

## **BGE 105 II 264**

Bundesgericht (BGE), 1979-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_105\\_II\\_264](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_105_II_264)

FR: ATF 105 II 264

IT: DTF 105 II 264

### **Regeste**

Regeste Bauhandwerkerpfandrecht; Fahrnisbauten. 1. Vorfabrizierte Garagen, die, einmal aufgestellt, sich nur sehr schwer verschieben lassen, sind keine Fahrnisbauten im Sinne von Art. 677 ZGB (E. 1). 2. Der Unterakkordant, der ein individualisiertes, Facharbeit erforderndes Werk hergestellt hat, hat auch dann Anspruch auf das Bauhandwerkerpfandrecht, wenn der Bauherr davon nichts wusste und das gelieferte Werk durch einen Dritten eingebaut wurde (Bestätigung der Rechtsprechung) (E. 2 und 3).

Regeste Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Constructions mobilières. 1. Ne sont pas des constructions mobilières au sens de l'art. 677 CC des garages préfabriqués qui, une fois posés, ne peuvent être déplacés que très difficilement (c. 1). 2. Le sous-traitant qui a fabriqué un ouvrage individualisé exigeant un travail spécial a droit à l'hypothèque légale même s'il a été commis à l'insu du propriétaire de l'immeuble et que l'ouvrage ait été posé par un tiers (confirmation de jurisprudence) (c. 2 et 3).

Regesto Ipoteca legale degli artigiani e imprenditori. Costruzioni mobiliari. 1. Non sono costruzioni mobiliari ai sensi dell'art. 677 CC garages prefabbricati che, una volta installati, possono essere spostati solo con grande difficoltà (consid. 1). 2. Il subappaltatore che ha fabbricato un'opera individualizzata richiedente un lavoro speciale ha diritto all'ipoteca legale anche se ha prestato la sua attività all'insaputa del proprietario dell'immobile e se l'opera è stata installata da un terzo (conferma della giurisprudenza) (consid. 2, 3).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La première question qui se pose est de savoir si les garages préfabriqués sont devenus des parties intégrantes de l'immeuble du recourant ou doivent être qualifiés de constructions mobilières au sens de l'art. 677 CC. a) Selon la jurisprudence, il faut tenir compte à la fois de l'élément subjectif, soit de l'intention du propriétaire de l'immeuble, et de l'élément objectif, savoir l'intensité du lien qui unit la chose au fonds (ATF 92 II 230 ss. consid. 2; cf. ATF 100 II 12, ATF 98 II 202 consid. 2; dans le même sens: MEIER-HAYOZ, n. 7 ad art. 677 CC). Si, dans sa pratique récente, le Tribunal fédéral met davantage l'accent sur l'élément objectif, il insiste néanmoins sur l'intention du propriétaire lorsqu'une construction n'est liée au sol que d'une manière lâche (ATF 100 II 12). b) En l'espèce, les garages sont destinés à équiper la parcelle du recourant. Après le remblayage - qui a été préparé mais interrompu - les faces latérales doivent être enterrées à la moitié de leur surface environ, la face arrière (amont) aux trois quarts de sa surface environ. Certes, les garages peuvent être déplacés sans être démolis puisqu'ils sont posés, mais, outre les travaux de déblaiement que l'opération impliquerait, ce déplacement est délicat en raison du poids, chaque box pesant plus de dix tonnes: il nécessiterait un équipement et un personnel très spécialisés. Vu ce qui

précède, on ne saurait dire que la Cour cantonale ait violé l' art. 677 CC en déniaut aux garages le caractère de constructions mobilières. On ne peut au contraire que se rallier à son raisonnement. L'installation des garages ne saurait être qualifiée de temporaire, faite sans intention de les lier au fonds de manière durable (cf. ATF 100 II 12 ): le recourant, qui avait préparé le terrain pour la pose, comptait les établir à demeure. Par ailleurs, il est très difficile de les déplacer. A cela s'ajoute que les garages ont été inscrits au Registre foncier.

## **E. 2**

Dans ces conditions, il n'est pas possible de contester le droit de l'intimée à l'hypothèque légale. Peu importe la qualification donnée par les parties au contrat passé entre B. et Transbox S.A. L'objet du contrat était la fabrication et la livraison d'un ouvrage, qui impliquaient un travail spécial, au rebours d'une vente de choses non préalablement destinées à l'acheteur: c'est donc en vain que le recourant BGE 105 II 264 S. 267 conteste que l'intimée ait une créance contre l'entrepreneur au sens de l'art. 837 al. 1 ch. 3 in fine CC par le motif que Transbox S.A. n'aurait pas la qualité d'entrepreneur ( ATF 72 II 349 ; cf. ATF 95 II 90 consid. 3, ATF 97 II 215 , ATF 103 II 35 ). Peu importe également que l'intimée soit un sous-traitant, sans lien de droit avec le recourant, et même ayant été commis à l'insu de ce dernier ( ATF 72 II 350 et les références, notamment ATF 56 II 166 consid. 2), et que, pour éviter la réalisation du gage immobilier, le propriétaire risque d'être contraint d'acquitter une seconde fois la facture du sous-traitant, dont les prestations étaient pourtant comprises dans le prix qu'il a payé à l'entrepreneur général ( ATF 95 II 90 /91 consid. 4; cf. ATF 104 II 354 consid. 3a).

## **E. 3**

A titre subsidiaire, le recourant critique la jurisprudence, invitant le Tribunal fédéral à la revoir. Il soutient qu'une saine interprétation de l' art. 837 al. 1 ch. 3 CC commande que seuls les entrepreneurs et les sous-traitants travaillant sur l'immeuble soient au bénéfice de l'hypothèque légale, à l'exclusion de ceux qui vendent des éléments sans les incorporer eux-mêmes; créant un privilège spécial, l' art. 837 al. 1 ch. 3 CC serait d'interprétation stricte. On ne saurait revenir sur des principes solidement implantés et dont la raison d'être réside dans le but même de l'institution, savoir que la plus-value créée par la construction garantisse les créances des artisans et entrepreneurs dont les prestations sont à l'origine de cette plus-value ( ATF 103 II 35 , ATF 97 II 214 , ATF 41 I 293 ). Refuser le droit de gage quand la chose livrée est posée par un tiers conduirait à priver du droit à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs, tels que menuisiers et ferblantiers, qui ne posent pas eux-mêmes leur ouvrage bien qu'ils fournissent pour l'immeuble des matériaux et du travail ( ATF 72 II 350 ; cf. ATF 97 II 215 ).

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