

# NE\_GERICHTE CACIV.2023.70 vom 31. Oktober 2023

NE Tribunal cantonal, 2023-10-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2023.70](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2023.70)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2023.70 du 31 octobre 2023

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2023.70 del 31 ottobre 2023

## Erwägungen

### E. 3

a) En rapport avec le délai de quatre mois prévu par la loi pour l'inscription d'une hypothèque légale provisoire, le Tribunal civil a retenu que l'existence d'un contrat unique avec la requérante n'avait pas été alléguée par celle-ci dans ses écritures, qu'aucune pièce n'avait été déposée qui la rendrait vraisemblable et que les éléments à disposition allaient dans le sens d'une succession de commandes, respectivement d'une pluralité de contrats. Les fournitures de béton se rapportaient, s'agissant des immeubles des requis, à des constructions situées sur deux biens-fonds différents, entièrement distinctes et sans partie commune. Si le témoin C. \_\_\_\_\_ pensait qu'il avait dû y avoir un appel d'offre pour ce chantier, il ne pouvait pas le garantir ; l'existence d'un appel d'offre n'était pas rendue vraisemblable. Les livraisons avaient fait l'objet de onze factures séparées, adressées au commanditaire au fur et à mesure des livraisons. Plusieurs bulletins de livraison précisaient que les marchandises livrées ne correspondaient pas à l'entier de la commande, un solde devant parvenir par la suite. Le chantier s'était arrêté avant que le gros-œuvre des constructions sur les parcelles [222] et [333] soit terminé ; si les livraisons de béton avaient fait l'objet d'un contrat unique suite à un appel d'offre, il n'y aurait pas eu achèvement des travaux constituant l'objet de ce contrat au moment du dépôt de la requête d'inscription de l'hypothèque légale, de sorte que la question du respect du délai de quatre mois ne se serait pas posée. Si ces contrats formaient une unité d'un point de vue économique, ils ne répondaient toutefois pas à la condition du contrat unique, posée par la jurisprudence. En conséquence, si le délai de quatre mois n'avait commencé à courir qu'à partir de la dernière livraison de béton par la requérante, un point de départ unique de ce délai ne pouvait pas être retenu pour les deux constructions, mais il convenait de distinguer les livraisons faites pour chacune d'elles (X. \_\_\_\_\_ SA semblait l'admettre, puisqu'elle n'avait pas dirigé sa requête contre le propriétaire du bien-fonds [444], où, pourtant, deux maisons avaient aussi été construites avec le béton qu'elle avait livré, car elle avait établi, sur la base des souvenirs de ses chauffeurs, que ces deux maisons n'étaient pas concernées par les factures ouvertes). La requérante reconnaissait ainsi, à tout le moins implicitement, que les conditions permettant de retenir un point de départ unique n'étaient pas données pour l'ensemble des maisons de ce chantier, mais n'avancait aucune explication permettant de retenir qu'un tel point de départ existerait tout de même pour les deux maisons des biens-fonds [222] et [333]. Le Tribunal civil a ensuite retenu que la requérante n'avait pas rendu vraisemblable qu'elle aurait livré du béton pour les deux constructions le 17 janvier 2023, date de la seule livraison intervenue dans le délai de quatre mois lors du dépôt de la requête du 5 mai 2023, ou si cette livraison n'avait concerné que l'une d'elles, le cas échéant laquelle. Le premier juge s'est fondé sur le fait que la requérante n'avait aucunement allégué que cette livraison du 17 janvier 2023 aurait concerné simultanément les deux constructions ; cette livraison portait sur 2.70 m<sup>3</sup> de béton pompable ; parmi toutes

les livraisons impayées, il s'agissait de l'une des plus petites faites au cours d'une journée ; cela rendait extrêmement douteux qu'elle ait pu concerner les deux constructions, ce d'autant plus que celles-ci n'étaient alors pas au même stade d'avancement des travaux, comme cela ressortait des photographies déposées au dossier et des explications du témoin C.\_\_\_\_\_. Dès lors, il fallait retenir que la requérante n'avait non seulement pas allégué, mais encore aucunement rendu vraisemblable que la livraison du 17 janvier 2023 aurait concerné simultanément les deux constructions. S'il était plus probable que la dernière livraison ait bénéficié au bien-fonds [222], en raison du moindre avancement des travaux, on ne pouvait totalement exclure qu'il puisse s'agir du bien-fonds [333]. Quand bien même la requérante disposait des moyens nécessaires pour déterminer quel était cet immeuble, comme l'avait expliqué le témoin C.\_\_\_\_\_, elle n'avait rien allégué à ce sujet et n'avait fait état d'aucun élément qui désignerait, même au stade de la vraisemblance, la construction qui était concernée par sa dernière livraison, cherchant de la sorte à obtenir un gage collectif sur les deux biens-fonds, pour l'ensemble de sa créance. b) L'appelante soutient que l'existence d'un contrat global a été évoquée par le témoin, de sorte que le Tribunal civil n'aurait pas dû l'exclure : selon elle, elle a rendu vraisemblable qu'il s'agissait d'un seul et même contrat, avec un même numéro de client et un même numéro de chantier (étant précisé, au sens de la réplique, que la forme écrite n'était pas nécessaire pour un tel contrat). Les livraisons de béton ont été successives et il convient de les traiter comme un seul travail spécifique. B.\_\_\_\_\_ SA commandait du béton et décidait, au moment de la livraison, de la façon dont il serait utilisé, soit intégré par pompage ou déposé dans une benne qui serait ensuite vidée selon les besoins. Au moment de l'arrêt du chantier, seules les deux parcelles litigieuses étaient concernées, les villas jumelles de la parcelle [444] étant pratiquement terminées. Les factures ouvertes concernaient bien les parcelles [222] et [333], comme le témoin l'a déclaré. Il est manifeste que les livraisons litigieuses, jusqu'à fin janvier 2023, ne pouvaient pas couvrir l'entier des besoins des quatre villas construites sur le même chantier. Cela permettait d'exclure la parcelle [444] de la procédure. Les quatre villas à construire se trouvaient sur des biens-fonds issus de la même parcelle et les travaux étaient couverts par une seule police d'assurance. Les travaux étaient ainsi imbriqués les uns aux autres. Les onze livraisons litigieuses sont ainsi « à tout le moins » opposables aux propriétaires des parcelles [222] et [333]. L'appelante avait allégué que les livraisons litigieuses, dont la dernière du 17 janvier 2023 (date mise en exergue dans la requête par précaution, pour préserver les droits de l'appelante en cas d'abandon éventuel du chantier par B.\_\_\_\_\_ SA), concernaient ces deux parcelles (allégués 7 à 9 de la requête). Le délai de quatre mois dès la dernière livraison profite à l'ensemble des livraisons litigieuses. Cela ne peut en tout cas pas être clairement exclu. Les travaux ne sont au demeurant même pas achevés, comme allégué par les époux Y 2 \_\_\_\_\_ (qui ont indiqué que les travaux avaient été arrêtés parce que B.\_\_\_\_\_ SA ne payait pas l'appelante), si bien qu'à les suivre, le délai de quatre mois n'aurait même pas commencé à courir. Puisque le premier juge a retenu qu'il était plus probable que la dernière livraison ait concerné la parcelle [222], sans qu'on puisse exclure qu'il puisse aussi s'agir du bien-fonds [333], il a admis qu'en l'état, on ne peut exclure ni l'une, ni l'autre des parcelles en cause. On ne peut pas déduire des photographies produites que la villa des époux Y 2 \_\_\_\_\_ était plus avancée que celle de Y 1 \_\_\_\_\_ Sàrl, ces photographies n'étant pas datées. c) Les époux Y 2 \_\_\_\_\_ répondent que s'il y avait eu un appel d'offre et un seul contrat pour l'ensemble des constructions, l'appelante n'aurait pas manqué de l'alléguer et de produire le contrat. À défaut, il faut considérer qu'il n'y a eu ni appel d'offre, ni contrat global (un

contrat global n'a pas été allégué, ni prouvé). Le fait que, pour l'appelante, il n'y ait eu qu'un seul numéro de chantier ne constitue pas une preuve qui rendrait vraisemblable l'existence d'un contrat global, car il arrive régulièrement que les numéros de clients soient attribués à une société, quelle que soit la commande réalisée (le même numéro de client a d'ailleurs été utilisé, dans une facture, pour un autre chantier, à U.\_\_\_\_\_). On ne voit pas en quoi la police d'assurance contractée par l'architecte préjugerait de l'existence d'un contrat global relatif à la livraison de béton. Onze factures séparées ont été envoyées aux commanditaires, au fur et à mesure des livraisons, ce qui démontre une succession de commandes et non un contrat unique. L'appelante a écarté deux villas de la présente procédure, alors que ces villas auraient aussi bénéficié de livraisons de béton. Elle admet elle-même que la dernière livraison de béton, du 17 janvier 2023, correspondait au début du délai de péremption du droit à l'inscription provisoire, alors que les travaux de construction n'étaient pas achevés à ce moment-là ; s'il y avait eu contrat global, le délai de péremption n'aurait commencé à courir qu'à l'achèvement des travaux. En l'absence d'un contrat global, il ne peut pas exister de délai de péremption unique, pour les différentes livraisons. La requête d'inscription devait donc être rejetée, faute pour l'appelante d'avoir rendu vraisemblable l'existence d'un seul délai de péremption. Par ailleurs, l'appelante n'a pas allégué que les ouvrages auraient été fonctionnellement interdépendants, ni prétendu que les villas auraient été construites d'un seul trait. d) 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) et l'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (al. 2). Il y a achèvement des travaux, au sens de l'article 839 al. 2 CC, quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Le délai de l'article 839 al. 2 CC commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture (arrêt du TF du 17.01.2017 [5A\_282/2016] cons. 4.1). S'agissant du délai de quatre mois, une unité entre différentes prestations est admise lorsque celles-ci sont liées entre elles de telle sorte qu'elles forment un tout ; la qualification juridique et le nombre de contrats, ou encore que les prestations aient pour objet plusieurs ouvrages ou parties de l'immeuble, s'ils peuvent constituer des indices, ne sont, à eux seuls, pas des éléments décisifs. Lorsque plusieurs contrats ont été conclus, il faut considérer qu'ils forment une unité s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils forment économiquement et matériellement un tout. Sont notamment considérés comme formant un tout des commandes successives de béton frais pour un même chantier ou des travaux de terrassement qui doivent être effectués en même temps que la réalisation d'une paroi moulée. L'existence d'une unité doit en revanche être niée lorsqu'un entrepreneur se voit attribuer, après coup, d'autres travaux de nature différente (arrêt du TF du 06.04.2023 [5A\_689/2022] cons. 6.2.2, destiné à la publication, qui, au sujet des commandes successives de béton pour un même chantier, se réfère aux ATF 125 III 113 cons. 3b, 111 II 343 cons. 2c et 104 II 348 cons. 2). Un délai unique s'applique lorsque, les autres conditions étant réunies, les ouvrages à réaliser sont fonctionnellement interdépendants et ont été construits d'un seul trait (arrêt du TF du 17.01.2017\_ [5A\_282/2016] cons. 7.1). Par contre, dans le cas d'un lotissement comprenant plusieurs maisons, le délai légal d'inscription d'une hypothèque légale provisoire commence à courir indépendamment pour chaque bâtiment dès son achèvement, cette règle visant en premier lieu des ouvrages qui ne constituent pas une unité, par exemple deux ou plusieurs villas sur le même bien-fonds ( ATF 111 II 343 cons. 2c). S'agissant spécifiquement de commandes de béton, le Tribunal fédéral a retenu que les livraisons

successives de ce matériau devaient être considérées comme une unité – impliquant un délai unique d’inscription d’une hypothèque légale – quand plusieurs immeubles étaient construits sur un seul bien-fonds, par le même entrepreneur et sur la base d’un seul contrat d’entreprise ( ATF 125 III 113 cons. 3b), ceci aussi, par exemple, lorsqu’une maison à plusieurs appartements et les garages y afférents n’étaient pas construits de manière contiguë ( ATF 111 II 343 cons. 2c). Le Tribunal fédéral a en outre considéré que la ratio legis de l’hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs ne justifiait pas la fixation d’un délai pour obtenir l’inscription pour chacune des fournitures. Si c’était l’entrepreneur qui fabriquait lui-même le béton sur le chantier, le délai ne courait que dès l’achèvement des travaux de bétonnage. Il n’y avait pas de raison de disposer autrement au sujet de fabrications et de fournitures qui duraient autant que les travaux se poursuivaient et qui ne pouvaient pratiquement pas être interrompues, formant un tout. Au surplus, ce serait une complication inutile, sans aucun avantage, ni pour le maître de l’ouvrage ni pour ses créanciers, que d’imposer au fournisseur de béton frais de requérir des hypothèques légales après chaque livraison, dès que le délai viendrait à expiration pour les premières livraisons ( ATF 104 II 348 cons. 2). e) En l’espèce, il faut retenir, avec le Tribunal civil, que l’appelante n’a pas rendu vraisemblable que les livraisons de béton résultaient d’un contrat unique, global, ou, pour une autre raison, formaient une unité économique. On aurait sans doute pu l’admettre s’il y avait eu un appel d’offre portant sur la globalité des livraisons de béton à effectuer pour la construction des différentes maisons de W.\_\_\_\_\_, puis une offre correspondante de la part de l’appelante et une acceptation de cette offre. L’existence d’un tel appel d’offre n’a cependant pas été alléguée, ce qui règle déjà la question (les pièces produites ou les déclarations d’un témoin ne sont pas propres à pallier le défaut d’allégation). De toute manière, elle n’est pas rendue vraisemblable et elle paraît même très improbable. Si le témoin C.\_\_\_\_\_ a évoqué la possibilité qu’un appel d’offre ait été fait avant le début des livraisons, il a aussi indiqué qu’il ne pouvait pas le garantir. Par nature, un appel d’offre se fait plutôt par écrit, puisqu’il faut y évoquer des quantités de béton à livrer, le lieu de ces livraisons, la période prévue pour le chantier, la qualité de béton souhaitée, etc. L’offre, elle aussi, est plutôt écrite par nature, puisque le client doit bien pouvoir vérifier qu’elle correspond à l’appel d’offre. Le constat s’impose que si de tels documents existaient, l’appelante n’aurait pas manqué de les produire et elle n’a déposé aucune pièce de ce genre. Dans la requête du 5 mai 2023, la requérante ne disait rien d’un processus d’appel d’offre qui aurait précédé les livraisons : elle indiquait seulement que B.\_\_\_\_\_ SA avait « commandé à la requérante du béton pour les parcelles des intimés ». Tout cela va déjà dans le sens de livraisons au cas par cas, donnant suite à des commandes passées individuellement, pour chaque livraison, par les responsables des chantiers, ce qui n’a rien de curieux, puisque le témoin C.\_\_\_\_\_ a lui-même évoqué ce genre de procédé. On ne se trouve ainsi pas dans les situations évoquées par la jurisprudence citée plus haut, en lien avec les livraisons de béton successives sur la base d’un même contrat et pour un chantier formant une unité. Les autres éléments à disposition n’amènent pas non plus à retenir l’existence d’un contrat global, mais bien plutôt une succession de commandes indépendantes les unes des autres, soit juridiquement une pluralité de contrats. Il n’est pas contesté que les fournitures de béton par l’appelante se rapportaient, s’agissant des immeubles des intimés, à des constructions situées sur deux biens-fonds différents ([222] et [333]), entièrement distinctes et sans partie commune. L’appelante ne soutient pas qu’un contrat global aurait été passé par écrit, mais elle se réfère à la possibilité d’un contrat oral ; à cet égard, elle n’a, en cours de procédure, allégué ni par qui, concrètement, un contrat

global oral aurait été passé, ni à quelles conditions celui-ci aurait été conclu ; elle n'a proposé aucune preuve en relation avec le prétendu contrat global, alors qu'il aurait été facile de demander l'audition des personnes qui pourraient l'avoir passé (en particulier des responsables de B. \_\_\_\_\_ SA). Cela étant, la fourniture de béton est intervenue par des livraisons successives, chacune d'elles faisant l'objet d'un bulletin de livraison, puis d'une facture. Comme l'a relevé le Tribunal civil, plusieurs bulletins de livraison précisaient que les marchandises livrées ne correspondaient pas à l'entier de la commande, un solde devant encore être livré par la suite ; cela n'aurait pas eu de sens s'il y avait eu un contrat unique, global, portant sur la livraison de l'ensemble du béton nécessaire à la construction des différentes villas de W. \_\_\_\_\_. Que les factures mentionnent toutes le même numéro de client n'est pas un indice d'un contrat unique, dans un tel contexte : toutes les commandes étaient passées par le même client, de sorte que l'utilisation du même numéro se justifiait, mais cela ne signifiait pas qu'il y aurait eu un contrat unique, comme le fait qu'une personne commande de temps en temps des vêtements ou d'autres objets sur internet, avec un numéro de client unique, n'entraîne pas que toutes ses commandes doivent être traitées comme un seul contrat. Le fait que l'appelante a muni toutes ses factures du même numéro de chantier ne constitue pas non plus un indice sérieux de contrat unique : d'abord, c'était son propre choix et pas celui de ceux qui lui passaient les commandes ; ensuite, il pouvait être plus simple, pour l'appelante, d'utiliser un numéro de chantier unique pour les livraisons effectuées sur la base de commandes passées par la même entité et pour le même lotissement. Quant à la conclusion d'un contrat d'assurance global par l'architecte-entrepreneur, il ne permet pas plus de démontrer – ni même de laisser penser – que celui-ci, ou son sous-traitant B. \_\_\_\_\_ SA, aurait conclu un contrat unique avec l'appelante pour la livraison de béton. On peut retenir que, pour l'appelante, les travaux – soit ses livraisons de béton – étaient achevés le 17 janvier 2023. Il n'y a pas eu de livraisons par la suite, quel que soit le motif de cet arrêt de la collaboration. Le chantier, au sens large, s'est arrêté avant que le gros-œuvre des constructions des parcelles [222] et [333] soit terminé, alors que les deux maisons érigées sur le bien-fonds [444] étaient largement plus avancées (à voir ce que révèlent les photographies produites, il est probable que plus aucune livraison de béton n'était nécessaire pour la construction sur la parcelle [444], puisqu'on en était à la couverture du toit). Comme l'a relevé le premier juge, la requérante a implicitement admis l'inexistence d'un contrat unique pour l'ensemble des constructions de W. \_\_\_\_\_ (soit en fait qu'il fallait distinguer les livraisons faites pour chaque bien-fonds pour le point de départ du délai de péremption), en ne dirigeant pas sa requête contre le propriétaire du bien-fonds [444] où, pourtant, deux maisons avaient aussi été construites avec le béton qu'elle avait livré, car elle avait établi, sur la base des souvenirs de ses chauffeurs, que ces deux maisons n'étaient pas concernées par les factures ouvertes. Si tous les contrats formaient une certaine unité d'un point de vue économique, ils ne répondaient pas à la condition du contrat unique, posée par la jurisprudence, et un délai de péremption commençait ainsi à courir après chacune des livraisons. La seule de ces livraisons pour laquelle le délai a en l'espèce été respecté est celle du 17 janvier 2023. Avec le Tribunal civil, il faut retenir que la requérante n'a pas rendu vraisemblable qu'elle aurait, à cette date, livré du béton pour les deux constructions ou, si cette livraison n'avait concerné que l'une d'elles, laquelle. Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, on peut cependant admettre que la requérante a allégué que cette livraison du 17 janvier 2023 concernait les deux constructions, même si ses allégués 8 et 9 n'individualisent pas les choses : alléguer, comme l'a fait la requérante, que toutes les livraisons ont été faites pour les deux

constructions est suffisant à cet égard. Savoir si cet allégué est rendu vraisemblable, s'agissant de la livraison du 17 janvier 2023, est une autre question. Sur ce point, on constatera, avec le Tribunal civil, que cette livraison portait sur 2,70 m<sup>3</sup> de béton pompable, que, parmi toutes les livraisons impayées, il s'agit de l'une des plus petites faites au cours d'une journée et que cela rend extrêmement douteux qu'elle ait pu concerner les deux constructions, ce d'autant plus que celles-ci n'étaient alors pas au même stade d'avancement des travaux (cf. les photographies déposées et les explications du témoin C. \_\_\_\_\_). Le premier juge a considéré qu'il était plus probable que la dernière livraison ait bénéficié au bien-fonds [222], en raison du moindre avancement des travaux, mais qu'on ne pouvait totalement exclure qu'il puisse s'agir du bien-fonds [333] ; l'inverse serait aussi possible : si la villa de la parcelle [333] était plus avancée, c'est qu'elle bénéficiait de plus d'attention et sans doute de plus de livraisons de béton. L'appelante aurait pu déterminer quel était cet immeuble, comme l'a expliqué le témoin C. \_\_\_\_\_ (« les chauffeurs pouvaient me dire sur le moment pour quelle construction le béton livré était utilisé, mais je ne le notais pas car je n'en voyais pas l'intérêt » ; la requérante avait pu déterminer que la parcelle [444] n'était pas concernée par les dernières livraisons, « nous nous sommes fondés sur les retours de nos chauffeurs qui se sont souvenus que cela ne concernait pas celles-ci » ). Elle s'en est abstenue. On ne peut pas retenir qu'elle aurait rendu vraisemblable que la livraison du 17 janvier 2023 concernait les deux villas des biens-fonds [222] et [333], le contraire étant d'ailleurs clairement plus probable, ni, dans l'hypothèse d'une livraison pour une villa seulement, laquelle des deux aurait été concernée. Il résulte de ce qui précède que la requête d'inscription d'une hypothèque légale sur les biens-fonds [222] et [333] devait bien être rejetée, faute de respect du délai péremptoire de quatre mois, sauf pour ce qui concerne la dernière livraison (qui pourrait donc justifier une inscription d'hypothèque légale, pour autant que la parcelle concernée soit individualisée, ce qui n'est pas le cas, comme on le verra ci-après).

#### **E. 4**

a) Au sujet d'une éventuelle ventilation de la créance entre les différents biens-fonds, le Tribunal civil a retenu que les deux constructions pour lesquelles une hypothèque légale était sollicitée étaient individuelles, séparées et exemptes de partie commune. La requérante n'avait pas rendu vraisemblable la conclusion d'un contrat global pour la livraison de béton. Il n'apparaissait pas que l'évaluation par X. \_\_\_\_\_ SA, au moment de la rédaction de sa requête, des quantités de béton fournies pour chacun des biens-fonds aurait nécessité des mesures difficiles à mettre en œuvre, comme l'intervention d'un géomètre. La requérante aurait pu, si elle en avait chargé ses chauffeurs, déterminer pour quelle construction la matière livrée était utilisée. Il n'avait d'ailleurs pas été allégué que la requérante se serait trouvée dans l'impossibilité d'établir des métrés contradictoires lui permettant de procéder à une telle évaluation. Quand bien même les deux constructions ne se trouvaient pas dans le même état d'avancement et n'avaient dès lors de toute évidence pas bénéficié des mêmes quantités de béton, la requérante réclamait l'inscription d'une hypothèque légale – sur chacun des immeubles – correspondant à la moitié de sa créance, augmentée d'une marge de sécurité de 20 %, alors que ses conclusions subsidiaires initiales répartissaient sa prétention à raison des 2/3 pour la villa propriété de Y 1 \_\_\_\_\_ Sàrl – alors qu'il s'agissait de la construction la moins avancée – et de 1/3 pour la villa des époux Y 2 \_\_\_\_\_. La requérante n'avait ainsi pas ventilé le montant de l'hypothèque provisoire entre les propriétés des requis en se fondant sur la partie de sa créance dont ceux-ci répondaient. La répartition par moitié ne correspondait pas à la part approximative de

chacun de ces immeubles, puisque les deux constructions ne se trouvaient pas au même stade d'avancement. Les conditions posées par la jurisprudence pour une ventilation approximative n'étaient pas réalisées, notamment parce qu'il aurait été possible pour la requérante, sans grande difficulté apparente, d'évaluer la quantité de béton fournie pour chacun de deux biens-fonds. b) L'appelante soutient qu'en retenant qu'il semblait plus probable que la dernière livraison ait concerné le bien-fonds [222] en raison du moindre avancement des travaux, sans exclure qu'il puisse s'agir du bien-fonds [333], le Tribunal civil a admis qu'en l'état, on ne peut exclure ni l'une, ni l'autre des parcelles en cause. Une hypothèque légale doit donc être inscrite sur chacune de ces parcelles. Comme l'a expliqué le témoin, le béton était livré d'un bloc, puis réparti par B. \_\_\_\_\_ SA sur l'une ou l'autre des villas, selon l'avancement des travaux. Les photographies produites ne sont pas datées, de sorte qu'on ne peut pas en déduire que la villa des époux Y 2 \_\_\_\_\_ était, lors de la dernière livraison, plus avancée que celle de Y 1 \_\_\_\_\_ Sàrl. Les conclusions prises ne tendent pas à l'octroi d'un gage collectif, mais bien à un droit réparti sur deux parcelles, par moitié et avec une majoration de 20 %, en raison du doute qui existe quant au montant exact lié aux livraisons attribuées à chacune des parcelles (on peut estimer qu'elles sont a priori équivalentes au vu de l'avancement des travaux, corroboré par les photographies produites). La répartition exacte ne pourra être établie que dans le cadre de la procédure au fond, par une instruction complète et notamment par une expertise et l'audition de témoins, en particulier les employés de B. \_\_\_\_\_ SA. Il n'aurait servi à rien d'évaluer la quantité globale de béton fourni pour chacun des immeubles, car il fallait déterminer la quantité fournie parmi celles des livraisons litigieuses ; une telle démarche n'était pas possible, même avec le concours d'un géomètre, les constructions évoluant au fil des livraisons et n'étant pas constituées par les seules livraisons litigieuses, mais aussi par d'autres qui avaient été payées. Quant à attendre des chauffeurs qu'ils restent sur place pour voir où serait posé le béton, il s'agit d'une approche purement théorique, étant rappelé que tout temps passé sur le chantier, aussi pour l'attente, est facturé ; attendre aurait été d'autant moins possible quand le béton n'avait pas été totalement déchargé et qu'une partie devait encore être livrée sur un autre chantier, la matière risquant alors de se détériorer (comme par exemple pour la livraison du 16 décembre 2022). Le témoin a d'ailleurs indiqué que prendre note des quantités utilisées pour chaque chantier ne faisait pas partie de la mission du chauffeur. Ce qui est en revanche déterminant, c'est que les chauffeurs ont observé, lors des dernières livraisons, que le gros-œuvre des villas litigieuses n'était pas terminé, contrairement à celui des villas jumelles de la parcelle [444] ; cela rend plus que vraisemblable que seules les parcelles [222] et [333] sont concernées par les dernières livraisons impayées. À ce stade, l'appelante a rendu vraisemblable que seules les deux villas individuelles étaient concernées par ses dernières livraisons successives. On ne peut pas se montrer trop formaliste à ce stade, puisqu'il est question de béton, matériau immédiatement mélangé à la construction et difficile à individualiser sans expertise. La solution, certes controversée, consistant à annoter le montant global du gage sur chacun des immeubles aurait donc dû être suivie, aussi parce que les parcelles étaient toutes issues du bien-fonds 1682 et faisaient l'objet de contrats globaux avec l'entrepreneur, que ce soit avec les sous-traitants ou avec les assurances ; les immeubles concernés formaient de ce fait une unité économique. À tout le moins, il aurait fallu répartir les livraisons litigieuses par moitié, avec une marge de sécurité de 20 %. Même en excluant la figure des livraisons successives, la dernière livraison, de 2'629.95 francs, ne pouvait pas être écartée et aurait dû entraîner une inscription, car échéant à charge de la parcelle [222], dont le Tribunal civil a

considéré que c'était elle qui en avait le plus probablement bénéficié. c) Selon les époux Y 2 \_\_\_\_\_, l'appelante semble oublier que le raisonnement du premier juge se fonde sur ses propres déclarations et celles de son témoin : elle indiquait avoir été en mesure, avec les chauffeurs qui avaient livré le béton, de déterminer que certains biens-fonds n'étaient pas concernés par la présente procédure ; son témoin a dit que, pour savoir pour quelle maison du béton était livré, il aurait fallu que le chauffeur prenne note des quantités respectivement déversées ; l'appelante n'a cependant appelé aucun chauffeur à témoigner à l'audience et s'en est remise au témoignage C.\_\_\_\_\_. L'appelante aurait aussi pu déterminer des quantités, pour chaque villa, en fonction de l'avancement des constructions, mais n'en a rien fait, sans en expliquer les raisons, ni alléguer qu'elle aurait été dans l'impossibilité de le faire. Elle a du reste passé des contrats individuels pour chacune des livraisons ; à cette occasion, elle aurait pu demander à B.\_\_\_\_\_ SA de préciser à quel bien-fonds se rapportait chaque livraison. Elle a continué à livrer pendant plusieurs mois, alors que onze factures étaient impayées. L'appelante était parfaitement à même de définir les livraisons qui se rapportaient à chaque bien-fonds et de ventiler sa créance de manière précise. Par ailleurs, s'agissant d'un gage à répartir par moitié, l'appelante n'a jamais invoqué une répartition équivalente des livraisons entre les deux parcelles ici concernées, requérant initialement l'inscription de la totalité du gage sur trois parcelles différentes, soit les biens-fonds [111], [222] et [333], la parcelle [111] n'étant en fait qu'un jardin. Aucune des factures n'identifie un bien-fonds en particulier. Les maisons en sont à des stades de construction bien différents, comme le montrent les clichés déposés. Les intimés Y 2 \_\_\_\_\_ auraient pu démontrer que la dernière livraison de béton ne concernait pas leur villa. Une ventilation approximative n'est possible que si les villas se touchent ou disposent de parties communes, ou en cas de contrat global, si le sous-traitant ne peut anticiper les litiges. Ce n'est pas le cas ici. L'appelante aurait pu, au stade de la procédure sommaire, établir quelle part de plus-value concernait quel bien-fonds. Elle ne l'a pas fait. d) En cas de travaux portant sur plusieurs immeubles, l'hypothèque légale doit être demandée sous la forme de droits de gage partiels, grevant chaque immeuble pour la partie de la créance dont répond son propriétaire (art. 798 al. 2 CC), et ce indépendamment du fait que l'artisan ou l'entrepreneur a effectué les travaux sur la base d'un seul ou de plusieurs contrats, par exemple un contrat par immeuble. Il appartient donc en principe aux artisans et entrepreneurs de tenir un décompte séparé de leurs travaux pour chaque immeuble et de les facturer aussi séparément dès qu'ils sont achevés sur l'un d'eux. Le montant de la créance que le gage garantit doit être chiffré de manière précise. En principe, l'artisan ou l'entrepreneur ne peut, de manière abstraite, fractionner la totalité des coûts de construction entre les différents immeubles, ni répartir l'ensemble de ses prestations en fonction, par exemple, du nombre de mètres cubes respectif de ceux-ci. Il doit bien plutôt établir quelles prestations concrètes, en travail et en matériaux, il a effectuées, et à quel prix, pour chaque bien-fonds (arrêt du TF du 07.05.[333] [5A\_924/[222]] cons. 4.1.3.1). Chiffrer le montant du gage peut se révéler particulièrement ardu à ce stade, l'entrepreneur ne disposant de surcroît que d'un délai de quatre mois pour obtenir l'inscription provisoire et le montant ainsi inscrit ne pouvant être augmenté par la suite. Une marge de sécurité de 10 à 20 % est ainsi généralement préconisée en doctrine ; la solution « pragmatique », consistant en l'annotation du montant total du gage sur chacun des immeubles est en revanche controversée (même arrêt, cons. 4.1.4, étant relevé que la solution « pragmatique » n'a pas été prise en considération, ni mentionnée dans la jurisprudence ultérieure). Lorsque la ventilation de la créance entre les différents biens-fonds nécessite une instruction détaillée

(expertise), inconciliable avec la procédure d'inscription provisoire de l'hypothèque, l'inscription porte, à ce stade, sur la part approximative de chaque immeuble, augmentée de la marge de sécurité de 10 à 20 % ( Bovey , in : CR CC II, n. 58 ad art. 839). e) En l'espèce, la Cour de céans retiendra tout d'abord que la solution « pragmatique » suggérée par une partie de la doctrine au sens rappelé ci-dessus, ne peut pas être envisagée. Outre le fait qu'elle impliquerait le revirement d'une jurisprudence fédérale bien établie et heurterait l'économie de la loi (on comprend des dispositions légales qu'elles visent à garantir une créance contre un propriétaire et, sauf en cas de copropriété, pas contre un ensemble de propriétaires), elle conduirait à faire inscrire des hypothèques légales provisoires sur des immeubles pour des montants sans rapport avec les travaux effectués sur ces immeubles, au détriment des propriétaires concernés, lesquels pourraient, de ce seul fait et le cas échéant, être empêchés d'obtenir des financements qui leur seraient nécessaires : si, par exemple, du travail de gros-œuvre pour une valeur d'un million de francs avait été effectué pour la construction de dix villas d'un même lotissement (soit pour 100'000 francs par villa), chacun des propriétaires de ces villas courrait ainsi le risque de voir son immeuble gagé à hauteur du même million de francs, pour une période indéterminée (potentiellement plusieurs années, dans le cas d'une procédure au fond nécessitant la mise en œuvre d'une expertise, puis dans laquelle la décision de première instance serait ensuite entreprise par un ou des recours), lui interdisant de fait tout accès à des financements bancaires complémentaires pendant une longue période. Si la solution proposée par certains auteurs présenterait des avantages évidents pour les artisans et entrepreneurs, elle entraînerait pour les propriétaires – qui, dans bien des cas impliquant une entreprise générale, ont déjà payé les factures correspondant aux travaux effectués, l'entrepreneur général ayant ensuite omis de payer des sous-traitants – des inconvénients trop sérieux, dépassant de loin les avantages accordés aux artisans et entrepreneurs et permettant à ceux-ci de ne pas se préoccuper de ventiler leurs prestations (alors qu'ils seraient généralement en mesure de le faire, s'ils travaillaient sérieusement) pour qu'on puisse l'envisager. Cela étant, il faut admettre, à la suite du Tribunal civil, que la requérante n'a pas satisfait à son incombance de ventiler les créances entre les différents propriétaires, au sens exigé par la jurisprudence fédérale, alors que cela lui aurait été possible, même dans le – relativement bref – délai de quatre mois. Quand l'appelante soutient qu'on ne peut pas retenir que la villa des époux Y 2 \_\_\_\_\_ était, lors de la dernière livraison, plus avancée que celle de Y 1 \_\_\_\_\_ Sàrl, les photographies produites n'étant pas datées, elle omet que son propre responsable de production, entendu comme témoin à sa demande, a déclaré que la villa de l'article [333] « semblait plus avancée » et que c'était « sur la base des discussions avec [les chauffeurs de X. \_\_\_\_\_ SA qu'il pouvait] dire que la maison de l'article [333] était plus avancée que la dernière des quatre maisons » , ce qui confirme ce que l'on peut voir sur les photographies, qui montrent effectivement deux villas dont le toit a déjà été posé, même s'il n'est pas terminé, soit forcément celles de la parcelle [444], ainsi que deux autres villas, dont l'une dépasse à peine le niveau des fondations, et encore, alors que la construction de l'autre est plus avancée. Il n'était pas difficile à la requérante de chiffrer précisément les livraisons de béton pour chacune des parcelles [222] et [333], même si certaines de ces livraisons ont apparemment été faites pour les deux constructions, le responsable du chantier opérant sur le moment une répartition d'une certaine quantité de béton livrée (cas dans lequel le béton était déposé dans une benne, qui était ensuite transportée par une grue, puis déposé sur le chantier d'une, deux ou plusieurs maisons). L'appelante aurait en effet pu, au cours des travaux, au moins déterminer quelles livraisons avaient été effectuées pour l'une des villas

seulement et quelles autres pouvaient l'avoir été au bénéfice des deux villas. Le témoin C.\_\_\_\_\_ l'a bien admis lorsqu'il a déclaré : « les chauffeurs pouvaient me dire sur le moment pour quelle construction le béton livré était utilisé, mais je ne le notais pas car je n'en voyais pas l'intérêt ». Il n'a pas dit autre chose en déclarant : « S'il fallait savoir plus précisément pour quelle maison du béton était livré, il aurait fallu que le chauffeur prenne note des quantités déversées avec la pompe et des quantités déversées au moyen de la benne là encore dans chaque maison. Mais cela ne fait pas partie de sa mission. Il aurait aussi été possible d'évaluer les quantités utilisées pour chaque maison sur la base de l'avancement de leur construction ». L'appelante disposait donc des moyens nécessaires pour évaluer au moins approximativement, en cours de construction, la quantité de béton livrée pour chacune des maisons, ceci sans que les chauffeurs doivent rester sur le chantier en attendant la répartition concrète du béton qu'ils livraient (rien ne les empêchait de demander au responsable du chantier d'indiquer, sur chaque bulletin de livraison, à quelle villa le béton livré était destiné). Après l'arrêt de son intervention, la requérante aurait en outre pu charger un géomètre de procéder à une estimation, démarche qui ne demandait que peu de temps et d'efforts et pouvait donc être effectuée avant l'expiration du délai péremptoire. Elle aurait d'ailleurs aussi pu évaluer des quantités elle-même (ou avec le concours de B.\_\_\_\_\_ SA, mais on peut admettre que cette société n'aurait pas forcément accepté de collaborer) et ainsi aboutir à une répartition fondée sur des éléments concrets, ce qui pouvait suffire au sens de la jurisprudence rappelée plus haut. À juste titre, on attend des artisans et entrepreneurs quelques efforts pour individualiser leurs travaux, quand ceux-ci portent sur plusieurs objets ; la requérante n'a pas produit ces efforts, que ce soit pendant ou après ses livraisons. En se contentant de demander une répartition par tiers dans ses premières conclusions subsidiaires (elle requérait alors aussi l'inscription d'une hypothèque sur une parcelle qui était en fait un jardin), puis par moitié – avec ajout d'une marge de sécurité de 20 % – dans les conclusions subsidiaires modifiées, elle n'a pas satisfait à ses incombances (sur la question du respect des incombances dans un cas concret, cf. aussi arrêt de la Cour de céans du 17.10.2023 [ CACIV.2023.62 ] cons. 2e). Elle n'a en tout cas pas rendu un tant soit peu vraisemblable la répartition moitié-moitié qu'elle allègue. Enfin, on ne peut pas simplement attribuer la dernière livraison, du 17 janvier 2023, à l'une des deux parcelles, faute d'allégués à ce sujet et d'éléments permettant d'envisager avec une certaine vraisemblance que cette livraison concernait un bien-fonds plutôt que l'autre, étant relevé, comme l'a fait le Tribunal civil, que la quantité alors livrée était faible, puisqu'il s'agissait d'une des plus petites quantités que l'appelante a livrées, ce qui s'oppose à l'idée qu'elle aurait été distribuée sur les parcelles [222] et [333]. Dès lors, c'est à juste titre que le Tribunal civil a rejeté la requête pour le motif que la répartition par moitié ne correspond pas à la part approximative de chacun des immeubles, puisque les deux constructions ne se trouvaient pas au même stade d'avancement et que les conditions posées par la jurisprudence pour une ventilation approximative n'étaient pas réalisées.

#### **E. 5**

En conséquence, l'appel est mal fondé, en ce sens que la requête d'inscription des hypothèques légales provisoires devait bien être rejetée, pour partie pour le motif que le délai de péremption n'était pas respecté (il ne l'a été que pour la dernière livraison) et, pour le tout, que les conditions posées par la jurisprudence pour une individualisation des travaux entre les deux immeubles concernés n'étaient pas réalisées.

#### **E. 6**

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté. Les frais judiciaires de la procédure d'appel seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 CPC). Elle devra verser, pour la même procédure, une indemnité de dépens aux intimés Y 2 \_\_\_\_\_ (aucune indemnité de dépens n'est due à Y 1 \_\_\_\_\_ Sàrl, qui n'a pas procédé). Avec leur réponse à l'appel, les intimés Y 2 \_\_\_\_\_ ont produit une note d'honoraires de 2'288.85 francs, qui n'a pas été contestée par l'appelante, alors qu'elle en aurait eu l'occasion dans sa réplique ; ils n'ont pas produit de note complémentaire, avec leur duplique, et il faut ainsi, à cet égard statuer sur la base du dossier (art. 96, 105 CPC et 64 al. 2 LTFrais ) ; tout bien considéré, les dépens peuvent être fixés à 2'700 francs, frais et TVA inclus.

#### E. 17

janvier 2023 (date mise en exergue dans la requête par précaution, pour préserver les droits de l'appelante en cas d'abandon éventuel du chantier par B. \_\_\_\_\_ SA), concernaient ces deux parcelles (allégués 7 à 9 de la requête). Le délai de quatre mois dès la dernière livraison profite à l'ensemble des livraisons litigieuses. Cela ne peut en tout cas pas être clairement exclu. Les travaux ne sont au demeurant même pas achevés, comme allégué par les époux Y2 \_\_\_\_\_ (qui ont indiqué que les travaux avaient été arrêtés parce que B. \_\_\_\_\_ SA ne payait pas l'appelante), si bien qu'à les suivre, le délai de quatre mois n'aurait même pas commencé à courir. Puisque le premier juge a retenu qu'il était plus probable que la dernière livraison ait concerné la parcelle [222], sans qu'on puisse exclure qu'il puisse aussi s'agir du bien-fonds [333], il a admis qu'en l'état, on ne peut exclure ni l'une, ni l'autre des parcelles en cause. On ne peut pas déduire des photographies produites que la villa des époux Y2 \_\_\_\_\_ était plus avancée que celle de Y1 \_\_\_\_\_ Sàrl, ces photographies n'étant pas datées.

c) Les époux Y2 \_\_\_\_\_ répondent que s'il y avait eu un appel d'offre et un seul contrat pour l'ensemble des constructions, l'appelante n'aurait pas manqué de l'alléguer et de produire le contrat. À défaut, il faut considérer qu'il n'y a eu ni appel d'offre, ni contrat global (un contrat global n'a pas été allégué, ni prouvé). Le fait que, pour l'appelante, il n'y ait eu qu'un seul numéro de chantier ne constitue pas une preuve qui rendrait vraisemblable l'existence d'un contrat global, car il arrive régulièrement que les numéros de clients soient attribués à une société, quelle que soit la commande réalisée (le même numéro de client a d'ailleurs été utilisé, dans une facture, pour un autre chantier, à U. \_\_\_\_\_). On ne voit pas en quoi la police d'assurance contractée par l'architecte préjugerait de l'existence d'un contrat global relatif à la livraison de béton. Onze factures séparées ont été envoyées aux commanditaires, au fur et à mesure des livraisons, ce qui démontre une succession de commandes et non un contrat unique. L'appelante a écarté deux villas de la présente procédure, alors que ces villas auraient aussi bénéficié de livraisons de béton. Elle admet elle-même que la dernière livraison de béton, du 17 janvier 2023, correspondait au début du délai de péremption du droit à l'inscription provisoire, alors que les travaux de construction n'étaient pas achevés à ce moment-là ; s'il y avait eu un contrat global, le délai de péremption n'aurait commencé à courir qu'à l'achèvement des travaux. En l'absence d'un contrat global, il ne peut pas exister de délai de péremption unique, pour les différentes livraisons. La requête d'inscription devait donc être rejetée, faute pour l'appelante d'avoir rendu vraisemblable l'existence d'un seul délai de péremption. Par ailleurs, l'appelante n'a pas allégué que les ouvrages auraient été fonctionnellement interdépendants, ni prétendu que les villas auraient été construites d'un

seul trait.

d) 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) et l'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (al. 2).

Il y a achèvement des travaux, au sens de l'article 839 al. 2 CC, quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Le délai de l'article 839 al. 2 CC commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture (arrêt du TF du 17.01.2017 [5A\_282/2016]cons. 4.1).

S'agissant du délai de quatre mois, une unité entre différentes prestations est admise lorsque celles-ci sont liées entre elles de telle sorte qu'elles forment un tout ; la qualification juridique et le nombre de contrats, ou encore que les prestations aient pour objet plusieurs ouvrages ou parties de l'immeuble, s'ils peuvent constituer des indices, ne sont, à eux seuls, pas des éléments décisifs. Lorsque plusieurs contrats ont été conclus, il faut considérer qu'ils forment une unité s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils forment économiquement et matériellement un tout. Sont notamment considérés comme formant un tout des commandes successives de béton frais pour un même chantier ou des travaux de terrassement qui doivent être effectués en même temps que la réalisation d'une paroi moulée. L'existence d'une unité doit en revanche être niée lorsqu'un entrepreneur se voit attribuer, après coup, d'autres travaux de nature différente (arrêt du TF du 06.04.2023 [5A\_689/2022]cons. 6.2.2, destiné à la publication, qui, au sujet des commandes successives de béton pour un même chantier, se réfère aux ATF 125 III 113cons. 3b, 111 II 343cons. 2c et 104 II 348cons. 2). Un délai unique s'applique lorsque, les autres conditions étant réunies, les ouvrages à réaliser sont fonctionnellement interdépendants et ont été construits d'un seul trait (arrêt du TF du 17.01.2017\_ [5A\_282/2016]cons. 7.1). Par contre, dans le cas d'un lotissement comprenant plusieurs maisons, le délai légal d'inscription d'une hypothèque légale provisoire commence à courir indépendamment pour chaque bâtiment dès son achèvement, cette règle visant en premier lieu des ouvrages qui ne constituent pas une unité, par exemple deux ou plusieurs villas sur le même bien-fonds (ATF 111 II 343cons. 2c). S'agissant spécifiquement de commandes de béton, le Tribunal fédéral a retenu que les livraisons successives de ce matériau devaient être considérées comme une unité impliquant un délai unique d'inscription d'une hypothèque légale quand plusieurs immeubles étaient construits sur un seul bien-fonds, par le même entrepreneur et sur la base d'un seul contrat d'entreprise (ATF 125 III 113cons. 3b), ceci aussi, par exemple, lorsqu'une maison à plusieurs appartements et les garages y afférents n'étaient pas construits de manière contiguë (ATF 111 II 343cons. 2c). Le Tribunal fédéral a en outre considéré que le ratio legis de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs ne justifiait pas la fixation d'un délai pour obtenir l'inscription pour chacune des fournitures. Si c'était l'entrepreneur qui fabriquait lui-même le béton sur le chantier, le délai ne courait que dès l'achèvement des travaux de bétonnage. Il n'y avait pas de raison de disposer autrement au sujet de fabrications et de fournitures qui duraient autant que les travaux se poursuivaient et qui ne pouvaient pratiquement pas être interrompues, formant un tout. Au surplus, ce serait une complication inutile, sans aucun avantage, ni pour le maître de l'ouvrage ni pour ses créanciers, que d'imposer au fournisseur de béton frais de requérir des hypothèques légales après chaque livraison, dès que le délai viendrait à expiration pour les premières livraisons (ATF 104 II 348cons. 2).

e) En l'espèce, il faut retenir, avec le Tribunal civil, que l'appelante n'a pas rendu vraisemblable que les livraisons de béton résultaient d'un contrat unique, global, ou, pour une autre raison, formaient une unité économique.

On aurait sans doute pu l'admettre s'il y avait eu un appel d'offre portant sur la globalité des livraisons de béton à effectuer pour la construction des différentes maisons de W. \_\_\_\_\_, puis une offre correspondante de la part de l'appelante et une acceptation de cette offre. L'existence d'un tel appel d'offre n'a cependant pas été alléguée, ce qui règle déjà la question (les pièces produites ou les déclarations d'un témoin ne sont pas propres à pallier le défaut d'allégation). De toute manière, elle n'est pas rendue vraisemblable et elle paraît même très improbable. Si le témoin C. \_\_\_\_\_ a évoqué la possibilité qu'un appel d'offre ait été fait avant le début des livraisons, il a aussi indiqué qu'il ne pouvait pas le garantir. Par nature, un appel d'offre se fait plutôt par écrit, puisqu'il faut y évoquer des quantités de béton à livrer, le lieu de ces livraisons, la période prévue pour le chantier, la qualité de béton souhaitée, etc. L'offre, elle aussi, est plutôt écrite par nature, puisque le client doit bien pouvoir vérifier qu'elle correspond à l'appel d'offre. Le constat s'impose que si de tels documents existaient, l'appelante n'aurait pas manqué de les produire et elle n'a déposé aucune pièce de ce genre. Dans la requête du 5 mai 2023, la requérante ne disait rien d'un processus d'appel d'offre qui aurait précédé les livraisons : elle indiquait seulement que B. \_\_\_\_\_ SA avait « commandé à la requérante du béton pour les parcelles des intimés ». Tout cela va déjà dans le sens de livraisons au cas par cas, donnant suite à des commandes passées individuellement, pour chaque livraison, par les responsables des chantiers, ce qui n'a rien de curieux, puisque le témoin C. \_\_\_\_\_ a lui-même évoqué ce genre de procédé. On ne se trouve ainsi pas dans les situations évoquées par la jurisprudence citée plus haut, en lien avec les livraisons de béton successives sur la base d'un même contrat et pour un chantier formant une unité.

Les autres éléments à disposition n'amènent pas non plus à retenir l'existence d'un contrat global, mais bien plutôt une succession de commandes indépendantes les unes des autres, soit juridiquement une pluralité de contrats. Il n'est pas contesté que les fournitures de béton par l'appelante se rapportaient, s'agissant des immeubles des intimés, à des constructions situées sur deux biens-fonds différents ([222] et [333]), entièrement distinctes et sans partie commune. L'appelante ne soutient pas qu'un contrat global aurait été passé par écrit, mais elle se réfère à la possibilité d'un contrat oral ; à cet égard, elle n'a, en cours de procédure, allégué ni par qui, concrètement, un contrat global oral aurait été passé, ni à quelles conditions celui-ci aurait été conclu ; elle n'a proposé aucune preuve en relation avec le prétendu contrat global, alors qu'il aurait été facile de demander l'audition des personnes qui pourraient l'avoir passé (en particulier des responsables de B. \_\_\_\_\_ SA). Cela étant, la fourniture de béton est intervenue par des livraisons successives, chacune d'elles faisant l'objet d'un bulletin de livraison, puis d'une facture. Comme l'a relevé le Tribunal civil, plusieurs bulletins de livraison précisaient que les marchandises livrées ne correspondaient pas à l'entier de la commande, un solde devant encore être livré par la suite ; cela n'aurait pas eu de sens s'il y avait eu un contrat unique, global, portant sur la livraison de l'ensemble du béton nécessaire à la construction des différentes villas de W. \_\_\_\_\_. Que les factures mentionnent toutes le même numéro de client n'est pas un indice d'un contrat unique, dans un tel contexte : toutes les commandes étaient passées par le même client, de sorte que l'utilisation du même numéro se justifiait, mais cela ne signifiait pas qu'il y aurait eu un contrat unique, comme le fait

qu'une personne commande de temps en temps des vêtements ou d'autres objets sur internet, avec un numéro de client unique, n'entraîne pas que toutes ses commandes doivent être traitées comme un seul contrat. Le fait que l'appelante a muni toutes ses factures du même numéro de chantier ne constitue pas non plus un indice sérieux de contrat unique : d'abord, c'était son propre choix et pas celui de ceux qui lui passaient les commandes ; ensuite, il pouvait être plus simple, pour l'appelante, d'utiliser un numéro de chantier unique pour les livraisons effectuées sur la base de commandes passées par la même entité et pour le même lotissement. Quant à la conclusion d'un contrat d'assurance global par l'architecte-entrepreneur, il ne permet pas plus de démontrer ni même de laisser penser que celui-ci, ou son sous-traitant B. \_\_\_\_\_ SA, aurait conclu un contrat unique avec l'appelante pour la livraison de béton.

On peut retenir que, pour l'appelante, les travaux soit ses livraisons de béton étaient achevés le 17 janvier 2023. Il n'y a pas eu de livraisons par la suite, quel que soit le motif de cet arrêt de la collaboration. Le chantier, au sens large, s'est arrêté avant que le gros-œuvre des constructions des parcelles [222] et [333] soit terminé, alors que les deux maisons érigées sur le bien-fonds [444] étaient largement plus avancées (à voir ce que révèlent les photographies produites, il est probable que plus aucune livraison de béton n'était nécessaire pour la construction sur la parcelle [444], puisqu'on en était à la couverture du toit). Comme l'a relevé le premier juge, la requérante a implicitement admis l'inexistence d'un contrat unique pour l'ensemble des constructions de W. \_\_\_\_\_ (soit en fait qu'il fallait distinguer les livraisons faites pour chaque bien-fonds pour le point de départ du délai de péremption), en ne dirigeant pas sa requête contre le propriétaire du bien-fonds [444] où, pourtant, deux maisons avaient aussi été construites avec le béton qu'elle avait livré, car elle avait établi, sur la base des souvenirs de ses chauffeurs, que ces deux maisons n'étaient pas concernées par les factures ouvertes.

Si tous les contrats formaient une certaine unité d'un point de vue économique, ils ne répondaient pas à la condition du contrat unique, posée par la jurisprudence, et un délai de péremption commençait ainsi à courir après chacune des livraisons. La seule de ces livraisons pour laquelle le délai a en l'espèce été respecté est celle du 17 janvier 2023. Avec le Tribunal civil, il faut retenir que la requérante n'a pas rendu vraisemblable qu'elle aurait, à cette date, livré du béton pour les deux constructions ou, si cette livraison n'avait concerné que l'une d'elles, laquelle. Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, on peut cependant admettre que la requérante a allégué que cette livraison du 17 janvier 2023 concernait les deux constructions, même si ses allégués 8 et 9 n'individualisent pas les choses : alléguer, comme l'a fait la requérante, que toutes les livraisons ont été faites pour les deux constructions est suffisant à cet égard. Savoir si cet allégué est rendu vraisemblable, s'agissant de la livraison du 17 janvier 2023, est une autre question. Sur ce point, on constatera, avec le Tribunal civil, que cette livraison portait sur 2,70 m<sup>3</sup> de béton pompable, que, parmi toutes les livraisons impayées, il s'agit de l'une des plus petites faites au cours d'une journée et que cela rend extrêmement douteux qu'elle ait pu concerner les deux constructions, ce d'autant plus que celles-ci n'étaient alors pas au même stade d'avancement des travaux (cf. les photographies déposées et les explications du témoin C. \_\_\_\_\_). Le premier juge a considéré qu'il était plus probable que la dernière livraison ait bénéficié au bien-fonds [222], en raison du moindre avancement des travaux, mais qu'on ne pouvait totalement exclure qu'il puisse s'agir du bien-fonds [333] ; l'inverse serait aussi possible : si la villa de la parcelle [333] était plus

avancée, c'est qu'elle bénéficiait de plus d'attention et sans doute de plus de livraisons de béton. L'appelante aurait pu déterminer quel était cet immeuble, comme l'a expliqué le témoin C. \_\_\_\_\_ (« les chauffeurs pouvaient me dire sur le moment pour quelle construction le béton livré était utilisé, mais je ne le notais pas car je n'en voyais pas l'intérêt »); la requérante avait pu déterminer que la parcelle [444] n'était pas concernée par les dernières livraisons, « nous nous sommes fondés sur les retours de nos chauffeurs qui se sont souvenus que cela ne concernait pas celles-ci ». Elle s'en est abstenue. On ne peut pas retenir qu'elle aurait rendu vraisemblable que la livraison du 17 janvier 2023 concernait les deux villas des biens-fonds [222] et [333], le contraire étant d'ailleurs clairement plus probable, ni, dans l'hypothèse d'une livraison pour une villa seulement, laquelle des deux aurait été concernée.

Il résulte de ce qui précède que la requête d'inscription d'une hypothèque légale sur les biens-fonds [222] et [333] devait bien être rejetée, faute de respect du délai péremptoire de quatre mois, sauf pour ce qui concerne la dernière livraison (qui pourrait donc justifier une inscription d'hypothèque légale, pour autant que la parcelle concernée soit individualisée, ce qui n'est pas le cas, comme on le verra ci-après).

4.a) Au sujet d'une éventuelle ventilation de la créance entre les différents biens-fonds, le Tribunal civil a retenu que les deux constructions pour lesquelles une hypothèque légale était sollicitée étaient individuelles, séparées et exemptes de partie commune. La requérante n'avait pas rendu vraisemblable la conclusion d'un contrat global pour la livraison de béton. Il n'apparaissait pas que l'évaluation par X. \_\_\_\_\_ SA, au moment de la rédaction de sa requête, des quantités de béton fournies pour chacun des biens-fonds aurait nécessité des mesures difficiles à mettre en œuvre, comme l'intervention d'un géomètre. La requérante aurait pu, si elle en avait chargé ses chauffeurs, déterminer pour quelle construction la matière livrée était utilisée. Il n'avait d'ailleurs pas été allégué que la requérante se serait trouvée dans l'impossibilité d'établir des métrés contradictoires lui permettant de procéder à une telle évaluation. Quand bien même les deux constructions ne se trouvaient pas dans le même état d'avancement et n'avaient dès lors de toute évidence pas bénéficié des mêmes quantités de béton, la requérante réclamait l'inscription d'une hypothèque légale sur chacun des immeubles correspondant à la moitié de sa créance, augmentée d'une marge de sécurité de 20 %, alors que ses conclusions subsidiaires initiales répartissaient sa prétention à raison des 2/3 pour la villa propriété de Y1 \_\_\_\_\_ Sàrl alors qu'il s'agissait de la construction la moins avancée et de 1/3 pour la villa des époux Y2 \_\_\_\_\_. La requérante n'avait ainsi pas ventilé le montant de l'hypothèque provisoire entre les propriétés des requis en se fondant sur la partie de sa créance dont ceux-ci répondaient. La répartition par moitié ne correspondait pas à la part approximative de chacun de ces immeubles, puisque les deux constructions ne se trouvaient pas au même stade d'avancement. Les conditions posées par la jurisprudence pour une ventilation approximative n'étaient pas réalisées, notamment parce qu'il aurait été possible pour la requérante, sans grande difficulté apparente, d'évaluer la quantité de béton fournie pour chacun de deux biens-fonds.

b) L'appelante soutient qu'en retenant qu'il semblait plus probable que la dernière livraison ait concerné le bien-fonds [222] en raison du moindre avancement des travaux, sans exclure qu'il puisse s'agir du bien-fonds [333], le Tribunal civil a admis qu'en l'état, on ne peut exclure ni l'une, ni l'autre des parcelles en cause. Une hypothèque légale doit donc être inscrite sur chacune de ces parcelles. Comme l'a expliqué le témoin,

le béton était livré d'un bloc, puis réparti par B. \_\_\_\_\_ SA sur l'une ou l'autre des villas, selon l'avancement des travaux. Les photographies produites ne sont pas datées, de sorte qu'on ne peut pas en déduire que la villa des époux Y2 \_\_\_\_\_ était, lors de la dernière livraison, plus avancée que celle de Y1 \_\_\_\_\_ Sàrl. Les conclusions prises ne tendent pas à l'octroi d'un gage collectif, mais bien à un droit réparti sur deux parcelles, par moitié et avec une majoration de 20 %, en raison du doute qui existe quant au montant exact lié aux livraisons attribuées à chacune des parcelles (on peut estimer qu'elles sont prioritaires équivalentes au vu de l'avancement des travaux, corroboré par les photographies produites). La répartition exacte ne pourra être établie que dans le cadre de la procédure au fond, par une instruction complète et notamment par une expertise et l'audition de témoins, en particulier les employés de B. \_\_\_\_\_ SA. Il n'aurait servi à rien d'évaluer la quantité globale de béton fourni pour chacun des immeubles, car il fallait déterminer la quantité fournie parmi celles des livraisons litigieuses ; une telle démarche n'était pas possible, même avec le concours d'un géomètre, les constructions évoluant au fil des livraisons et n'étant pas constituées par les seules livraisons litigieuses, mais aussi par d'autres qui avaient été payées. Quant à attendre des chauffeurs qu'ils restent sur place pour voir où serait posé le béton, il s'agit d'une approche purement théorique, étant rappelé que tout temps passé sur le chantier, aussi pour l'attente, est facturé ; attendre aurait été d'autant moins possible quand le béton n'avait pas été totalement déchargé et qu'une partie devait encore être livrée sur un autre chantier, la matière risquant alors de se détériorer (comme par exemple pour la livraison du 16 décembre 2022). Le témoin a d'ailleurs indiqué que prendre note des quantités utilisées pour chaque chantier ne faisait pas partie de la mission du chauffeur. Ce qui est en revanche déterminant, c'est que les chauffeurs ont observé, lors des dernières livraisons, que le gros-œuvre des villas litigieuses n'était pas terminé, contrairement à celui des villas jumelles de la parcelle [444] ; cela rend plus que vraisemblable que seules les parcelles [222] et [333] sont concernées par les dernières livraisons impayées. À ce stade, l'appelante a rendu vraisemblable que seules les deux villas individuelles étaient concernées par ses dernières livraisons successives. On ne peut pas se montrer trop formaliste à ce stade, puisqu'il est question de béton, matériau immédiatement mélangé à la construction et difficile à individualiser sans expertise. La solution, certes controversée, consistant à annoter le montant global du gage sur chacun des immeubles aurait donc dû être suivie, aussi parce que les parcelles étaient toutes issues du bien-fonds 1682 et faisaient l'objet de contrats globaux avec l'entrepreneur, que ce soit avec les sous-traitants ou avec les assurances ; les immeubles concernés formaient de ce fait une unité économique. À tout le moins, il aurait fallu répartir les livraisons litigieuses par moitié, avec une marge de sécurité de 20 %. Même en excluant la figure des livraisons successives, la dernière livraison, de 2'629.95 francs, ne pouvait pas être écartée et aurait dû entraîner une inscription, car échéant à charge de la parcelle [222], dont le Tribunal civil a considéré que c'était elle qui en avait le plus probablement bénéficié.

c) Selon les époux Y2 \_\_\_\_\_, l'appelante semble oublier que le raisonnement du premier juge se fonde sur ses propres déclarations et celles de son témoin : elle indiquait avoir été en mesure, avec les chauffeurs qui avaient livré le béton, de déterminer que certains biens-fonds n'étaient pas concernés par la présente procédure ; son témoin a dit que, pour savoir pour quelle maison du béton était livré, il aurait fallu que le chauffeur prenne note des quantités respectivement déversées ; l'appelante n'a cependant appelé aucun chauffeur à témoigner à l'audience et s'en est remise au témoignage C. \_\_\_\_\_. L'appelante aurait aussi pu déterminer des quantités, pour chaque villa, en fonction de

l'avancement des constructions, mais n'en a rien fait, sans en expliquer les raisons, ni alléguer qu'elle aurait été dans l'impossibilité de le faire. Elle a du reste passé des contrats individuels pour chacune des livraisons ; à cette occasion, elle aurait pu demander à B. \_\_\_\_\_ SA de préciser à quel bien-fonds se rapportait chaque livraison. Elle a continué à livrer pendant plusieurs mois, alors que onze factures étaient impayées. L'appelante était parfaitement à même de définir les livraisons qui se rapportaient à chaque bien-fonds et de ventiler sa créance de manière précise. Par ailleurs, s'agissant d'un gage à répartir par moitié, l'appelante n'a jamais invoqué une répartition équivalente des livraisons entre les deux parcelles ici concernées, requérant initialement l'inscription de la totalité du gage sur trois parcelles différentes, soit les biens-fonds [111], [222] et [333], la parcelle [111] n'étant en fait qu'un jardin. Aucune des factures n'identifie un bien-fonds en particulier. Les maisons en sont à des stades de construction bien différents, comme le montrent les clichés déposés. Les intimés Y2 \_\_\_\_\_ auraient pu démontrer que la dernière livraison de béton ne concernait pas leur villa. Une ventilation approximative n'est possible que si les villas se touchent ou disposent de parties communes, ou en cas de contrat global, si le sous-traitant ne peut anticiper les litiges. Ce n'est pas le cas ici. L'appelante aurait pu, au stade de la procédure sommaire, établir quelle part de plus-value concernait quel bien-fonds. Elle ne l'a pas fait.

d) En cas de travaux portant sur plusieurs immeubles, l'hypothèque légale doit être demandée sous la forme de droits de gage partiels, grevant chaque immeuble pour la partie de la créance dont répond son propriétaire (art. 798 al. 2 CC), et ce indépendamment du fait que l'artisan ou l'entrepreneur a effectué les travaux sur la base d'un seul ou de plusieurs contrats, par exemple un contrat par immeuble. Il appartient donc en principe aux artisans et entrepreneurs de tenir un décompte séparé de leurs travaux pour chaque immeuble et de les facturer aussi séparément dès qu'ils sont achevés sur l'un d'eux. Le montant de la créance que le gage garantit doit être chiffré de manière précise. En principe, l'artisan ou l'entrepreneur ne peut, de manière abstraite, fractionner la totalité des coûts de construction entre les différents immeubles, ni répartir l'ensemble de ses prestations en fonction, par exemple, du nombre de mètres cubes respectif de ceux-ci. Il doit bien plutôt établir quelles prestations concrètes, en travail et en matériaux, il a effectuées, et à quel prix, pour chaque bien-fonds (arrêt du TF du 07.05.[333] [5A\_924/[222]]cons. 4.1.3.1). Chiffrer le montant du gage peut se révéler particulièrement ardu à ce stade, l'entrepreneur ne disposant de surcroît que d'un délai de quatre mois pour obtenir l'inscription provisoire et le montant ainsi inscrit ne pouvant être augmenté par la suite. Une marge de sécurité de 10 à 20 % est ainsi généralement préconisée en doctrine ; la solution « pragmatique », consistant en l'annotation du montant total du gage sur chacun des immeubles est en revanche controversée (même arrêt, cons. 4.1.4, étant relevé que la solution « pragmatique » n'a pas été prise en considération, ni mentionnée dans la jurisprudence ultérieure). Lorsque la ventilation de la créance entre les différents biens-fonds nécessite une instruction détaillée (expertise), inconciliable avec la procédure d'inscription provisoire de l'hypothèque, l'inscription porte, à ce stade, sur la part approximative de chaque immeuble, augmentée de la marge de sécurité de 10 à 20 % (Bovey, in : CR CC II, n. 58 ad art. 839).

e) En l'espèce, la Cour de céans retiendra tout d'abord que la solution « pragmatique » suggérée par une partie de la doctrine au sens rappelé ci-dessus, ne peut pas être envisagée. Outre le fait qu'elle impliquerait le revirement d'une jurisprudence fédérale bien établie et heurterait l'économie de la loi (on comprend des

dispositions légales qu'elles visent à garantir une créance contre un propriétaire et, sauf en cas de copropriété, pas contre un ensemble de propriétaires), elle conduirait à faire inscrire des hypothèques légales provisoires sur des immeubles pour des montants sans rapport avec les travaux effectués sur ces immeubles, au détriment des propriétaires concernés, lesquels pourraient, de ce seul fait et le cas échéant, être empêchés d'obtenir des financements qui leur seraient nécessaires : si, par exemple, du travail de gros-œuvre pour une valeur d'un million de francs avait été effectué pour la construction de dix villas d'un même lotissement (soit pour 100'000 francs par villa), chacun des propriétaires de ces villas courrait ainsi le risque de voir son immeuble gagé à hauteur du même million de francs, pour une période indéterminée (potentiellement plusieurs années, dans le cas d'une procédure au fond nécessitant la mise en œuvre d'une expertise, puis dans laquelle la décision de première instance serait ensuite entreprise par un ou des recours), lui interdisant de fait tout accès à des financements bancaires complémentaires pendant une longue période. Si la solution proposée par certains auteurs présenterait des avantages évidents pour les artisans et entrepreneurs, elle entraînerait pour les propriétaires qui, dans bien des cas impliquant une entreprise générale, ont déjà payé les factures correspondant aux travaux effectués, l'entrepreneur général ayant ensuite omis de payer des sous-traitants des inconvénients trop sérieux, dépassant de loin les avantages accordés aux artisans et entrepreneurs et permettant à ceux-ci de ne pas se préoccuper de ventiler leurs prestations (alors qu'ils seraient généralement en mesure de le faire, s'ils travaillaient sérieusement) pour qu'on puisse l'envisager.

Cela étant, il faut admettre, à la suite du Tribunal civil, que la requérante n'a pas satisfait à son incombance de ventiler les créances entre les différents propriétaires, au sens exigé par la jurisprudence fédérale, alors que cela lui aurait été possible, même dans le ■ relativement bref ■ délai de quatre mois.

Quand l'appelante soutient qu'on ne peut pas retenir que la villa des époux Y2 \_\_\_\_\_ était, lors de la dernière livraison, plus avancée que celle de Y1 \_\_\_\_\_ Sàrl, les photographies produites n'étant pas datées, elle omet que son propre responsable de production, entendu comme témoin à sa demande, a déclaré que la villa de l'article [333] « semblait plus avancée » et que c'était « sur la base des discussions avec [les chauffeurs de X. \_\_\_\_\_ SA qu'il pouvait] dire que la maison de l'article [333] était plus avancée que la dernière des quatre maisons », ce qui confirme ce que l'on peut voir sur les photographies, qui montrent effectivement deux villas dont le toit a déjà été posé, même s'il n'est pas terminé, soit forcément celles de la parcelle [444], ainsi que deux autres villas, dont l'une dépasse à peine le niveau des fondations, et encore, alors que la construction de l'autre est plus avancée.

Il n'était pas difficile à la requérante de chiffrer précisément les livraisons de béton pour chacune des parcelles [222] et [333], même si certaines de ces livraisons ont apparemment été faites pour les deux constructions, le responsable du chantier opérant sur le moment une répartition d'une certaine quantité de béton livrée (cas dans lequel le béton était déposé dans une benne, qui était ensuite transportée par une grue, puis déposé sur le chantier d'une, deux ou plusieurs maisons). L'appelante aurait en effet pu, au cours des travaux, au moins déterminer quelles livraisons avaient été effectuées pour l'une des villas seulement et quelles autres pouvaient l'avoir été au bénéfice des deux villas. Le témoin C. \_\_\_\_\_ l'a bien admis lorsqu'il a déclaré : « les chauffeurs pouvaient me dire sur le moment pour quelle construction le béton livré était utilisé, mais je ne le notais pas car je

n'en voyais pas l'intérêt ». Il n'a pas dit autre chose en déclarant : « S'il fallait savoir plus précisément pour quelle maison du béton était livré, il aurait fallu que le chauffeur prenne note des quantités déversées avec la pompe et des quantités déversées au moyen de la benne là encore dans chaque maison. Mais cela ne fait pas partie de sa mission. Il aurait aussi été possible d'évaluer les quantités utilisées pour chaque maison sur la base de l'avancement de leur construction ». L'appelante disposait donc des moyens nécessaires pour évaluer au moins approximativement, en cours de construction, la quantité de béton livrée pour chacune des maisons, ceci sans que les chauffeurs doivent rester sur le chantier en attendant la répartition concrète du béton qu'ils livraient (rien ne les empêchait de demander au responsable du chantier d'indiquer, sur chaque bulletin de livraison, à quelle villa le béton livré était destiné). Après l'arrêt de son intervention, la requérante aurait en outre pu charger un géomètre de procéder à une estimation, démarche qui ne demandait que peu de temps et d'efforts et pouvait donc être effectuée avant l'expiration du délai péremptoire. Elle aurait d'ailleurs aussi pu évaluer des quantités elle-même (ou avec le concours de B. \_\_\_\_\_ SA, mais on peut admettre que cette société n'aurait pas forcément accepté de collaborer) et ainsi aboutir à une répartition fondée sur des éléments concrets, ce qui pouvait suffire au sens de la jurisprudence rappelée plus haut. À juste titre, on attend des artisans et entrepreneurs quelques efforts pour individualiser leurs travaux, quand ceux-ci portent sur plusieurs objets ; la requérante n'a pas produit ces efforts, que ce soit pendant ou après ses livraisons. En se contentant de demander une répartition par tiers dans ses premières conclusions subsidiaires (elle requérait alors aussi l'inscription d'une hypothèque sur une parcelle qui était en fait un jardin), puis par moitié ■ avec ajout d'une marge de sécurité de 20 % ■ dans les conclusions subsidiaires modifiées, elle n'a pas satisfait à ses incombances (sur la question du respect des incombances dans un cas concret, cf. aussi arrêt de la Cour de céans du 17.10.2023 [CACIV.2023.62] cons. 2e). Elle n'a en tout cas pas rendu un tant soit peu vraisemblable la répartition moitié-moitié qu'elle allègue.

Enfin, on ne peut pas simplement attribuer la dernière livraison, du 17 janvier 2023, à l'une des deux parcelles, faute d'allégues à ce sujet et d'éléments permettant d'envisager avec une certaine vraisemblance que cette livraison concernait un bien-fonds plutôt que l'autre, étant relevé, comme l'a fait le Tribunal civil, que la quantité alors livrée était faible, puisqu'il s'agissait d'une des plus petites quantités que l'appelante a livrées, ce qui s'oppose à l'idée qu'elle aurait été distribuée sur les parcelles [222] et [333].

Dès lors, c'est à juste titre que le Tribunal civil a rejeté la requête pour le motif que la répartition par moitié ne correspond pas à la part approximative de chacun des immeubles, puisque les deux constructions ne se trouvaient pas au même stade d'avancement et que les conditions posées par la jurisprudence pour une ventilation approximative n'étaient pas réalisées.

5. En conséquence, l'appel est mal fondé, en ce sens que la requête d'inscription des hypothèques légales provisoires devait bien être rejetée, pour partie pour le motif que le délai de péremption n'était pas respecté (il ne l'a été que pour la dernière livraison) et, pour le tout, que les conditions posées par la jurisprudence pour une individualisation des travaux entre les deux immeubles concernés n'étaient pas réalisées.

6. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté. Les frais judiciaires de la procédure d'appel seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 CPC).

Elle devra verser, pour la même procédure, une indemnité de dépens aux intimés Y2\_\_\_\_\_ (aucune indemnité de dépens n'est due à Y1\_\_\_\_\_ Sàrl, qui n'a pas procédé). Avec leur réponse à l'appel, les intimés Y2\_\_\_\_\_ ont produit une note d'honoraires de 2'288.85 francs, qui n'a pas été contestée par l'appelante, alors qu'elle en aurait eu l'occasion dans sa réplique ; ils n'ont pas produit de note complémentaire, avec leur duplique, et il faut ainsi, à cet égard statuer sur la base du dossier (art. 96, 105 CPC et 64 al. 2LTfrais) ; tout bien considéré, les dépens peuvent être fixés à 2'700 francs, frais et TVA inclus.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel.

2. Met les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 1'500 francs, à la charge de l'appelante, qui les a avancés.

3. Condamne l'appelante à verser aux époux Y2\_\_\_\_\_, solidairement et pour la procédure d'appel, une indemnité de dépens de 2'700 francs.

Neuchâtel, le 31 octobre 2023

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.