

BGer 5C.261/2000 vom 20. April 2001

Bundesgericht, 2001-04-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.261_2000

FR: TF 5C.261/2000 du 20 avril 2001

IT: TF 5C.261/2000 del 20 aprile 2001

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et avec une pleine cognition la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 126 I 81 consid. 1 p. 83 et arrêts cités).

a) Interjeté en temps utile contre une décision finale prise en dernière instance cantonale, dans une contestation civile dont la valeur dépasse manifestement 8'000 fr., le recours est recevable au regard des art. 46, 48 al. 1 et 54 al. 1 OJ.

b) Les dépens des instances cantonales ne sont pas régis par le droit fédéral. Le recours est donc irrecevable dans la mesure où la recourante cherche à en obtenir (cf.

art. 43 al. 1 OJ). Celle-ci entend sans doute son chef de conclusions comme une conséquence de l'admission de son recours (cf. art. 159 al. 6 OJ).

E. 2

La recourante voit une inadvertance manifeste dans le fait que le jugement attaqué retient qu'elle se serait fait remettre une garantie excédant de 147% la valeur du terrain.

Ce grief est justifié et le Tribunal fédéral peut rectifier d'office l'état de fait sur ce point (art. 63 al. 2 OJ). En effet, selon l'expertise Udry retenue par l'autorité cantonale, la parcelle litigieuse valait 1'966'125 fr. lors de la constitution du gage en 1990 et la garantie remise portait sur 2'900'000 fr. Celle-ci excédait donc la valeur du terrain de 47%. Il faut ainsi lire soit que la recourante s'est fait remettre une garantie excédant la valeur du terrain de 47%, soit que la garantie représentait 147% de la valeur du terrain, ce qui revient au même.

E. 3

La cour cantonale a constaté que les prêts consentis par la banque avaient été consacrés exclusivement à l'acquisition des biens-fonds, alors que l'obligation hypothécaire au porteur de 2'900'000 fr. mentionnait que les frais admis par le prêteur selon l' art. 4 al. 2 AFCM s'élevaient à 960'000 fr. Elle en a déduit que ce procédé en marge de la loi avait permis de grever l'immeuble pour l'entier du prix de vente en violation de l' art. 4 al. 1 AFCM . La recourante conteste avoir violé cette disposition.

Selon l' art. 4 al. 1 AFCM , la charge maximale équivaut aux 4/5 de la valeur vénale de l'immeuble à grever, c'est-à-dire du prix d'acquisition indiqué dans les actes authentiques ou l'estimation officielle prévue à l' art. 843 CC , auquel s'ajoutent les frais des nouvelles constructions ou transformations selon devis admis par le prêteur (art. 4 al. 2 AFCM). Si celui-ci consent à financer les constructions devisées, l'immeuble peut donc non seulement être grevé des 4/5 de sa valeur vénale initiale, mais en plus des 4/5 du devis accepté. Ainsi, il est admis que ces constructions apporteront à l'immeuble une plus-value équivalant au montant du devis, de sorte qu'après leur exécution la charge grevant l'immeuble ne

dépassera pas les 4/5 de sa valeur vénale comme le prescrit l' art. 4 al. 1 AFCM . Ce résultat ne peut toutefois être atteint que si la part du crédit destinée à l'exécution des travaux devisés sert effectivement à financer ceux-ci, c'est-à-dire à créer cette plus-value. Si les fonds sont utilisés autrement, par exemple pour financer l'acquisition du terrain, il n'y a pas création de plus-value et l'immeuble est grevé d'une dette dépassant les 4/5 de sa valeur vénale, ce qui contrevient à l' art. 4 al. 1 AFCM . Cette disposition impose ainsi au créancier de veiller à ce que la part du crédit destinée au financement de la création de plus-value soit investie dans les travaux qu'il s'est engagé à payer.

Il est constant que la recourante a consenti à ce que les prêts accordés par elle soient consacrés exclusivement à l'acquisition des biens-fonds, alors que l'obligation hypothécaire au porteur qui lui a été remise mentionnait que les frais admis par elle selon l' art. 4 al. 2 AFCM s'élevaient à 960'000 fr. Les juges cantonaux ont donc retenu à bon droit qu'elle avait violé ledit arrêté en pleine connaissance de cause.

E. 4

La recourante reproche à l'autorité cantonale d'avoir violé les art. 3 al. 2 et 4 CC , en relation avec l' art. 841 CC , en retenant qu'elle avait manqué à son devoir de diligence lors de l'évaluation du terrain litigieux.

a) L' art. 841 al. 1 CC prévoit que si les artisans et entrepreneurs au bénéfice d'une hypothèque légale subissent une perte lors de la réalisation de leur gage, les créanciers de rangs antérieurs les indemnisent sur leur propre part de collocation, déduction faite de la valeur du sol, dans la mesure où ces créanciers pouvaient reconnaître que la constitution de leur gage porterait préjudice aux artisans et entrepreneurs.

Le but de cette disposition est de réserver pour la garantie des artisans et entrepreneurs la plus-value résultant de leurs activités et de leurs apports (ATF 100 II 314 consid. 2 p. 317; 80 II 22 p. 24; 43 II 606 consid. 3 p. 611). Il y a dès lors préjudice au sens de l' art. 841 al. 1 CC lorsque la part du crédit hypothécaire qui dépasse la valeur de l'immeuble au moment de la constitution du gage n'a pas été utilisée pour payer les créances de ceux qui ont créé une plus-value, mais a profité au créanciers gagistes de rang antérieur (ATF 85 II 145 consid. 1 p. 150; 100 II 314 p. 317; D. Zobl, Das Bauhandwerkerpfandrecht de lege lata und de lege ferenda, RDS 101 II, 1982, p. 168 ss; P.-H. Steinauer, Les droits réels, III, n° 2906 ss). Tel est le cas lorsqu'un crédit hypothécaire dépassant la valeur de l'immeuble au moment de la constitution du gage sert exclusivement à l'acquisition du terrain sur lequel des constructions sont projetées. Il suit de là qu'un crédit hypothécaire accordé pour la seule acquisition d'un bien-fonds ne porte pas préjudice aux artisans et entrepreneurs au bénéfice d'hypothèques légales s'il ne dépasse pas la valeur de l'immeuble grevé.

b) Le droit à l'indemnisation des artisans et entrepreneurs ne naît que si le créancier hypothécaire de rang antérieur pouvait reconnaître, en agissant avec la diligence requise, que la constitution de son gage leur porterait préjudice (ATF 100 II 314 p. 317; 86 II 145 p. 151; 80 II 22 p. 25; H. Pfister-Ineichen, Das Vorrecht nach Art. 841 ZGB und die Haftung der Bank als Vorgangsgläubigerin, p. 150; R.

Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2e éd., n° 985; Zobl, op. cit. , p. 178). En application de l' art. 3 al. 2 CC , le créancier qui n'a pas reconnu les suites préjudiciables de son comportement faute d'avoir examiné la situation avec l'attention commandée par les circonstances ne peut se prévaloir de son ignorance (ATF 100 II 314 consid. 2 p. 317; 80 II 22 p. 25; Pfister-Ineichen, ibid. ; Zobl, ibid.).

Selon la jurisprudence, il faut apprécier de manière rigoureuse le devoir de diligence de celui qui accorde des prêts hypothécaires sur un terrain à bâtir, surtout s'il s'agit d'une banque, expérimentée dans ce genre d'affaires et consciente du risque qu'elle assume, et que le débiteur est une société immobilière créée uniquement pour réaliser une opération de promotion immobilière (ATF 100 II 314). La banque qui veut éviter de devoir indemniser les artisans et entrepreneurs en application de l' art. 841 al. 1 CC doit s'assurer que le crédit hypothécaire destiné à financer exclusivement l'achat de biens-fonds destinés à la construction ne dépasse pas la valeur du terrain. Cela implique qu'elle évalue les biens-fonds de manière sérieuse et prudente. Est déterminante à cet égard la valeur objective de l'immeuble avant l'exécution des travaux; au besoin, le créancier le fera estimer par des experts; il ne peut pas se fier au prix de vente s'il savait, ou devait savoir, qu'il s'agissait d'un prix spéculatif; il ne peut pas non plus se fier à la possibilité aléatoire d'une augmentation des prix des terrains (ATF 100 II 314 p. 318; J. Hofstetter, Commentaire bâlois, n. 20 ad art. 841; Pfister-Ineichen, op. cit. , p. 154; Schumacher, op. cit. , n° 987; Steinauer, op. cit. , n° 2908a).

c) En l'espèce, il est constant que pour estimer la valeur du terrain la recourante s'est contentée de faire recueillir par son employé de Zurich quelques renseignements par téléphone, lesquels n'étaient aucunement concluants dès lors que les personnes contactées indiquaient des prix variant entre 400 et 1000 fr./m². Ces renseignements étaient largement insuffisants pour procéder à une évaluation sérieuse du terrain, la recourante devant en effet se rendre compte que les chiffres recueillis pouvaient être de nature spéculative.

Elle devait être d'autant plus prudente que le prix le plus bas indiqué par ses informateurs était de 400 fr./m², donc inférieur au prix que la société avait payé pour l'achat des terrains (513 fr./m²). En évaluant le terrain à 700 fr.

le m² et en accordant un crédit hypothécaire calculé sur cette valeur, alors que le débiteur l'avait payé deux semaines auparavant 513 fr. le m², la banque a compté sur une augmentation aléatoire des prix des biens-fonds. En réalité, et en pleine connaissance des faits, elle a accepté de financer l'achat du seul terrain et non pas, comme indiqué dans l'obligation hypothécaire au porteur pour justifier le respect de l'AFCM, une partie des frais de construction destinée en principe aux artisans et entrepreneurs, façon de faire qui consacrait subjectivement une violation claire de son devoir de diligence. La banque ne saurait dès lors prétendre n'avoir pas pu reconnaître que son gage était de nature à porter préjudice aux artisans et entrepreneurs au bénéfice d'une hypothèque légale. L'autorité cantonale n'a par conséquent pas violé le droit fédéral en retenant que la responsabilité de la recourante était engagée.

E. 5

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de la recourante, qui succombe (art. 156 al. 1 OJ). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à déposer une réponse.