

# BGer 5A 924/2014 vom 7. Mai 2015

Bundesgericht, 2015-05-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_924\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_924_2014)

FR: TF 5A 924/2014 du 7 mai 2015

IT: TF 5A 924/2014 del 7 maggio 2015

## Regeste

inscription provisoire d'une hypothèque légale | Droits réels

## Erwägungen

### E. 1

L'arrêt entrepris rejette le recours formé par la recourante contre une décision de première instance refusant d'entrer en matière sur sa requête en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Il s'agit en conséquence d'une décision finale ( art. 90 LTF ; ATF 137 III 589 consid. 1.2.2 et les références), rendue en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ). Le recours a par ailleurs été interjeté dans le délai ( art. 100 al. 1 LTF ) et la forme ( art. 42 LTF ) prévus par la loi, par la partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 et 76 al. 1 LTF). La valeur litigieuse atteint 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. b LTF ).

### E. 2

La décision attaquée a pour objet des mesures provisionnelles, au sens de l' art. 98 LTF (arrêts 5A\_102/2007 du 29 juin 2007 consid. 1.3; 5A\_777/2009 du 1er février 2010 consid. 1.3; 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 1.2), de sorte que seule peut être invoquée la violation de droits constitutionnels. Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , le Tribunal fédéral n'examine celle-ci que si de tels moyens ont été invoqués et motivés par le recourant, à savoir exposés de manière claire et détaillée ( «principe d'allégation»; ATF 139 I 229 consid. 2.2; 134 II 244 consid. 2.2 et 349 consid. 3 et les références). La partie recourante doit ainsi indiquer quelle disposition constitutionnelle aurait été violée et démontrer, par une argumentation précise, en quoi consiste la violation ( ATF 134 II 349 consid. 3; 133 III 393 consid. 6).

### E. 3

La recourante reproche aux juges cantonaux d'avoir violé son droit d'être entendue. Elle invoque s'être plainte, devant la juridiction cantonale, que le premier juge aurait refusé, à tort, d'administrer des preuves supplémentaires. Or la juridiction cantonale ne s'était pas exprimée sur ce grief pourtant particulièrement important dès lors que, si ces preuves avaient été administrées, la recourante aurait été en mesure de procéder à une répartition de son gage.

#### E. 3.1

Le droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. implique, en particulier, l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que ses destinataires et toutes les personnes intéressées puissent la comprendre et l'attaquer utilement en connaissance de cause, et qu'une instance de recours soit en mesure, si elle est saisie, d'exercer pleinement son

contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (parmi plusieurs: ATF 139 IV 179 consid. 2.2; 137 II 266 consid. 3.2).

### **E. 3.2**

On ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir violé le droit d'être entendue de la recourante. La juridiction cantonale a en effet considéré que les conditions permettant l'inscription provisoire de gages collectifs n'étaient en l'espèce pas réalisées. Dès lors que la recourante limitait ses conclusions à ce type de gage, sans prendre de conclusions subsidiaires quant à l'inscription provisoire de gages partiels, les magistrats cantonaux ont conclu que c'était à juste titre que le premier juge avait déclaré sa requête irrecevable, son appel devant en conséquence être rejeté, ce sans qu'il soit dès lors nécessaire d'examiner les griefs supplémentaires qu'elle soulevait, à savoir, implicitement, son grief relatif à l'administration des preuves.

### **E. 4**

La recourante soutient que, dans des circonstances exceptionnelles, l'inscription provisoire d'un gage collectif serait envisageable. En l'espèce, ses prestations étaient extrêmement difficiles à individualiser, du moins au stade de l'inscription provisoire, de sorte qu'elle n'était pas en mesure de ventiler ses prétentions sur les différents immeubles en réclamant un gage partiel. Estimant que la situation de fait nécessitait ainsi un examen plus ample que celui auquel il est généralement procédé dans le cadre d'une inscription sommaire, elle affirme que ce serait arbitrairement que l'inscription provisoire sollicitée lui aurait été refusée.

#### **E. 4.1.1**

De jurisprudence constante, une décision est arbitraire lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable; pour que cette décision soit annulée, encore faut-il que le recourant démontre qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat ( ATF 139 III 334 consid. 3.2.5; 138 I 305 consid. 4.3; 137 I 1 consid. 2.4).

#### **E. 4.1.2**

Conformément à l' art. 961 al. 3 CC , le juge autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. La procédure sommaire s'applique ( art. 249 let . d ch. 5 CPC). Selon la jurisprudence, vu la brièveté et l'effet péremptoire du délai de l' art. 839 al. 2 CC , l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable ( ATF 86 I 265 consid. 3; arrêts 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2; 5A\_208/2010 du 17 juin 2010 consid. 4.2; 5A\_777/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1). A moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe clairement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire ( ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb; arrêt 5A\_475/2010 précité consid. 3.1.2 et les références).

#### **E. 4.1.3**

Il doit y avoir un lien entre l'immeuble grevé et la prestation de l'artisan ou de l'entrepreneur. Le privilège attaché à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ( art.

841 al. 1 CC ) ne peut en effet exister que pour les travaux effectués et les matériaux fournis à un immeuble déterminé si et dans la mesure où ils sont en lien avec un projet concret de construction ( ATF 136 III 6 consid. 6 in fine). Une hypothèque légale collective est donc incompatible avec ce principe ( ATF 102 Ia 81 consid. 2b/aa), sauf si, exceptionnellement, les immeubles en question appartiennent au même propriétaire ou sont la propriété de débiteurs solidaires ( art. 798 al. 1 CC ).

#### **E. 4.1.3.1**

En cas de travaux portant sur plusieurs immeubles, l'hypothèque doit en conséquence 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 (arrêt 5A\_682/2010 précité consid. 3.2). 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 (arrêt 5A\_682/2010 précité consid. 3.2 et la référence; STEINAUER, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, Questions choisies, in Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi (éd.), Cartella ipotecaria registrata e altre modifiche sulla disciplina dei diritti reali, 2013, p. 85 ss, p. 91; CARRON/FELLEY, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: ce qui change et ce qui reste, in BOHNET (éd.), Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, 2012, p. 1 ss, p. 26, n. 84; Praplan, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: Mise en oeuvre judiciaire, in JdT 2010 II 37 ss, p. 44). En effet, le montant de la créance que le gage garantit doit être chiffré de manière précise (arrêt 5A\_682/2010 précité consid. 3.2 et la référence). 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. Des prix globaux ou forfaitaires ne le dispensent pas de cette obligation souvent conséquente (arrêt 5A\_682/2010 précité consid. 3.2 et la référence).

#### **E. 4.1.3.2**

Lorsque l'immeuble qui fait l'objet des travaux est une copropriété par étages et que ceux-ci ont porté sur la partie de l'immeuble correspondant à une part de propriété par étages, c'est sur cette part que l'hypothèque légale doit être demandée; la requête doit ainsi être dirigée contre le titulaire de cette part ( ATF 126 III 462 consid. 2b). Une part de copropriété ordinaire prise séparément ne peut en revanche faire l'objet d'une hypothèque légale dès lors qu'elle n'est pas localisée ( STEINAUER, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, in JDC 2005 217 ss, p. 225). Pour les prestations relatives à des travaux portant sur un immeuble en copropriété ordinaire ou sur les parties communes d'un immeuble en propriété par étages, l'entrepreneur conserve le choix entre grever l'immeuble entier ou répartir sa prétention proportionnellement entre les différentes parts de copropriété (par étages), le choix étant cependant limité par le fait que l'objet ne peut plus être grevé de droits de gage fonciers lorsque les parts de copropriété ont déjà été grevées de tels droits de gage ( art. 648 al. 3 CC , aussi applicable à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs: cf. ATF 113 II 157 consid. 1c). Lorsque l'hypothèque est requise sur l'ensemble des parts de copropriété (par étages), l'hypothèque légale ne peut cependant pas être constituée comme gage collectif, la

plus-value apportée par les travaux ne profitant que pour partie à chaque part d'étage. Le montant de la facture impayée doit ainsi être réparti entre toutes les parts de copropriété (par étages), proportionnellement à leur valeur ( art. 798 al. 2 CC ; ATF 126 III 462 consid. 2b; 125 III 113 consid. 3a).

#### **E. 4.1.4**

Les principes sus-développés s'appliquent également à l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (cf. Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3e éd. 2008, n. 848 ss [ci-après: Bauhandwerkerpfandrecht]; STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 4e éd. 2012, n. 2897). Chiffrer le montant du gage peut néanmoins 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 ( art. 839 al. 2 CC ) et le montant ainsi inscrit ne pouvant être augmenté par la suite (Schumacher, Bauhandwerkerpfandrecht, n. 848). Une marge de sécurité de 10 à 20% est ainsi généralement préconisée en doctrine ( SCHUMACHER, Bauhandwerkerpfandrecht, n. 850; le même, Bauhandwerkerpfandrecht: Besondere Herausforderungen an die Anwaltschaft, in Revue de l'avocat 2014, p. 103 ss, p. 111; PRAPLAN, op. cit., p. 44 s.; BRITSCHGI, Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht, 2008, p. 110); la solution " pragmatique ", consistant en l'annotation du montant total du gage sur chacun des immeubles est en revanche controversée (se prononcent pour, sans en développer les motifs: TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4e éd. 2011, n° 6 ad art. 798 CC ; se prononcent contre: BRITSCHGI, op. cit., p. 111; MATHIS, Das Bauhandwerkerpfandrecht in der Gesamtüberbauung und im Stockwerkeigentum, 1988, p. 120; neutre: SCHUMACHER, Bauhandwerkerpfandrecht, n. 850).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, les travaux effectués par la recourante portaient sur deux immeubles distincts (articles 5670 et 5671), dont l'un est constitué en propriété par étages (article 5670). Le montant total des travaux effectués s'élevait à 161'433 fr. 70. La recourante a sollicité l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle no 5671 à concurrence d'un montant en capital de 161'433 fr. 70 plus intérêts; elle a requis également l'inscription provisoire, à concurrence de 60'572 fr. 45 plus intérêts, sur les différentes parts de copropriété et unités de PPE de la parcelle de base no 5670 (parts de copropriété nos 52243-1 à 32 et unités de PPE nos 52244 à 52275), parcelle sur laquelle elle a obtenu antérieurement l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 100'861 fr. 25. Il faut dès lors admettre, à l'instar de la juridiction cantonale, que la recourante sollicite l'inscription d'un droit de gage collectif, les hypothèques requises devant grever les deux parcelles pour le coût total des travaux effectués. Conformément aux principes généraux prévalant pour l'inscription des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs (supra consid. 4.1.3), l'inscription d'une hypothèque légale collective n'est pas admise par la doctrine et la jurisprudence, hormis dans les conditions prévues par l' art. 798 al. 1 CC . Dans le cadre de l'inscription provisoire, la doctrine est divisée quant à la possibilité d'annoter le montant total du gage sur chacun des immeubles sans égard à la réalisation des conditions posées par l' art. 798 al. 1 CC . Dans ces circonstances, dès lors que la cause est examinée sous l'angle restreint de l'arbitraire et que la recourante ne rend pas vraisemblable la réalisation des conditions de l' art. 798 al. 1 CC , on ne saurait admettre que la juridiction a arbitrairement refusé d'inscrire

les prétentions sollicitées.

**E. 5**

Vu les constatations qui précèdent, les autres griefs soulevés par la recourante, à savoir le respect du délai de quatre mois pour requérir et obtenir l'inscription ainsi que la mauvaise foi des intimés sont sans objet. La recourante n'invoque d'ailleurs à leur égard la violation d'aucun droit constitutionnel.

**E. 6**

En définitive, le recours est rejeté, aux frais de son auteur ( art. 66 al. 1 LTF ). La requête d'effet suspensif déposée par la recourante a été admise; les intimés, qui soit s'en sont rapportés à justice sur ce point, soit ne se sont pas déterminés, soit se sont prononcés pour son rejet, n'ont droit à aucun dépens.

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