

BGE 119 II 421

Bundesgericht (BGE), 1993-09-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_119 II 421](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_119_II_421)

FR: ATF 119 II 421

IT: DTF 119 II 421

Regeste

Regeste Grundpfandrecht der Bauhandwerker und Unternehmer (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Zerstückelung des belasteten Grundstücks (Art. 833 ZGB und 87 GBV). Gegenstand und Wirkungen des gesetzlichen Grundpfandrechts. Das Verbot der Errichtung eines gesetzlichen Gesamtpfandrechts für Arbeiten auf mehreren Grundstücken des gleichen Eigentümers kommt im Falle einer Zerstückelung oder Vergrößerung der Parzelle nach Eintragung des Pfandrechts nicht zur Anwendung (E. 2). Die Pfandhaft ist verhältnismässig auf die neu gebildeten Grundstücke zu verteilen, falls diese veräussert werden; bleibt das Eigentum bei der gleichen Person, ist sie auf jedes der neuen Grundstücke zu übertragen (E. 3).

Erwägungen

E. 2

Selon l' art. 837 al. 1 ch. 3 CC , les artisans et entrepreneurs employés à des bâtiments ou 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 contre le propriétaire ou un entrepreneur. Il ressort de cette disposition que l'objet du droit de gage est constitué par l'immeuble sur lequel ont porté les travaux du créancier qui demande l'inscription de l'hypothèque légale (PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, t. 3, Berne 1992, p. 216 n. 2874, ainsi que les auteurs cités, notamment RAINER SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2e éd. 1982, no 315 et DIETER ZOBL, Das Bauhandwerkerpfandrecht de lege lata und de lege ferenda, in RDS 101/1982 II, p. 120). L'étendue de la garantie se détermine d'après les règles générales des art. 805 ss (STEINAUER, op.cit., p. 216 n. 2874e); ainsi, le gage frappe tout l'immeuble avec ses parties intégrantes et ses accessoires (art. 805 al. 1 CC). Il n'est pas limité à la seule plus-value des travaux effectués par l'entrepreneur qui requiert l'inscription du droit de gage. Il porte sur la valeur économique de tout l'immeuble, y compris celle du terrain (SCHUMACHER, op.cit., nos 317 et 322). La plus-value résultant des travaux de l'entrepreneur au bénéfice d'une hypothèque légale n'entre en considération que pour déterminer l'étendue du privilège dont celui-ci jouit, en cas de réalisation du gage, par rapport aux autres créanciers de rang antérieur (art. 841 CC). L'hypothèque des artisans et entrepreneurs est une hypothèque légale indirecte dont l'inscription produit les effets ordinaires du droit de gage immobilier en général et de l'hypothèque en particulier. Les dispositions générales des art. 824 à 835 CC lui sont applicables (SCHUMACHER, op.cit., no 325). Ainsi, si une partie de l'immeuble grevé est vendue, le gage doit en principe être reporté proportionnellement à la valeur des différentes nouvelles parcelles (art. 833 al. 1 CC ; ATF 68 II 200). En revanche, si les biens-fonds issus de la division restent dans la propriété de la même personne ou si les propriétaires des nouvelles parcelles s'engagent à

payer la totalité de la dette garantie comme débiteurs solidaires de celle-ci, le droit de gage doit en principe être reporté dans sa totalité sur tous les nouveaux immeubles (STEINAUER, op.cit., p. 110 no 2660a, p. 112 no 2664a et p. 136 nos 2708 et 2709; art. 87 al. 1, 1re phrase, ORF [RS 211.432.1]). Dans cette seconde hypothèse, il y a constitution d'un droit de gage collectif, ce qui est admissible (art. 798 al. 1 CC). Cette solution protège BGE 119 II 421 S. 424 ainsi le créancier gagiste du risque que sa garantie soit compromise en raison de la diminution de la valeur de l'immeuble grevé avant de pouvoir faire valoir ses droits. Elle ne contredit pas la jurisprudence du Tribunal fédéral qui ne reconnaît pas à l'entrepreneur le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale collective en raison de travaux effectués sur plusieurs immeubles appartenant au même propriétaire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/aa p. 85/86; STEINAUER, op.cit., p. 218 nos 2876 s.; SCHUMACHER, op.cit., nos 329 ss et 388 ss). La situation est différente lorsque, comme en l'espèce, l'hypothèque légale est déjà inscrite au moment où le propriétaire divise le fonds grevé. Il en va de même de l'agrandissement d'une parcelle grevée d'un droit de gage par l'acquisition ou la réunion d'un autre terrain, agrandissement qui ne peut être inscrit au registre foncier que si l'opération est accompagnée d'un report du gage sur la totalité de la nouvelle parcelle (PASCAL SIMONIUS/THOMAS SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, vol. II, Bâle 1990, p. 164/165).

E. 3

Le Tribunal cantonal a considéré que la modification de limite entre les deux parcelles contiguës propriété de la recourante, intervenue en cours de procédure, correspondait à une division de l'immeuble grevé et que la règle générale relative au parcellement (art. 833 CC et 87 ORF) devait être appliquée à cette opération; comme les nouvelles parcelles issues de la division appartenaient à la même propriétaire, le droit de gage ne devait pas être réparti, mais reporté sur chaque nouveau bien-fonds. Au surplus, le procédé en cause constituait un abus de droit, car il ne pouvait avoir d'autre but que de diminuer la garantie de l'entrepreneur. La recourante fait grief au Tribunal cantonal de n'avoir pas examiné "avec le détail voulu" certaines pièces du dossier, ce qui l'aurait conduit à retenir à tort qu'elle avait l'intention de diminuer les garanties accordées à l'entrepreneur. Elle soutient en outre que, l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs étant intimement liée à la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux, le droit de gage ne devrait porter que sur la parcelle ayant bénéficié de la plus-value, dès lors que celle-ci est définie juridiquement. Admettre le contraire reviendrait à donner à l'entrepreneur la possibilité de réaliser les biens-fonds grevés pour une valeur dépassant le montant de l'hypothèque. a) Lorsqu'elle reproche au premier juge de n'avoir "pas examiné, dans le détail voulu, les pièces justificatives qui ont permis au conservateur du registre foncier de constituer les deux nouvelles parcelles" BGE 119 II 421 S. 425 et d'avoir retenu une intention abusive de sa part, la recourante critique l'appréciation des preuves faite par le tribunal. Un tel grief est irrecevable en instance fédérale de réforme (ATF 117 II 256 consid. 2a p. 257/258, 609 consid. 3c p. 613). Au reste, la recourante ne nie pas que la modification de la limite entre les deux parcelles contiguës a bien été requise et inscrite au registre foncier en 1988, soit en cours de procédure, ce qu'a constaté l'autorité cantonale. Quoi qu'il en soit, cette question n'est pas déterminante. b) En effet, le déplacement de la limite entre les deux fonds contigus résulte d'une division de l'ancien article no 1872 (267 m²), provisoirement grevé, qui a été amputé d'une surface de 221 m², et d'une réunion de celle-ci à l'ancien article no 2454, dont la superficie (25 m²) a ainsi passé à 246 m². Comme on l'a vu, cette opération ne pouvait être inscrite au registre foncier qu'à la condition que le gage légal fût reporté sur les nouvelles

parcelles. Il n'y avait pas lieu à répartition du gage, dès lors que la recourante restait propriétaire des biens-fonds. En ordonnant l'inscription définitive de l'hypothèque légale sur les deux parcelles, le tribunal s'est donc conformé au principe juridique rappelé plus haut et son jugement échappe à toute critique. Certes, l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a pour justification la plus-value que les travaux ont apportée à l'immeuble sur lequel ils ont été entrepris. Le privilège qui y est attaché ne peut exister que pour les travaux effectués et les matériaux fournis à un immeuble déterminé (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/aa p. 85). Il découle de ce principe que l'inscription du gage légal ne peut porter que sur l'immeuble qui a bénéficié des travaux et dans la mesure de la plus-value qui en résulte. Cela vaut notamment en cas de remaniement parcellaire (ATF 95 II 22), de constitution de propriété par étages (ATF 112 II 214) ou encore lorsque les travaux ont porté sur plusieurs immeubles (ATF 102 Ia 81). Mais la situation est différente lorsque le gage est déjà inscrit, même provisoirement, au moment où le propriétaire décide de diviser l'immeuble grevé, comme dans le cas particulier. L'inscription de l'hypothèque légale ayant pour effet de constituer le droit de gage (SCHUMACHER, op.cit., nos 738 et 741), il convient d'en maintenir tous les effets, notamment celui de l'étendue de la garantie accordée. Dès lors, il se justifie soit de répartir proportionnellement à la valeur estimative des divers immeubles la créance garantie en cas d'aliénation, soit de reporter le droit de gage grevant l'immeuble primitif sur les nouveaux immeubles si ceux-ci demeurent en main du même propriétaire et débiteur (art. 87 al. 1, 1^{re} phrase, ORF). C'est cette solution qu'a retenue avec raison l'autorité BGE 119 II 421 S. 426 cantonale. Il est vrai que la réunion de la parcelle détachée de l'article no 1872 à la parcelle no 2454 a eu pour conséquence d'augmenter la garantie de l'entrepreneur, du fait de l'accroissement de la surface totale grevée. Outre que cet accroissement est très modeste (25 m²), il est la conséquence de l'opération décidée par la propriétaire elle-même. Le raisonnement de la recourante, qui voudrait en réalité limiter le gage au seul bâtiment ayant bénéficié des travaux, ne saurait être suivi, car il permettrait au propriétaire de porter atteinte de manière inadmissible à l'existence du droit de gage et à l'étendue de la garantie accordée à l'entrepreneur. Il repose d'ailleurs sur l'idée fautive que le gage légal ne porte que sur le bâtiment sur lequel l'entrepreneur a effectué des travaux. Comme on l'a vu, la garantie s'étend à toute la parcelle et comprend la valeur du terrain sur lequel la construction se trouve. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Cela étant, la cour peut se dispenser d'examiner si le procédé utilisé par la recourante est constitutif d'un abus de droit, ainsi que le tribunal l'a admis par surabondance.

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