confirmer-, nous vous rappelons qu'une convention

d'alimentation a été passée avec notre société. Conformément à l'article 1 de celle-ci, vous vous êtes «engagés solidairement à couvrir (vos) besoins en chaleur pour le chauffage, l'eau chaude...**EXCLUSIVEMENT** auprès de la D. _____SA».

En conséquence, nous vous invitons à ne pas mettre en fonction cette installation, sous peine d'une action de la part de notre société pour rupture unilatérale de contrat.

(...)».

8. Par courrier du 20 décembre 2013, le conseil de D. _____SA a interpellé les conseils de Q. _____AG et de H. _____SA, ainsi que K. _____AG, au sujet de l'implantation de ces installations. Il relevait ce qui suit :

« (...)

Mes clients m'informent que la société Q. _____AG aurait installé, sans autorisation de quiconque, dans la Cour intérieure des bâtiments cités sous rubrique [Q. _____AG - [...] 1 et 2, H. _____SA et K. _____AG - [...] 3, [...], [...]], une centrale de chauffage vraisemblablement destinée à alimenter en chaleur les bâtiments [...] 1, 2 et 3, ce en violation de la clause de fourniture exclusive auprès de ma cliente contenue dans le contrat du 18.04.1968 conclu avec elle.

Ma cliente n'entend pas libérer de manière anticipée vos mandants, respectivement votre société, de l'exécution du contrat précité et veillera donc à son respect scrupuleux jusqu'à son terme.

Ma cliente vous rappelle, à toute fin utile, qu'elle remplit parfaitement ses obligations contractuelles résultant dudit contrat sans qu'elle n'ait reçu la moindre plainte à ce sujet. Il ne saurait donc être question d'exciper de prétendues inexécution pour justifier une violation contractuelle de la part de vos mandants, respectivement de votre société.

Si ma cliente devait constater une baisse significative des consommations de chaleur à l'embranchement des immeubles de vos mandants, respectivement de votre société, elle agirait par toute voie utile.

(...)».

9. Au début du mois de janvier 2014, la société J. _____AG a fait raccorder l'installation de chaufferie mobile aux conduites d'eau chaude installées par D. _____SA.

Par courriel du 8 janvier 2014 envoyé à J._____AG, à l'attention de Q._____AG et de Z._____, D._____SA a écrit ce qui suit :

«Nous avons eu la très désagréable surprise de constater ce matin que les circuits de chauffage des bâtiments [...] à [...] [bâtiments sis sur les parcelles [...] et [...] propriété de la D._____SA] avaient été vidés de leur contenu en eau chaude, privant les occupants de ces immeubles de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Il s'avère que cette situation provient d'une manipulation opérée à notre insu sur le circuit de chauffage alimentant les parcelles [...], [...], [...], [...] [...], soit les bâtiments appartenant à Q._____AG, H._____SA et K._____AG. Les occupants de ces immeubles ont très certainement également été privés de chauffage et d'eau chaude sanitaire, puisque les installations de transport d'eau chauffée sont physiquement raccordées à nos propres circuits, l'eau qui y circule étant chauffée par notre propre centrale de chauffe de [...].

Nous vous invitons donc à cesser ou faire cesser immédiatement vos activités qui démontrent pour le moins une totale incompétence des entreprises que vous mandatez. (...)

Pour conclure, nous vous informons que nous avons endigué en début d'après-midi le processus illicite entamé sous vos ordres en remplissant immédiatement les circuits d'eau chaude et en rétablissant la circulation des radiateurs, après une intervention à [...] pour signaler aux ouvriers sur place les conséquences désastreuses de leurs interventions sur la conduite de transport d'eau chaude provenant de notre chaudière.

Naturellement, l'ensemble des coûts engendrés par cette grave perturbation (perte d'énergie par vidange d'eau chauffée à 60-70 degrés, perte d'eau, interventions de notre personnel, réhabilitation des circuits, purge des radiateurs etc.) seront à votre charge, de même que toute prétention qui serait formulée à notre encontre du fait de privation de prestations d'eau chaude et de chauffage de la part des locataires. Nous nous réservons d'entreprendre toute démarche destinée à protéger nos intérêts et ceux des occupants des bâtiments concernés si vous deviez persister dans vos agissements.

(...)».

10. Le 10 janvier 2014, D._____SA a fait parvenir à J._____AG un nouveau courriel indiquant notamment ce qui suit :

« (...)

- les travaux que vous conduisez actuellement de manière illicite dénoncés par notre mail du 8 janvier se sont poursuivis le 9 janvier. Nos locataires des bâtiments [...] sont privés de chauffage et d'eau chaude depuis le 9 janvier au matin. Ce 10 janvier au moment de l'envoi de ce mail, les occupants de nos immeubles, dont notamment les patients de nos cabinets médicaux, n'ont toujours ni chauffage ni eau chaude.

- vos représentants mandatés sont pour l'heure dans l'incapacité de remettre votre conduite dans un état d'étanchéité suffisant pour permettre de réinjecter de l'eau dans le circuit de chauffage.

Par ailleurs, il nous a été indiqué par votre monteur que vos travaux illicites étaient appelés à se poursuivre dans la mesure où vos opérations nécessitaient de vider à nouveau le circuit d'eau chaude, probablement à plusieurs reprises.

(...)».

11. Par courrier recommandé adressé le 14 janvier 2014 à J._____AG, l'Office de l'urbanisme de la commune de [...] a relevé que cette dernière avait "une fois encore" entrepris sans autorisation des travaux, en l'occurrence l'installation d'une chaufferie mobile dans la cour de l'immeuble à [...], portant un grave préjudice aux immeubles voisins (absence d'eau chaude et de chauffage). Il lui a rappelé la teneur de l'article 103 LATC (loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions ; RSV 700.11), selon lequel aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé.

12. Par lettre recommandée du 17 janvier 2014, D._____SA a adressé à Q._____AG et J._____AG une facture d'un montant de 6'785 fr. 80 pour l'eau et l'énergie perdues, ainsi que pour le temps consacré par ses collaborateurs dans le cadre des interventions qui ont eu lieu durant la semaine du 6 au 10 janvier 2014. Il ressort de ce courrier que depuis le 10 janvier 2014, d'importantes quantités d'eau ont été perdues sur la partie du circuit concernant Q._____AG et que D._____SA a dû réinjecter régulièrement de l'eau dans le circuit commun, ce qui a nécessité une intervention quotidienne de son service d'entretien des immeubles. Selon cette correspondance, les quantités d'eau réinjectées entre le 13 janvier

et le 15 janvier 2014 ont atteint 2200 litres, ce qui correspond à des pertes de l'ordre de 30 litres à l'heure ou encore 700 litres par jour.

13. Se fondant sur un constat «Contrôle citerne du type Container» effectué le 22 janvier 2014 par le SIGE (Service intercommunal de gestion) sur l'installation sise [...], l'Office de l'urbanisme de [...] a invité J._____AG, par courrier recommandé du 27 janvier 2014, à lui transmettre sans délai un dossier réglementaire. Il ressort notamment de ce constat que l'installation n'était pas au bénéfice d'une autorisation (formulaire 63 "Citerne - Notification/réception"), que la conduite d'alimentation du brûleur n'était pas placée dans une gaine étanche, qu'il manquait la vanne anti-siphonnage à son point haut et que les flexibles d'eaux chaudes (pression 5 bar - température 80°) n'étaient pas protégés mécaniquement (risques de brûlures). Selon le SIGE, la dalle sur laquelle les deux containers étaient entreposés était en outre déformée à différents endroits.

14. Dans un courrier adressé le 29 janvier 2014 à l'Office de l'urbanisme de Vevey, D._____SA a indiqué ce qui suit à propos du fonctionnement de l'installation de chauffage :

« (...) Nous précisons à cet égard que l'installation de chauffage, à savoir les chaudières produisant la chaleur, de même que les circuits de chauffage fournissant cette chaleur aux bâtiments [...], est située dans les sous-sols du bâtiment que nous occupons et fonctionne parfaitement depuis 1968. Par contre, la partie du circuit caloporteur située sur la parcelle [...] et les parcelles voisines, qui appartient aux propriétaires desdites parcelles et dont nous n'avons contractuellement pas la charge de l'entretien, est effectivement devenue fuyarde depuis quelques années, nous amenant à devoir compléter quotidiennement l'ensemble du circuit (nous rappelons qu'il forme un tout) par des injections de quelque 700 litres d'eau par jour. Ce point a été signalé à de nombreuses reprises au propriétaire, la dernière fois par un courrier recommandé du 17 ct, dont nous vous joignons copie, mais toujours sans aucune réaction.

(...)».

15. Par courriel du 5 février 2014, H._____SA a informé son conseil du fait que ses locataires n'avaient plus de chauffage ni d'eau chaude. Selon cette société, la coupure aurait duré plusieurs jours.

16. a) Le 3 février 2014, D._____SA et T._____SA ont déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles auprès de la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale, dont les conclusions, prises avec suite de frais et dépens, sont les suivantes:

«A titre de mesures super-provisionnelles :

Principalement :

I. Ordre est donné à Q._____AG, K._____AG, J._____AG et H._____SA, sous la commination des peines prévues par l'article 292 CP, de suspendre immédiatement tous les travaux sur la chaufferie, installations et conduites d'eau chaude s'y rapportant, en particulier tous les travaux de raccordement opérés par ceux-ci ou leur représentant, sur cette chaufferie, installations et conduites d'eau chaude et à interdire la poursuite desdits travaux entravant l'exercice des servitudes [...], [...] et [...] dont les parcelles [...] et [...] des requérantes sont bénéficiaires.

II. Ordre est donné à Q._____AG, K._____AG, J._____AG et H._____SA, sous la commination des peines prévues par l'article 292 CP, de suspendre immédiatement tous les travaux sur la chaufferie, installations et conduites d'eau chaude s'y rapportant, en particulier tous les travaux de raccordement opérés par ceux-ci ou leur représentant, sur cette chaufferie, installations et conduites d'eau chaude et à interdire la poursuite desdits travaux lesquels violent la convention pour la fourniture de chaleur aux bâtiments des sociétés « [...]» du 18 avril 1968.

III. Ordre est donné à Q._____AG, K._____AG, J._____AG et H._____SA, sous la commination des peines prévues par l'article 292 CP, de mettre immédiatement hors fonction l'installation mobile de chaufferie qu'elles ont implantée sur la parcelle no [...].

IV. Interdiction est faite à Q._____AG, K._____AG, J._____AG et H._____SA, sous la commination des peines prévues par l'article 292 CP, de remettre en fonction l'installation mobile de chaufferie qu'ils ont implantée sur la parcelle no [...].

A titre de mesures provisionnelles :

V. Ordre est donné à Q._____AG, K._____AG, J._____AG et H._____SA, sous la commination des peines prévues par l'article 292 CP, de suspendre immédiatement tous les travaux sur la chaufferie, installations et conduites d'eau chaude s'y rapportant, en particulier tous les travaux de raccordement opérés par ceux-ci ou leur représentant, sur cette chaufferie, installations et conduites d'eau chaude et à interdire la

poursuite desdits travaux entravant l'exercice des servitudes [...], [...] et [...] dont les parcelles [...] et [...] des requérantes sont bénéficiaires.

VI. Ordre est donné à Q. _____ AG, K. _____ AG, J. _____ AG et H. _____ SA, sous la commination des peines prévues par l'article 292 CP, de suspendre immédiatement tous les travaux sur la chaufferie, installations et conduites d'eau chaude s'y rapportant, en particulier tous les travaux de raccordement opérés par ceux-ci ou leur représentant, sur cette chaufferie, installations et conduites d'eau chaude et à interdire la poursuite desdits travaux lesquels violent la convention pour la fourniture de chaleur aux bâtiments des sociétés « [...]» du 18 avril 1968.

VII. Ordre est donné à Q. _____ AG, K. _____ AG, J. _____ AG et H. _____ SA, sous la commination des peines prévues par l'article 292 CP, de mettre immédiatement hors fonction l'installation mobile de chaufferie qu'elles ont implantée sur la parcelle no [...].

VIII. Interdiction est faite à Q. _____ AG, K. _____ AG, J. _____ AG et H. _____ SA, sous la commination des peines prévues par l'article 292 CP, de remettre en fonction l'installation mobile de chaufferie qu'ils ont implantée sur la parcelle no [...].»

b) Dans leurs déterminations du 6 février 2014, Q. _____ AG et J. _____ AG ont conclu au rejet des conclusions prises par les requérantes.

c) Par déterminations du 7 février 2014, H. _____ SA a pris les conclusions suivantes :

«à titre de mesures superprovisionnelles :

Principalement

I. Les conclusions I. à IV. des requérantes D. _____ SA et T. _____ SA sont rejetées.

Reconventionnellement :

II. Ordre est donné à Q. _____ AG et ses représentants et mandataires, sous la commination des peines prévues par l'art. 292 CP, de suspendre immédiatement tous les travaux sur la chaufferie, les installations et conduites de chauffage et d'eau chaude auquel sont reliés les immeubles nos. [...], [...], [...] et [...] à [...] violant la Convention pour la fourniture de chaleur aux bâtiments des sociétés " [...]" du 18 avril 1968.

III. Ordre est donné à Q. _____ AG et ses représentants et mandataires, sous la commination des peines prévues par l'art. 292 CP, de rebrancher l'immeuble no. [...] propriété de H. _____ SA à la sous-station thermique se trouvant dans l'immeuble no. [...] propriété de Q. _____ AG et d'assurer en permanence la fourniture de chauffage et d'eau chaude de l'immeuble no [...] propriété de H. _____ SA.

IV. Ordre est donné à Q. _____AG et ses représentants et mandataires, sous la commination des peines prévues par l'art. 292 CP, de mettre immédiatement hors fonction l'installation mobile de chaufferie qu'elle a implantée sur la parcelle no. [...] à [...].

V. Avec suite de frais et dépens, TVA en sus, à charge de Q. _____AG et J. _____AG, solidairement entre eux.»

17. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 10 février 2014, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a statué comme suit :

«I. ordonne aux intimées Q. _____AG, K. _____AG, J. _____AG et H. _____SA, sous la commination de la peine d'amende prévue par l'article 292 CP, de suspendre immédiatement tous les travaux sur la chaufferie, installations et conduites d'eau chaude s'y rapportant, en particulier tous les travaux de raccordement opérés par elles ou leur représentant sur cette chaufferie, installations et conduites d'eau chaude, auxquelles sont reliés les immeubles nos [...], [...], [...] et [...], et d'interdire la poursuite desdits travaux entravant l'exercice des servitudes [...], [...] et [...] dont les parcelles [...] et [...] des requérantes D. _____SA et T. _____SA sont bénéficiaires ;

II. ordonne aux intimées Q. _____AG, K. _____AG, J. _____AG et H. _____SA, sous la commination de la peine d'amende prévue par l'article 292 CP, de mettre immédiatement hors fonction l'installation mobile de chaufferie qu'elles ont implantée sur la parcelle no [...];

III. rejette, en l'état, toutes autres ou plus amples conclusions ;

IV. dit que les frais de la présente décision suivent le sort de la procédure provisionnelle ;

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

18. Faute pour Q. _____AG et J. _____AG de s'être conformées à l'ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 10 février 2014, le conseil des requérantes a, par courrier du 20 février 2014, pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

«I. L'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 10 février 2014 vaut ordonnance d'exécution forcée.

II. Par conséquent,

- a. Ordre est donné à l'Huissier du Tribunal, de faire procéder aux frais des intimés à l'exécution des conclusions I et II de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 10 février 2014 ; et
- b. Injonction est faite aux agents de la force publique de concourir à l'exécution de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 10 février 2014.»

19. A l'audience de mesures provisionnelles du 11 mars 2014, K. _____AG a indiqué que son bâtiment avait subi des coupures de chauffage, alors qu'elle payait régulièrement les acomptes que lui adressait Q. _____AG.

Q. _____AG et J. _____AG ont notamment produit un courrier du 26 février 2014 à l'attention du SIGE dans lequel elles indiquaient avoir effectué les travaux mentionnés dans le constat établi le 22 janvier 2014.

Entendu en qualité de témoin, [...] a confirmé avoir été mandaté par J. _____AG pour brancher une chaudière extérieure il y avait environ deux mois. Il a précisé qu'il ne se souvenait pas de la date exacte de son intervention mais qu'il s'agissait d'un jeudi et d'un vendredi du mois de janvier 2014. Selon le témoin, l'installation centrale était défectueuse, car elle présentait de nombreuses fuites ; il était selon lui impossible de procéder à des réglages. Il a en outre indiqué qu'il avait effectué le raccordement avec la cheminée provisoire située sur l'installation litigieuse et qu'il était prévu que cette cheminée monte le long de la façade. Il a ajouté qu'il n'était pas envisageable de démonter cette installation dans l'immédiat en raison d'un risque de surpression. Il a précisé qu'il avait fallu une douzaine d'heures pour effectuer tous les branchements. Selon ses déclarations, la nouvelle installation alimentait l'entier des immeubles soit du 32 au 42 et les vannes se trouvaient dans la sous-station. Il avait reçu pour instruction d'alimenter du 32 au 38, mais cela n'était techniquement pas possible, car la modification entière de l'installation aurait été nécessaire. Il a déclaré ne pas avoir personnellement entendu des doléances de la part des locataires relatives aux coupures de chauffage et ne pas pouvoir expliquer pourquoi ceux-ci

s'en seraient plaints. Selon lui, les gaz d'échappement qui sortaient de la cheminée et qui étaient visibles sur les photographies produites par les requérantes étaient filtrés et non toxiques ; dès lors que les matériaux lui avaient été livrés par une société suisse, il partait du principe qu'ils répondaient aux normes.

D._____SA et T._____SA ont ajouté les conclusions en exécution forcée indiquées dans leur courrier du 20 février 2014, lesquelles sont devenues les conclusions IX et X de la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles déposée le 3 février 2014.

H._____SA a adhéré aux conclusions des requérantes. Q._____AG et J._____AG ont conclu au rejet de ces conclusions et K._____AG s'en est remise à justice.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les 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 est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions devant l'instance précédente, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant dite instance, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126).

Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions, qui, capitalisées selon l'art. 92 al. 2 CPC, sont supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable à la forme

2.

2.1.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

2.1.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. Le juge d'appel n'est pas tenu d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant lui, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2; CACI 1^{er} février 2012/75 c. 2a).

L'appelant ne peut se contenter de renvoyer aux écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par le premier juge (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 c. 3 et 4, in RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 c. 2.2, in RSPC 2013 p. 29 ; TF 5D_148/2013 du 10 janvier 2014). La motivation

doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 c. 4.3.1 ; TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 c. 4.2). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC).

2.2 Le renvoi des appelantes « aux éléments allégués dans leurs Déterminations du 6 février 2014 adressées à la Juge délégué de la Chambre de céans » n'est pas valable. Il ne peut donc pas être tenu compte de ce renvoi en guise de motivation de l'appel.

3. Les appelantes invoquent une constatation inexacte des faits.

3.1 Les appelantes contestent que les travaux de raccordement de la chaufferie mobile aient provoqué des interruptions de chauffage et d'eau chaude entre les 8 et 10 janvier 2014, puis le 5 février 2014.

Les coupures de chauffage et d'eau chaude ne reposent pas sur les seules affirmations des intimées à l'appel. Elles ressortent également du courrier adressé le 5 février 2014 par H. _____ SA à son conseil (pièce 406); K. _____ AG a en outre indiqué, lors de l'audience du 11 mars 2014, qu'elle avait subi des coupures de chauffage, alors qu'elle payait régulièrement les acomptes que lui adressait Q. _____ AG. Le grief est dès lors infondé et il y a lieu de retenir que les interruptions de chauffage et d'eau chaude alléguées sont établies, au moins sous l'angle de la vraisemblance. Au demeurant, on voit mal comment l'installation provisoire de chauffage aurait pu être raccordée sur le circuit existant sans interruption de chauffage et d'eau chaude, dès lors que les canalisations d'eau chaude ont vraisemblablement dû être modifiées pour permettre le raccordement de la chaufferie mobile.

En outre, les appelantes passent sous silence la constatation du premier juge faite en lien avec l'interruption du 5 février 2014 pour l'immeuble [...], propriété de [...], constatation selon laquelle il n'est pas exclu que d'autres coupures de chauffage et d'eau chaude puissent se reproduire dès lors que seule Q._____AG a accès aux conduites de chauffage et d'eau chaude branchées à la sous-station et menant à l'immeuble [...]. Elles n'avancent aucun élément qui permettrait de mettre à mal cette constatation.

3.2 Selon les appelantes, l'état de fait de l'ordonnance de mesures provisionnelles devrait être complété en ce sens que la consommation de mazout serait restée constante pendant la période concernée. A cet égard, elles entendent tirer argument des relevés de consommation d'huile de chauffage produits sous pièces nos 2 et 3 du bordereau du 11 mars 2014 pour démontrer que la fourniture de chaleur et d'eau chaude aurait persisté au cours du mois de février 2014, de sorte que la condition de l'atteinte au droit matériel invoqué ne serait pas réalisée. Toutefois, il ne ressort nullement des pièces produites qu'elles concerneraient la consommation d'huile de chauffage des immeubles raccordés à la chaufferie mobile litigieuse.

3.3 Les appelantes soutiennent encore que l'état de fait retenu doit être modifié dans la mesure où les fuites d'eau alléguées par D._____SA n'auraient pas eu lieu seulement depuis la mise en service de la chaufferie mobile (cf. ordonnance attaquée p. 19) mais se produiraient depuis quelques années déjà. Elles en déduisent qu'en l'absence de lien de causalité entre les installations des appelantes d'une part et de supposées fuites et coupures d'autre part, la vraisemblance de l'atteinte au droit prétendu ne pourrait pas être retenue.

Les appelantes se réfèrent à cet égard à un courrier du 29 janvier 2014 adressé par D._____SA à l'Office de l'urbanisme de [...], duquel il ressort notamment que la partie du circuit caloporteur situé sur la parcelle [...] et les parcelles voisines est effectivement devenue fuyarde depuis quelques années, amenant la D._____SA à devoir compléter

quotidiennement l'ensemble du circuit par des injections de 700 litres d'eau par jour.

La question de savoir si les pertes d'eau sont liées à la mise en service de la chaufferie mobile ou se produisent depuis de nombreuses années peut rester indécise, dès lors que le fait d'avoir raccordé les immeubles concernés par la convention du 18 avril 1968 à un nouveau système de chauffage suffit à établir la vraisemblance de l'atteinte du droit invoqué, comme on le verra ci-dessous. Il n'est par ailleurs pas allégué et encore moins établi sous l'angle de la vraisemblance que l'installation litigieuse a été mise en place pour parer aux fuites d'eau. Bien plus, les appelantes ont expressément allégué en première instance que l'installation provisoire était destinée à pouvoir déterminer la consommation individuelle de Q._____AG (cf. all. 76) et que le raccordement effectué le 31 janvier 2014 avait pour unique but de clarifier une fois pour toute la situation née de la dissolution des S.I. [...] S.A. (cf. all. 86).

4. Les appelantes soutiennent ensuite que ni la convention pour la fourniture de chaleur du 18 avril 1968 ni les servitudes de centrale thermique, de sous-station thermique et de canalisations d'eau chaude ne confèrent à D._____SA, respectivement T._____SA, un droit susceptible de protection provisionnelle. En outre, elles considèrent que les ordres signifiés provisionnellement comportent le jugement définitif de la prétention en exécution de la convention précitée, ce qui est contraire à la jurisprudence fédérale en la matière (cf. ATF 138 III 728).

4.1 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: (a) elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être; (b) cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut donc se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant

sur les moyens de preuve immédiatement disponibles. Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 261 CPC et les réf. citées). Selon l'art. 262 let. b CPC, le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment ordonner la cessation d'un état de fait illicite.

Le requérant doit 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. 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. Le dommage difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Il y a en particulier dommage lorsqu'il y a atteinte à l'exercice d'un droit absolu, notamment un droit de propriété (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2^e éd. 2010, n. 1763). Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent (ATF 138 III 378 c. 6.3). Le risque de préjudice difficilement réparable suppose par ailleurs l'urgence (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC) ; de façon générale, il y a urgence chaque fois que le retard apporté à une solution provisoire met en péril les intérêts d'une des parties (Hohl, La réalisation du droit et les procédures rapides, thèse d'habilitation, Fribourg 1994, n. 543).

L'urgence est une notion relative selon le Tribunal fédéral, qui retient qu'elle comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances. Alors même que les mesures

provisionnelles sont subordonnées à l'urgence, le droit de requérir ne se périmé pas, mais la temporisation du requérant durant plusieurs mois à dater de la connaissance du dommage ou du risque peut signifier qu'une protection n'est pas nécessaire, voire constituer un abus de droit (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC; TF 4P.263/2004 du 1^{er} février 2005, in RSPC 2005 p. 414).

Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ATF 131 III 473 c. 2.3).

4.2 D. _____ SA fonde ses prétentions sur la convention pour la fourniture de chaleur, signée le 18 avril 1968. T. _____ SA n'est pas partie à la convention précitée.

Dans cette convention, D. _____ SA s'est obligée envers les sociétés S.I. [...] S.A. à fournir la chaleur nécessaire au chauffage des locaux et à la production de l'eau chaude et de l'air conditionné pour les bâtiments que les sociétés [...] allaient édifier à l'av. [...], à [...]. De leur côté, les sociétés [...] se sont engagées solidairement à couvrir leur besoin en chaleur exclusivement auprès de la D. _____ SA. Or, depuis, les parcelles [...], [...], [...], [...], [...] et [...] sont devenues respectivement la propriété de T. _____ SA, de H. _____ SA, de K. _____ AG et de Q. _____ AG. Il n'est pas contesté que les nouveaux propriétaires des parcelles ont exécuté cette convention, en reprenant les droits et obligations qui en découlent conformément à l'art. 17 de dite convention.

Au regard de ce qui précède, force est de constater, avec le premier juge, que D. _____ SA a rendu vraisemblable l'existence d'un droit d'exécution de la convention du 18 avril 1968, d'une part, et l'atteinte à ce droit, d'autre part, l'exécution de cette convention ayant été

rendue impossible par l'installation illicite d'une chaufferie mobile alimentée par une citerne à mazout, qui interfère non seulement dans la relation existant entre D._____SA et Q._____AG, mais également entre la première nommée et des tiers propriétaires, tel que cela ressort du témoignage [...] (cf. supra, ch. 18, « En fait »).

Quoi qu'en disent les appelantes, on ne saurait voir dans la mesure ordonnée un jugement définitif de la prétention à protéger. Les appelantes reconnaissent d'ailleurs elles-mêmes qu'en ce qui les concerne l'exécution de cette convention n'est aucunement garantie par l'absence de chaufferie provisoire et de citerne mobile, en ajoutant que « l'inexécution de la convention peut uniquement donner lieu à une réparation, sauf à admettre la contrainte par corps » (ch. 9 de l'appel).

4.3 T._____SA est l'unique propriétaire des parcelles [...] et [...]. Elle réclame à ce titre la protection de sa possession sur les servitudes de canalisation d'eau chaude et de canalisation inscrites au Registre foncier, et autres, conformément à l'art. 928 CC et de son droit de les conserver et de les utiliser conformément à l'art. 737 CC.

4.3.1 Les appelantes dénoncent tout d'abord une violation des art. 59 et 60 CPC et 6 ch. 55 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.01). Elle soutiennent que le premier juge avait le devoir légal d'examiner d'office le respect des conditions de recevabilité, en particulier la compétence en raison de la matière, et qu'en l'occurrence l'action possessoire aurait dû être déclarée irrecevable dans la mesure où celle-ci relève de la compétence spéciale du président du tribunal d'arrondissement.

En vertu de l'art. 96g LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01), la Chambre patrimoniale cantonale connaît pour l'ensemble du canton, de toutes les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 fr., ainsi que toutes les causes qui lui sont attribuées par la loi. Selon l'art. 6 ch. 55 CDPJ, sont de la

compétence du président du tribunal d'arrondissement les actions possessoires (art. 927 et 928 CC).

En l'espèce, dans la mesure où le trouble de la possession est invoqué dans le cadre d'une procédure provisionnelle fondée par ailleurs sur la violation de la convention du 18 avril 1968 liant D. _____ SA d'une part et Q. _____ AG d'autre part, il y a lieu de considérer que la compétence de la Chambre patrimoniale cantonale pour statuer sur les mesures provisionnelles requises est donnée en vertu de l'art. 96b LOJV, l'inexécution de ladite convention étant susceptible de générer un dommage annuel estimé par les requérants à 500'000 francs. Le juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale est au surplus compétent pour ordonner les mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC, 43 al. 1 let. e CDPJ).

En tout état de cause, les appelantes ont procédé en première instance, sans soulever l'exception d'incompétence. Il paraît dès lors abusif de s'en prévaloir au stade de l'appel seulement (Bohnet, CPC annoté, note 12 ad art. 60 CPC et les références citées).

Le grief sera ainsi rejeté.

4.3.2 Les appelantes relèvent que la chaufferie mobile a été installée dans la cour intérieure des immeubles propriétés de Q. _____ AG dès le 21 août 2013 et que les intimées auraient dû, en vertu de l'art. 929 CC, réclamer la cessation du trouble aussitôt après avoir eu connaissance de cette situation. En l'occurrence, D. _____ SA et T. _____ SA ont toutes deux leurs bureaux sur place, si bien qu'elles auraient dû immédiatement réclamer la cessation du trouble. Dès lors que leur réaction serait intervenue plus de six mois après la pose de la chaufferie mobile sur les lieux, il y aurait selon les appelantes déchéance du droit prétendu, la protection provisionnelle ne pouvant ainsi pas être accordée et la requête de mesures provisionnelles devant être rejetée.

Dans sa lettre du 24 octobre 2013, D._____SA relevait la présence de la chaufferie mobile litigieuse et évoquait la possibilité qu'elle puisse être appelée à fonctionner en lieu et place du chauffage à distance, ce qui violerait la convention de fourniture exclusive de chaleur qui liait les parties. A l'audience de mesures provisionnelles du 11 mars 2014, le témoin [...] a indiqué qu'il avait été mandaté pour brancher une chaudière extérieure il y avait environ deux mois, en janvier 2014. Les appelantes ont même allégué dans leurs déterminations du 6 février 2014 que «l'installation de chauffage mobile provisoire a été raccordée pour un essai le 31 janvier 2014, date du dépôt de la Requête, pour la première fois.» (cf. all. 79).

Cela étant, on ne saurait dire que les intimées ont tardé à agir puisqu'elles ont saisi le 3 février 2014 la Chambre patrimoniale cantonale d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, après avoir cherché - en vain - une réaction de Q._____AG et J._____AG.

4.3.3 Les appelantes s'attachent ensuite au contenu des servitudes de centrale thermique ([...]), de sous-station thermique ([...]) et de canalisation d'eau chaude ([...]) et prétendent que la chaufferie provisoire et la citerne mobile n'entravent pas l'exercice des servitudes en question ni n'outrepassent aucun droit supposé.

Au stade des mesures provisionnelles, l'intimée T._____SA a rendu vraisemblable l'existence de son droit à la protection de sa possession sur les servitudes de canalisation d'eau chaude et de canalisations, dont sa parcelle 201 est bénéficiaire. Selon le témoin [...], les modifications apportées au circuit de chauffage lors du branchement de la chaufferie provisoire ont eu pour effet de raccorder l'entier des immeubles sis av. [...] à la nouvelle installation. Dans la mesure où ces servitudes ont pour objet le droit de poser et de maintenir notamment les canalisations permettant la circulation d'eau chaude destinée à fournir l'énergie thermique aux immeubles propriété de H._____SA et de K._____AG et de maintenir également les canalisations nécessaires au chauffage des bâtiments propriété des sociétés prénommées, on peut

admettre qu'en effectuant les travaux de raccordement litigieux et en maintenant ces installations provisoires, Q. _____AG et J. _____AG ont entravé l'exercice des servitudes de canalisation d'eau chaude et de canalisations et les ont vidées de leur substance. Compte tenu des modifications apportées au circuit de chauffage, T. _____SA n'est plus en mesure d'exercer les servitudes en question, qui doivent permettre l'acheminement de l'eau chaude nécessaire au chauffage des bâtiments concernés par la convention du 18 avril 1968. Les appelantes ont même allégué en première instance avoir «mis en œuvre des spécialistes, aux fins de pouvoir maîtriser le réseau de distribution, faisant l'objet du contrat et des servitudes» (cf. all. 83), admettant par là implicitement un lien entre le réseau de distribution et les servitudes.

A supposer même que cette atteinte ne soit pas réalisée, cela ne permettrait pas de paralyser les mesures provisionnelles, dès lors que l'atteinte à l'un ou à l'autre des droits invoqués suffit à fonder les mesures provisionnelles litigieuses. Or, il a été retenu ci-dessus que l'atteinte au droit de demander l'exécution de la convention du 18 avril 1968 était réalisée, sous l'angle de la vraisemblance à tout le moins.

Cela étant, c'est en vain que les appelantes contestent la vraisemblance de l'imminence d'une atteinte ou d'un risque d'atteinte à leurs droits.

5. Les appelantes ne développent aucune argumentation en lien avec la condition du préjudice difficilement réparable et l'urgence. Elles n'expliquent pas en quoi ces conditions ne seraient pas réalisées en l'espèce, se contentant de dire, en une phrase, que la condition de la vraisemblance d'une atteinte ou d'un risque d'atteinte fait défaut, «tout comme les autres conditions de mesures provisionnelles font défaut», sans nullement remettre en cause sur ces questions le raisonnement du premier juge. Cela est clairement insuffisant sous l'angle de la motivation de l'appel.

Par surabondance, on ajoutera que l'installation de chaufferie mobile fonctionne en lieu et place du chauffage à distance exploité par la D. _____ SA et alimente non seulement les immeubles propriétés de Q. _____ AG mais également ceux appartenant à H. _____ SA et K. _____ AG (cf. supra, consid. 4.2). La mise en service de cette installation s'avère non seulement contraire à l'engagement pris par Q. _____ AG de couvrir son besoin en chaleur exclusivement auprès de la D. _____ SA mais elle empêche également cette société de remplir son engagement de fournir la chaleur nécessaire au chauffage dans tous les locaux concernés par la convention.

En accord avec ce qui a été retenu par le premier juge, cette situation est susceptible de causer un préjudice difficilement réparable à la D. _____ SA, dans la mesure où les travaux effectués par les appelantes sur le circuit de chauffage font obstacle à son activité commerciale et la privent de revenus considérables depuis le mois de janvier de cette année. L'atteinte dénoncée prive la D. _____ SA d'exercer ses droits non seulement à l'égard de l'une des appelantes mais également à l'égard de tiers, ce qui est à même d'induire un dommage financier considérable, qui augmente de mois en mois, les intimées chiffrant ce dommage à quelque 500'000 fr. par année. Les appelantes ne soutiennent pas le contraire en procédure d'appel. Elles font valoir, à l'appui de leur mémoire, sous le titre «nécessité d'ordonner la fourniture, par les intimées, de sûretés», qu'elles subiraient un préjudice important en cas de maintien des mesures provisionnelles, articulant à titre de perte un montant de 104'800 fr., sans compter la part du prix de l'énergie que la chaufferie provisoire et la citerne mobile permettent d'économiser par rapport au prix *exorbitant* facturé par l'intimée D. _____ SA. Cette argumentation des appelantes plaide en faveur d'un préjudice financier considérable s'agissant de la partie adverse. Si le préjudice financier devait être considéré comme très important en cas de maintien des mesures, il ne pourrait l'être que d'autant plus en cas de levée de ces mêmes mesures, au regard des éléments factuels exposés ci-dessus.

Rien ne justifie par ailleurs de faire prévaloir les intérêts des appelantes, en tant qu'auteurs de l'atteinte illicite, sur ceux des intimées, qui doivent subir l'atteinte, ce d'autant que le comportement des appelantes est motivé par un aspect purement financier, puisqu'elles estiment que la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage est surfacturée et qu'elles ne disposent d'aucun autre moyen de contrôle propre pour calculer de façon transparente la fourniture d'eau chaude, l'installation ayant pour but de clarifier la situation. Elles ne font ainsi valoir aucun droit à même de contrebalancer celui invoqué par les intimées et qui les légitimerait à agir comme elles le font. Il semblerait même - au regard des actes de la cause - qu'elles ne disposeraient pas des autorisations nécessaires à l'édification de l'installation litigieuse. Comme relevé par le premier juge, il n'appartient pas au juge des mesures provisionnelles de déterminer dans quelle mesure les factures établies par la D. _____ SA pour la distribution du chauffage sont ou non justifiées. Les intimées doivent assumer les conséquences d'une situation qu'elles ont elles-mêmes provoquée. L'installation litigieuse est par nature provisoire et on ne voit pas ce qui permettrait en l'état, même sous l'angle de la vraisemblance, de justifier son maintien le temps de la procédure au fond, qui peut être amenée à durer plusieurs années.

6. Les appelantes requièrent la fourniture de sûretés en application de l'art. 264 al. 1 CPC. Elles soutiennent que les mesures provisionnelles ordonnées par le premier juge risquent de leur causer un préjudice important (perte des dépenses engagées pour l'installation et la mise en service de la chaufferie mobile) qu'elles estiment à 104'800 francs.

En vertu de l'art. 317 al. 2 CPC, les conclusions nouvelles en appel ne sont recevables que si les conditions fixées par l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (let. b), lesquels doivent être recevables en appel en application de l'art. 317 al. 1 CPC.

En l'espèce, les appelantes ne démontrent nullement que les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC sont réalisées, ce qui n'est d'ailleurs pas le cas. Cette conclusion nouvelle est dès lors irrecevable.

7. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), sont mis à la charge des appelantes qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre elles.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer.

Par ces motifs,
la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge des appelantes Q. _____AG et J. _____AG, solidairement entre elles.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Stephen Gintzburger (pour Q. _____ AG et J. _____ AG),
- Me François Roux (pour D. _____ SA et T. _____ SA),
- Me Flurin von Planta (pour H. _____ SA),
- K. _____ AG.

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

Le greffier :