

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 avril 2024

Composition : M. OULEVEY, juge unique
Greffier : M. Clerc

Art. 837 al. 1 ch. 3, 839 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **E.**_____, à [...], requérante, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 30 août 2023 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**_____, à [...], intimée, et **K.**_____, à [...], intervenante, le Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 30 août 2023, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois (ci-après : la présidente) a rejeté la requête de mesures provisionnelles du 23 novembre 2022 (I), a révoqué l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 24 novembre 2022 (II), a ordonné la radiation, « dès la présente ordonnance devenue définitive », de l'inscription provisoire ordonnée le 24 novembre 2022 (III), a statué en matière de frais judiciaires et de dépens (IV à VI), a déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire (VII) et a rejeté toute autre ou plus ample conclusion (VIII).

En droit, la présidente a considéré qu'E._____ avait échoué à rendre vraisemblable qu'elle était intervenue sur le chantier du projet U._____ pour y installer deux centrales à béton dans le cadre de la réalisation de l'ouvrage commandé par C._____. E._____ n'avait pas non plus rendu vraisemblable que la nature des travaux qu'elle soutenait avoir fournis justifiait l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Les factures établies le 31 juillet 2022 par ses soins, dénuées de signature manuscrite, semblaient concerner, pour l'essentiel, des prestations non couvertes par le privilège de l'hypothèque légale. E._____ n'établissait pas, quoi qu'il en soit, que le délai légal de quatre mois pour obtenir l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs avait été respecté, les procès-verbaux de chantier établis par K._____ faisant état d'un démontage des centrales à béton les 11 et 19 juillet 2022. Il s'ensuivait qu'à supposer réunies les autres conditions nécessaires à l'inscription d'une hypothèque légale, l'annotation provisoire aurait dû être sollicitée et obtenue le 21 novembre 2022 au plus tard, l'inscription du 24 novembre 2022 se révélant tardive. L'existence du droit d'E._____ à l'inscription paraissait ainsi hautement invraisemblable, voire exclue.

B. **a)** Par acte du 9 novembre 2023, E._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de l'ordonnance précitée en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que la requête de mesures provisionnelles du 23 novembre 2022 soit admise, que l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ordonnée le 24 novembre 2022 soit confirmée, que les frais judiciaires de première instance soient mis à la charge de C._____ (ci-après : l'intimée 1) et de K._____ (ci-après : l'intimée 2) et que celles-ci soient condamnées à lui verser la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de première instance.

L'appelante a requis l'octroi de l'effet suspensif à son appel.

b) Par décision du 9 novembre 2023, le Juge unique de la Cour de céans (ci-après : le juge unique) a suspendu l'exécution de l'ordonnance attaquée jusqu'à droit connu sur la requête d'effet suspensif.

c) Par ordonnance du 12 décembre 2023, le juge unique a admis la requête d'effet suspensif (I), a suspendu l'exécution de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 30 août 2023 jusqu'à droit connu sur l'appel déposé par E._____ (II) et a renvoyé la question des frais et dépens à l'arrêt sur appel à intervenir (III).

d) Par réponses du 26 février 2024, les intimées ont chacune conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet, de l'appel.

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

1. **a)** L'appelante E._____ est une société qui a notamment pour but l'exploitation de centrales à béton dans le domaine de la construction.

b) L'intimée 1 C._____ est une fondation de prévoyance soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance professionnelle qui a pour but l'investissement et l'administration de fonds de prévoyance professionnelle et qui investit notamment dans le domaine de l'immobilier.

c) L'intimée 2 K._____ a pour but l'exécution en nom propre et en consortium de toutes prestations en matière de construction, notamment en matière de superstructure et de génie civil. Elle est sise [...] mais a une succursale à [...].

2. a) Dans le cadre de son activité, l'intimée 1 a acquis le 28 décembre 2020 la parcelle n° [...] de la Commune [...], ainsi qu'un projet de construction de huitante appartements pour personnes âgées et d'un centre médical (projet « U._____ »).

b) Par contrat d'entreprise totale signé le 22 décembre 2020, l'intimée 1 a confié à I._____ la planification et l'intégralité de la réalisation d'un ouvrage consistant en la construction de deux immeubles sur un niveau de sous-sol commun sur la parcelle n° [...] précitée.

Il ressort notamment du chiffre 2.2 dudit contrat que « [s]ont comprises dans le prix de l'ouvrage toutes les dépenses nécessaires à la planification et la réalisation de l'ouvrage complet et propre à l'usage [...] ».

c) Par contrat d'entreprise totale signé le 18 décembre 2020, I._____ a confié à l'intimée 2 la planification et l'intégralité de la réalisation d'un ouvrage consistant en la construction, sur la parcelle n° [...], de huitante logements seniors répartis sur deux bâtiments, des locaux d'activités de type médical en rez inférieur et supérieur, puis un niveau de parking en sous-sol.

d) Par contrat d'entreprise signé les 2 et 3 mai 2022, l'intimée 2 et P._____ sont convenues que celle-ci assumerait la planification et la réalisation des prestations du gros œuvre (béton et béton armé) sur le

projet « U._____ ». Ledit contrat prévoit expressément en son chiffre 10.4 une prohibition de sous-traitance.

P._____ porte, depuis le 18 janvier 2024, la raison sociale [...]. Pour la bonne compréhension du présent litige, en particulier compte tenu des indications contenues dans les pièces versées au dossier et reproduites ci-dessous, elle sera désignée sous son ancienne raison sociale de P._____.

e) Sur le site internet de l'intimée 1 figurait un article - non daté - relatif au projet libellé « [...]» qui comportait en particulier le passage suivant :

« Fin 2020, le groupe d'investissement de la [...] a acquis un terrain à [...], ainsi qu'un projet de construction de 80 appartements pour personnes âgées et d'un centre médical. Les travaux de construction ont déjà commencé et devraient s'achever en mars 2023. Le projet sera livré clé en main par [...]. La société [...], succursale de Lausanne, est responsable de la construction. »

3. Le 20 juillet 2022, [...] a établi un procès-verbal n° 044 ensuite d'une séance intervenue sur le chantier relatif au projet « U._____ » le 18 juillet 2022. Ledit procès-verbal mentionne les coordonnées des sous-traitants intervenant sur le chantier ; l'appelante n'y figure pas.

Sous la rubrique « CFC 211.5 MACONNERIE I B.A. » dudit procès-verbal, il est fait état en particulier des éléments suivants concernant les activités de P._____ :

4. Par envois des 25 et 26 juillet 2022 adressés à la succursale lausannoise de l'intimée 2, l'appelante lui a fait parvenir les deux fiches d'intervention suivantes, établies par ses soins :

5. Le 29 juillet 2022, l'intimée 2 a établi un procès-verbal n° 045 ensuite d'une séance intervenue sur le chantier relatif au projet « U._____ » le 25 juillet 2022. Ledit procès-verbal mentionne les coordonnées des sous-traitants actifs sur le chantier ; l'appelante n'y figure pas.

Sous la rubrique « CFC 211.5 MACONNERIE I B.A. » dudit procès-verbal, il est fait état en particulier des éléments suivants concernant les activités de P._____ :

6. Le 31 juillet 2022, l'appelante a adressé à P._____ deux factures établies par ses soins dont le contenu est le suivant, étant précisé que lesdites factures ne comportent pas de signature manuscrite :

7. Le 18 août 2022, les collaborateurs de l'intimée 2 ayant travaillé sur le chantier relatif au projet « U._____ », à savoir Y._____, cheffe de projet, Q._____, chef de projet adjoint, et H._____, directeur des travaux, ont signé une attestation dont la teneur est notamment la suivante :

« ATTESTATION

Par la présente, nous confirmons ne pas être les signataires des fiches d'intervention Nos 052 (pièce 6) et 053 (pièce 7) établies respectivement les 25 juillet 2022 et 26 juillet 2022 relatives au démontage de la centrale à béton du chantier situé à [...].

Nous attestons ce qui précède en notre qualité de cheffe de projet [...], chef de projet adjoint [...] et de directeur des travaux [...].

Nous confirmons en outre que sur le chantier en cause et pour K._____ il n'existe aucun autre responsable ou titulaire d'une signature ou de droit pour engager la société. »

Des spécimens de signatures des collaborateurs précités ont été établis et certifiés par acte notarié du 26 avril 2023. Il en ressort que la signature figurant sous le libellé « client » des fiches d'intervention des 25 et 26 juillet 2022 ne correspond pas à leurs signatures.

8. a) Le 23 novembre 2022, l'appelante a saisi la présidente d'une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles dirigée contre l'intimée 1 et a conclu, en substance et avec suite de frais et dépens, à l'inscription provisoire en sa faveur, au Registre foncier de la Broye-Nord vaudois, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 94'385 fr. 25, avec intérêt à 5 % l'an dès le 30 juillet 2022, sur la parcelle n° [...] de la Commune [...] propriété de l'intimée 1.

b) Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 24 novembre 2022, la présidente a fait droit aux prétentions de l'appelante en tant qu'elles étaient formulées à titre superprovisionnel, et l'inscription provisoire requise a été opérée le même jour au Registre foncier.

c) Par décision du 3 février 2023, la présidente, statuant sur la requête d'intervention des 6 et 12 janvier 2023 de l'intimée 2, a admis celle-ci (I), a autorisé l'intimée 2 à intervenir dans le cadre de la procédure introduite par l'appelante (II) et a statué en matière de frais (III et IV).

d) Au pied de ses déterminations du 21 août 2023, l'intimée 1 a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la requête du 24 novembre 2022, subsidiairement à son rejet.

Par déterminations du même jour, l'intimée 2 a pris les mêmes conclusions.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Les décisions portant sur des mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique sur les appels formés contre de telles décisions (art. 84 al. 2 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une ordonnance de mesures provisionnelles portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. Il en va de même des deux pièces produites, à savoir l'ordonnance litigieuse et l'enveloppe l'ayant contenue, dès lors qu'il s'agit de pièces dont la production est prescrite par l'art. 311 al. 2 CPC.

La réponse, déposée en temps utile (art. 314 al. 1 CPC), est également recevable.

2.

2.1 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

2.2 Dans le cadre de mesures provisionnelles, le juge statue sur la base de la simple vraisemblance, après une administration limitée des preuves (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb), en se fondant sur les moyens de

preuve immédiatement disponibles (ATF 131 III 473 consid. 2.3) et en se limitant à un examen sommaire du droit (TF 2C_316/2018 du 19 décembre 2018 consid. 3).

En matière d'inscription provisoire d'une hypothèque légale, la jurisprudence du Tribunal fédéral est large. L'inscription ne doit être refusée, selon le Tribunal fédéral, que si le droit à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs n'existe manifestement pas (TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3) ou si cette existence apparaît exclue ou hautement invraisemblable (TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2).

Dans l'ATF 102 la 81, régulièrement cité, le Tribunal fédéral a relevé ce qui suit : « en cas de doute, quand les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge doit ordonner l'inscription provisoire ; il suffit que le droit allégué lui paraisse exister (art. 961 al. 3 CC). Mais une certaine marge d'appréciation lui est laissée par la loi » (consid. 2 bb). Dans l'ATF 86 I 265 (JdT 1961 I 332), auquel se réfère l'ATF 102 la 81, le Tribunal fédéral a retenu qu'il ne fallait pas se montrer exigeant quant à la constatation selon laquelle le droit paraissait exister, puisque le requérant perdait définitivement son droit lorsque l'inscription lui était refusée dans le délai bref prévu par la loi (actuellement de quatre mois). Il a ajouté que le juge ne devait donc refuser l'inscription que lorsque le droit lui paraissait exclu ou à tout le moins très improbable (consid. 3).

On constate que la jurisprudence, si on l'interprète littéralement, n'est pas absolument univoque. C'est une chose de considérer que l'hypothèque doit être inscrite à titre provisionnel lorsque le droit paraît vraisemblable, sans se montrer exigeant à cet égard (ATF 102 la 81). C'en est une autre de ne refuser une telle inscription que lorsque le droit à celle-ci apparaît exclu (TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 ; TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010). A suivre, en effet, à la lettre cette dernière conception, cela signifierait que l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs devrait être inscrite sur simple demande. Or, le droit à l'inscription ne peut être exclu que dans certains cas bien

particuliers, lorsque, par exemple, le requérant allègue lui-même que les travaux ont été achevés à une date dont il résulte que l'échéance du délai de l'art. 839 al. 2 CC est largement dépassée, ou s'il allègue uniquement avoir fourni des matériaux. En dehors de tels cas, ce droit n'est à vrai dire jamais exclu : lorsque le juge ne dispose d'aucun élément, il n'est en aucune façon rendu vraisemblable que des travaux ont été effectués, mais cela n'est pas non plus exclu. On arrive donc, si l'on interprète à la lettre cette jurisprudence, à un résultat un peu absurde. Tout entrepreneur ou artisan qui demanderait l'inscription d'une hypothèque sur n'importe quelle parcelle, en alléguant y avoir effectué des travaux mais sans apporter le moindre élément dans ce sens, verrait sa requête admise. Le Tribunal fédéral n'a pas pu vouloir une telle solution. L'ATF 86 I 265 traitait d'une situation particulière, où la question débattue était celle de savoir si la requérante avait fourni des matériaux et du travail, ou seulement des matériaux. Lorsque la question est simplement celle de l'existence de travaux, il faut plutôt suivre l'ATF 102 la 81. Le droit doit paraître vraisemblable, sans qu'il y ait lieu de se montrer exigeant à cet égard. En cas de doute, lorsque l'existence des conditions de l'inscription sont incertaines, on doit ordonner l'inscription ; c'est en particulier le cas en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, méritant une instruction plus ample que celle à laquelle il peut être procédé dans le cadre d'une procédure sommaire (ATF 102 la 81 consid. 2b/bb ; TF 5A_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 2.3). Mais cela ne signifie pas qu'une inscription doit être ordonnée alors même que le requérant n'apporte aucune preuve, ni même aucun indice selon lequel il a effectué des travaux, lorsque l'existence même de ces travaux est contestée (Juge unique CACI 17 octobre 2023/421 ; CACI 27 juillet 2023/300 consid. 4.2).

3.

3.1 L'appelante affirme avoir obtenu l'inscription provisoire de l'hypothèque légale dans les quatre mois qui ont suivi l'achèvement des travaux. Elle fait valoir que les procès-verbaux n^{os} 44 et 45 précisent uniquement que « [...] annonce [ndr : le rédacteur souligne] retirer la centrale de bétonnage côté bâtiment A1 le 19.07.22 ». L'utilisation du

terme « annonce » laisserait penser que le démontage était prévu pour le 19 juillet 2022 mais n'a pas effectivement eu lieu à cette date. Elle relève que les deux factures et les deux fiches d'intervention qu'elle a produites mentionnent toutes les mêmes dates de démontage, soit les 25 et 26 juillet 2022. Au stade de la vraisemblance, il y aurait lieu de retenir que lesdits travaux ont eu lieu à ces dernières dates, si bien que le délai de quatre mois pour solliciter et obtenir l'inscription - effectuée le 24 novembre 2022 - aurait été respecté.

La présidente a considéré que les fiches d'intervention produites par l'appelante devaient être appréhendées avec retenue dans la mesure où elles contredisaient les procès-verbaux de séances de chantier. Se fondant sur lesdits procès-verbaux, elle a retenu que les centrales à béton avaient été démontées les 11 et 19 juillet 2022 et que l'appelante ne démontrait pas avoir exécuté d'autres prestations en faveur de l'intimée 2 après cette date. Aussi, même à considérer que ces travaux auraient été effectuées par l'appelante, l'inscription ayant été obtenue après le 21 novembre 2022, le délai légal de quatre mois n'avait pas été respecté.

3.2

3.2.1 L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit que les artisans et entrepreneurs employés notamment à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, en garantie de leurs créances, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

3.2.2 Aux termes de l'art. 839 CC, l'hypothèque des artisans et des entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis (al. 1) ; l'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (al. 2).

L'inscription de l'hypothèque légale doit non seulement être requise, mais aussi obtenue, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux. Il s'agit d'un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa et réf. cit. ; TF 5A_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.4 ; TF 5A_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 et réf. cit.).

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 (ATF 102 II 206 consid. 1a ; TF 5A_630/2021 précité consid. 3.3.2.4 ; TF 5A_518/2020 précité consid. 3.1 et réf. cit.).

Il appartient à l'artisan ou à l'entrepreneur d'établir – ou à tout le moins de rendre vraisemblable – que le délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC a été respecté ; il n'appartient donc pas au propriétaire de l'immeuble de prouver la tardiveté de l'inscription provisoire (Bovey, *in* Pichonnaz/Foëx/Piotet [édit.], Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 87 ad art. 839 CC, et réf. cit.).

3.3 En premier lieu, la lecture par l'appelant des pièces au dossier est lacunaire. En effet, le procès-verbal du 29 juillet 2022 précise que l'opération de démontage de la centrale de bétonnage a été exécutée le 19 juillet 2022 comme cela ressort de la date indiquée sous la colonne « date exécution », ledit procès-verbal précisant au demeurant que l'opération a été « fait[e] ». S'agissant de la centrale de bétonnage « entre les 2 bâtiments », l'appelante ne semble pas contester – à raison – qu'elle a été démontée le 11 juillet 2022 comme cela est expressément indiqué dans les procès-verbaux de chantier des 20 et 29 juillet 2022. Il est donc démontré avec la vraisemblance suffisante que les derniers travaux de démontage des centrales de bétonnage ont eu lieu au plus tard le 19 juillet 2022.

Les fiches d'intervention des 25 et 26 juillet 2022 ne permettent pas de renverser cette appréciation puisqu'elles comprennent plusieurs incohérences. En effet, quand bien même l'appelante allègue avoir été mandatée par P._____, c'est bien la raison sociale de l'intimée 2 et l'adresse de sa succursale lausannoise qui figurent sous l'onglet « nom et adresse du client » desdits documents, ce qu'elle n'explique pas. En outre, alors que l'intimée 2 est mentionnée en qualité de cliente, la signature du « client » ne correspond à celle d'aucun des collaborateurs de l'intimée 2 autorisés à engager la société dans le cadre des travaux. Ceux-ci ont d'ailleurs confirmé – autant que de besoin – par attestation du 18 août 2022 n'avoir pas signé ce document. Les factures ne sont pas davantage probantes puisqu'elles se limitent à renvoyer auxdites fiches d'intervention. Les photographies du chantier, même à leur reconnaître une quelconque force probante, ne comportent aucune légende, si bien qu'on ignore ce qu'on est censé y déceler, et ne sont pas datées ; elles sont donc inutiles à démontrer le respect du délai d'inscription.

L'appelante n'est ainsi pas parvenue à rendre vraisemblable le respect du délai de quatre mois prévu par l'art. 839 al. 2 CC.

4.

4.1 L'appelante estime avoir démontré l'existence d'un contrat la liant à l'une des intimées et avoir rendu vraisemblable son intervention sur le chantier. Elle tire argument du fait que les factures du 31 juillet 2022 ont été adressées directement à P._____ et font figurer, sous son objet, le nom du chantier, soit « U._____ ». Elle fait valoir par ailleurs que ses fiches d'intervention mentionnent comme « client » l'intimée 2, soit une information dont elle ne pouvait disposer qu'en intervenant sur le chantier. L'appelante explique avoir agi en qualité de sous-traitant de P._____, raison pour laquelle elle ne figure pas dans la liste des sous-traitants contenue dans les procès-verbaux, ce dont l'intimée 2 serait consciente puisqu'elle a allégué, dans sa procédure, que P._____ avait

« en violation du contrat [...] prohibant la sous-traitance [...] quand même sous-traité une partie des travaux qui lui avaient été confiés ». Elle soutient que les intimées n'auraient pas démontré que les travaux de montage et de démontage des centrales à béton ne faisaient pas partie des travaux dont était chargée P._____. Selon elle, déterminer l'identité des signataires de ses fiches d'intervention n'aurait que peu d'importance dans la mesure où les procès-verbaux de chantier font état de la présence et du démontage de centrales à béton.

La présidente a relevé que l'appelante n'avait produit aucun contrat, aucune offre ni aucun autre document écrit permettant d'attester le mandat de sous-traitance que lui aurait confié P._____. Aucune pièce au dossier ne permettait non plus de retenir que l'appelante serait concrètement intervenue sur le chantier ; en particulier, les photographies du chantier n'étaient pas datées, ne spécifiaient pas la parcelle ni le chantier en question et ne permettaient pas de confirmer la présence de centrales à béton qui lui appartiendraient. La présidente a relevé que les fiches d'intervention des 25 et 26 juillet 2022 ne sont pas probantes puisqu'elles ne sont pas signées par les collaborateurs titulaires du droit d'engager l'intimée 2 et qu'elles sont contredites par les autres pièces du dossier. En outre, il n'est fait mention nulle part que l'appelante aurait participé aux séances de chantier ou opéré quelque prestation dans le cadre de celui-ci.

4.2 La créance de l'artisan-entrepreneur découle d'un contrat. En l'absence de convention entre les parties, l'artisan-entrepreneur ne peut pas prétendre à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Ainsi, l'artisan-entrepreneur qui exécute des travaux de sa propre initiative peut certes invoquer une compensation pour le travail fourni sur la base des dispositions régissant l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) ou de celles de la gestion d'affaires sans mandat (art. 419 ss CO). Il ne peut toutefois pas se prévaloir des art. 837 ss CC (Blaise Carron et Maud Felley *in* François Bohnet [édit.], *Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs*, Bâle 2012, n. 20 p. 6).

4.3 L'appelante se prévaut d'avoir eu connaissance de certains détails relatifs au chantier, soit son nom et les différents intervenants, qui démontreraient qu'elle y intervenait. Or, ces informations figuraient en particulier sur un article publié sur le site internet de l'intimée 1 et intitulé « U._____ ». Quand bien même cet article n'est pas daté, on peut raisonnablement considérer, au vu de son contenu (« fin 2020 », « ont déjà commencé », « en mars 2023 »), qu'il a été publié avant mars 2022, si bien que l'appelante a pu en avoir connaissance avant d'envoyer ses fiches d'intervention et factures. Dans tous les cas, l'appelante ne démontre pas que les « détails » dont elle se prévaut étaient connus uniquement des entreprises actives sur le chantier. Elle ne saurait dès lors tirer argument d'avoir connu et mentionné ces éléments.

L'allégation de l'intimée 2 selon laquelle P._____ aurait soustraité une partie des travaux en violation de son contrat n'est pas pertinente. D'une part, cette déclaration n'est pas prouvée. D'autre part, elle ne suffit pas à rendre vraisemblable l'existence d'un contrat entre P._____ et l'appelante, encore moins la présence de l'appelante sur le chantier.

Les différentes prestations référencées dans les factures du 31 juillet 2022 ne sauraient davantage démontrer une intervention, l'appelante n'expliquant pas en quoi elles seraient spécifiques au chantier de U._____ ».

L'argument de l'appelante selon lequel les intimées n'auraient pas démontré que les travaux de montage et de démontage des centrales à béton ne faisaient pas partie des travaux dont était chargée P._____ tombe à faux, l'appelante tentant de renverser le fardeau de la preuve. Conformément aux règles jurisprudentielles citées ci-dessus (cf. consid. 2.2 *supra*), il incombe bien à l'appelante de rendre vraisemblable en particulier l'existence d'un contrat et la réalisation de travaux qui lui donneraient alors droit à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale. Au demeurant, on voit mal quel argument l'appelante entend en tirer dans la mesure où les intimées soutiennent que c'est P._____ qui a effectué le

démontage des centrales à béton, ce qui ressort aussi des procès-verbaux des 20 et 29 juillet 2022 (cf. consid. 3.3 *supra*).

Contrairement à ce qu'avance l'appelante, l'identité du signataire des fiches d'intervention n'est pas sans importance. Il faut rappeler en effet que lesdits documents mentionnent, sous « nom et adresse du client » la raison sociale de l'intimée 2 et l'adresse de sa succursale lausannoise. Aussi, la signature du « client » en bas du même document devrait correspondre à celle de l'un des collaborateurs de l'intimée 2 titulaires du droit d'engager la société, ce qui n'est toutefois pas le cas. L'appelante ne se détermine pas sur cette incohérence et n'explique pas davantage pourquoi elle a envoyé les factures à K. _____ alors qu'elle prétend avoir été mandatée par P. _____.

Il n'est pas déraisonnable d'attendre de l'appelante qu'elle produise quelque échange de courriel, offre, procès-verbal de séance, feuille de présence sur le chantier, voire même témoignage écrit (lequel serait autorisé en procédure d'inscription provisoire ; cf. Carron/Felley, *op. cit.*, n. 75 p. 75) qui pourrait rendre vraisemblable à tout le moins qu'un contact a été établi avec P. _____. L'appelante n'est cependant pas en mesure d'apporter le moindre élément permettant d'appuyer sa thèse, les pièces au dossier la contredisant même, si bien qu'on doit retenir que ni l'existence d'un contrat ni son intervention sur le chantier ne sont rendues vraisemblables.

Le grief de l'appelante est rejeté.

5.

5.1 L'appelante estime que les prestations effectuées sur le chantier lui donneraient le droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Elle cite la jurisprudence selon laquelle le champ d'application de l'hypothèque légale est étendu aux choses mobilières qui ne sont pas définitivement intégrées au sol et dont les éléments peuvent être réutilisés. Elle considère que les opérations de

montage et de démontage d'une centrale à béton doivent être assimilées à celles d'une grue ou d'un échafaudage, lesquelles sont comprises dans le champ d'application de ladite jurisprudence. La présidente ne pouvait pas remettre en question les prestations que l'appelante alléguait avoir fournies au seul motif que la facture n'était pas signée. L'appelante reproche à la présidente d'avoir retenu que certaines prestations référencées concernaient des pièces de remplacement et non l'exécution à proprement parler du démontage de la centrale. Selon l'appelante, il s'agissait en réalité du prix du démontage des différentes pièces composant la centrale, étant précisé que le juge ne saurait dans tous les cas se soumettre à une analyse détaillée de chaque prestation au stade de la vraisemblance.

La présidente a relevé que le prix indiqué dans les factures produites par l'appelante était constitué presque intégralement par les coûts des pièces de remplacement, lesquelles ne donnaient donc pas droit à l'inscription. Les factures ne permettaient pas de déterminer si le poste « heure de travail » indiqué portait sur d'éventuelles heures de réparation des centrales à béton ou sur d'autres prestations, faute de détail. Se fondant sur la jurisprudence, elle a estimé que le « Démontage centrale » et le « transport retour » ne bénéficiaient pas du privilège de l'hypothèque légale, en particulier parce qu'il n'était pas établi que les centrales à béton auraient été fabriquées spécifiquement pour la réalisation de l'ouvrage et qu'il existerait un lien fonctionnel direct et immédiat avec celui-ci.

5.2 Pour bénéficier de l'hypothèque légale, un artisan ou un entrepreneur doit avoir « fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement » (art. 837 al. 1 ch. 3 CC). Celui qui s'est contenté de livrer des matériaux (briques, tuiles, fers à béton non façonnés, etc.) n'est en principe pas protégé. Il agit comme un simple vendeur et n'est donc en soi pas obligé, par la nature de sa prestation, de faire crédit au maître d'ouvrage (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, Tome III, 5^e éd. 2021, n. 4475 pp. 337-338).

En général, l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs peut être requise pour des travaux ayant eu pour objet la construction ou la destruction d'un bâtiment ou d'un ouvrage ; l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC autorise cependant aussi l'inscription d'une hypothèque légale pour le montage d'échafaudages, la sécurisation d'une excavation ou d'autres travaux semblables (Steinauer, op. cit., n. 4465 p. 335).

En mentionnant les travaux de destruction et de sécurisation, ainsi que le montage d'échafaudages, la teneur actuelle de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC élargit le champ d'application de l'hypothèque légale, en permettant son inscription à des travaux qui sont dépourvus de rattachement physique définitif à l'immeuble et qui, s'agissant plus particulièrement du montage d'échafaudages, ont pour objet une chose mobilière qui n'est pas définitivement intégrée au sol et dont les éléments peuvent être réutilisés. La nécessité que les travaux fournis entraînent une plus-value ou que leur résultat se rattache durablement à l'immeuble en vertu du principe de l'accession s'en trouve ainsi relativisée (TF 5A_689/2022 du 6 avril 2023 consid. 5.2.2). Toutefois, l'élargissement du champ d'application de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC doit être interprété de manière restrictive. Il n'apparaît en effet pas que le législateur ait voulu modifier le fondement de l'hypothèque légale en élargissant sans limites les travaux couverts. Il a en revanche souhaité étendre ponctuellement cette couverture, par rapport à la jurisprudence restrictive du Tribunal fédéral, à certains types de travaux de construction, qui, sans être intégrés à l'ouvrage en tant que tel, participent au processus global de construction et sont indispensables à celui-ci. Il ressort de la doctrine que les travaux doivent revêtir les trois caractéristiques suivantes : (1) il doit s'agir de prestations de construction ou de destruction typiques, (2) qui doivent rester des prestations physiques manuelles et/ou mécaniques, à l'exclusion de prestations intellectuelles ou immatérielles, et (3) qui, si elles n'ont pas à être intégrées ou rattachées durablement à l'ouvrage en tant que tel, doivent être spécifiques à celui-ci, en ce sens qu'elles doivent présenter un lien fonctionnel direct et immédiat avec la réalisation individuelle de l'ouvrage et doivent, à ce titre, être difficilement ou pas réutilisables (TF 5A_689/2022 précité consid. 5.2.5). La fourniture de

matériaux de construction ne bénéficie de l'hypothèque légale que pour autant que ces matériaux aient été fabriqués spécialement pour l'immeuble en cause et spécialement déterminés. Tel est en particulier le cas de la fabrication et livraison du béton frais pour la construction d'un immeuble ou de fers à béton spécialement façonnés. En revanche, le (simple) transport de matériaux – y compris les travaux de chargement et de déchargement pour le transport – ou encore la livraison de matériaux de construction non spécialement confectionnés pour un ouvrage déterminé ne donnent pas lieu à cette sûreté réelle (TF 5A _689/2022 précité consid. 5.2.6).

La plupart des auteurs citent comme exemples de travaux similaires donnant droit à une hypothèque légale les travaux de sécurisation préalable et d'assèchement de la zone du chantier, de mise en place de gabarits et de montage ou de démontage d'une grue. En sont en revanche exclus, les transports de personnes et de matériel ou d'installation de chantier, la location d'une installation de construction ou la mise à disposition de machines, les services de sécurité ou les travaux de nettoyage (TF 5A _689/2022 précité consid. 5.2.3).

5.3 A titre liminaire, on relève que l'appelante réclame l'inscription provisoire relativement à l'opération de montage de la centrale à béton. Elle n'a toutefois pas mentionné cette opération dans ses factures du 31 juillet 2022 ni dans ses fiches d'intervention des 25 et 26 juillet 2022 et ne rend pas vraisemblable l'avoir réalisée. Dans tous les cas, on ne saurait lui accorder l'inscription pour cette opération pour les motifs ci-dessous.

En premier lieu, la présidente a fait remarquer que le prix total était très majoritairement constitué des coûts de pièces de remplacement. L'appelante tente de le justifier en alléguant que les prix indiqués correspondaient en réalité aux frais de démontage de chaque pièce composant la centrale à béton. Toutefois, on remarque à la lecture des factures que les pièces référencées ne sont pas exactement identiques dans les deux documents, ce qui aurait pourtant été le cas s'il s'agissait des coûts de démontage des deux centrales à béton similaires. Les fiches

d'intervention précisent d'ailleurs « beaucoup de pièces endommagées », ce qui semble confirmer que les coûts relatifs aux pièces avaient trait à leur remplacement, soit à la réparation de la centrale et non pas à son démontage. Or, l'achat de nouvelles pièces et la réparation d'une machine mise à disposition sur un chantier ne constituent pas des opérations donnant droit à l'inscription au sens de l'art. 837 CC.

Ensuite, la présidente a relevé que, faute de factures détaillées, il était impossible de déterminer si le poste « heure de travail » se référait à des opérations sur les centrales à béton ou à d'autres prestations. L'appelante ne se prononce pas sur cet argument, qui peut être confirmé.

L'opération libellée « transport retour » est quant à elle expressément exclue des opérations donnant droit à une inscription par la jurisprudence (TF 5A_689/2022 précité consid. 5.2.3 et 5.2.6).

L'appelante estime que le démontage de la centrale à béton doit être assimilé à celui d'une grue ou d'un échafaudage mais n'invoque aucune jurisprudence ni aucun avis de doctrine à l'appui de son raisonnement. Au contraire, l'arrêt TF 5A_689/2022 précise que l'élargissement du champ d'application de l'art. 837 al. 1 CC - à des travaux qui sont dépourvus de rattachement physique définitif à l'immeuble et qui ont pour objet une chose mobilière qui n'est pas définitivement intégrée au sol et dont les éléments peuvent être réutilisés - doit être interprétée de manière restrictive. Le Tribunal fédéral a ainsi établi une liste de trois caractéristiques que les travaux doivent revêtir pour entrer dans ledit champ d'application (cf. consid. 5.2 *supra*). L'appelante n'allègue aucunement que le démontage de la centrale à béton réunirait ces trois caractéristiques. Dans tous les cas, comme relevé par la présidente, on ne saurait retenir que les centrales à béton auraient été fabriquées spécifiquement pour la réalisation de l'ouvrage ou qu'elles ne seraient pas réutilisables ou difficilement, si bien que, même au stade de la vraisemblance, la troisième condition n'est pas réalisée.

En conséquence, les opérations prétendument réalisées par l'appelante ne lui donneraient pas, cas échéant, droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Le grief de l'appelante doit être rejeté.

6.

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

A cet égard, la mention figurant au chiffre III du dispositif de l'ordonnance confirmée prévoyant la radiation de l'inscription provisoire « dès la présente ordonnance devenue définitive » doit être comprise en ce sens que le conservateur du Registre foncier ne doit pas procéder à la radiation ordonnée avant l'échéance du délai de recours au Tribunal fédéral contre l'arrêt. En cas de recours au Tribunal fédéral, la radiation ne doit pas être opérée avant droit connu sur ce recours, lors même que l'arrêt est déclaré immédiatement exécutoire.

6.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'143 fr., à savoir 1'943 fr. pour l'émolument d'arrêt (art. 65 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et 200 fr. pour l'ordonnance d'effet suspensif (art. 6 al. 3, 7 et 30 TFJC par analogie), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

6.3 L'appelante versera à chacune des intimées la somme de 2'000 fr. (cf. art. 3 al. 2 et 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
le Juge unique
de la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'143 fr. (deux mille cent quarante-trois francs), sont mis à la charge de l'appelante E._____.
- IV. L'appelante E._____ doit verser à l'intimée C._____ de même qu'à l'intimée K._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) chacune, à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le juge unique :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à :

- Me Daniel Trajilovic (pour E._____),
- Me Sarah Perrier (pour C._____),
- Me Yves Baumann (pour K._____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois.

Le Juge unique de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :