

BGE 120 II 389

Bundesgericht (BGE), 1994-10-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_120 II 389](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_120%20II%20389)

FR: ATF 120 II 389

IT: DTF 120 II 389

Regeste

Regeste Bauhandwerkerpfandrecht; Fristbeginn gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB. Wenn die Arbeit dem Unternehmer vor der Vollendung entzogen wird, läuft die Frist von Art. 839 Abs. 2 ZGB vom Datum dieses Entzugs. Ist auch das Datum der Vertragsauflösung massgeblich, wenn der Unternehmer nachher noch Vollendungsarbeiten ausführt? Die Frage kann vorliegendenfalls offenbleiben: Der Bauherr konnte sich nicht auf eine sofortige Auflösung des Vertrages berufen, denn der Unternehmer war ersucht worden, noch gewisse unerlässliche Arbeiten auszuführen (E. 1).

Erwägungen

E. 1

Le recourant reproche à la Cour cantonale d'avoir fait une mauvaise application de l' art. 839 CC en admettant l'inscription de l'hypothèque légale litigieuse plus de trois mois (7 septembre) après la résiliation du contrat d'entreprise (29 mai), et d'avoir ainsi violé une jurisprudence du Tribunal fédéral parfaitement claire (ATF 102 II 206). a) Aux termes de cette jurisprudence - qui confirme un ancien arrêt (ATF 39 II 205) - lorsque, avant l'achèvement des travaux, ceux-ci sont retirés à l'entrepreneur, c'est la date de ce retrait, et non celle du dernier travail exécuté, qui constitue le point de départ du délai de l' art. 839 al. 2 CC . Il en va de même quand l'entrepreneur refuse de poursuivre les travaux et se retire du contrat; en effet, dans un tel cas, il est constant, lors de la résiliation, que l'entrepreneur n'a plus à fournir de matériel ni de travail sur l'immeuble et que, à ce moment, il peut établir le décompte de sa prétention pour le travail exécuté avec autant de précision qu'il aurait pu le faire, normalement, dès l'achèvement des travaux (ATF 102 II 206 consid. 1a p. 208 s.; cf. en outre arrêts tessinois du 29 décembre 1989 in DC 4/92, p. 103 no 180 et zurichoïsis du 14 février 1980 in ZR 79/1980, p. 152 ss; LEEMANN, n. 16 ad art. 839 CC ; R. SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2e éd. 1982, p. 180 s., n. 640 s.). b) Les premiers juges n'ont pas ignoré la jurisprudence susmentionnée, mais ils ont estimé que l'état de fait sur lequel elle se fondait n'était pas le même qu'en l'espèce, la différence résidant en ce que, ici, la résiliation du contrat avait encore été suivie de travaux de décoffrage et de la levée du chantier. De fait, les deux arrêts de référence ne concernent pas le cas où l'entrepreneur a encore exécuté des travaux après la résiliation du contrat d'entreprise. Aux termes du premier (ATF 39 II 205), l'entrepreneur avait effectué les derniers travaux au mois de janvier 1911 et le propriétaire, d'entente avec l'entrepreneur général, avait résilié le contrat d'entreprise le 10 avril 1912; l'inscription de l'hypothèque légale avait été requise et ordonnée le mois suivant. Le second arrêt (ATF 102 II 206) traite notamment de la question de savoir si des travaux exécutés pour des raisons de sécurité doivent être comptés parmi les travaux d'achèvement, BGE 120 II 389 S. 392 lors même qu'ils n'ont exigé que peu de travail et de matériel (consid. 1b aa p. 209). Eu égard à

la ratio legis de l' art. 839 CC , qui est la protection des artisans et entrepreneurs, l'état de fait exceptionnel à la base de la jurisprudence précitée justifiait une précision quant au point de départ du délai de trois mois en cas de résiliation de contrat: l'entrepreneur peut en effet se voir privé de son droit à l'inscription de l'hypothèque légale si, pour une raison indépendante de sa volonté, tenant par exemple aux conditions atmosphériques ou à une grève, il n'a plus exécuté de travaux pendant trois mois et qu'après ces trois mois le maître de l'ouvrage lui retire les travaux. La date de résiliation du contrat doit alors constituer le point de départ du délai de l' art. 839 al. 2 CC . c) Point n'est besoin ici de trancher de façon générale la question de savoir s'il faut également s'en tenir à la date de résiliation du contrat lorsque l'entrepreneur exécute encore après celle-ci, avec l'accord exprès ou tacite du maître de l'ouvrage, des travaux d'achèvement. Il est constant, en effet, que l'entrepreneur général a, dans sa lettre du 29 mai 1989, expressément requis l'entreprise de maçonnerie intimée d'accomplir certains travaux. Le maître de l'ouvrage ne pouvait donc se prévaloir d'une résiliation immédiate du contrat prenant date du jour même de l'envoi de ladite lettre. Outre l'obligation de mettre à exécution les instructions précises reçues de l'entrepreneur général, l'intimée avait encore le droit de lever le chantier et d'exécuter les travaux que cela impliquait (décoffrage, nettoyages). Contrairement à l'avis du recourant, ceux-ci ne doivent pas être considérés comme des travaux accessoires et d'importance minime, mais comme une opération indispensable mettant un terme à l'activité de l'entrepreneur (ATF 102 II 206 consid. 1b aa p. 209). Selon le texte clair de l' art. 839 al. 2 CC , c'est l'achèvement des travaux qui fait courir le délai de trois mois. L'intimée n'a certes pas terminé sa tâche dans le délai imparti au 2 juin, mais le 7 juin seulement. Cela ne suffisait toutefois pas à faire perdre aux travaux en question, dont la nécessité était incontestable, leur caractère de travaux d'achèvement au sens de l' art. 839 al. 2 CC . La Cour cantonale n'a dès lors pas violé le droit fédéral en retenant que l'inscription provisoire du 7 septembre était intervenue dans le délai légal de trois mois. Il s'ensuit que les conclusions I-III du recours doivent être rejetées.

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