

NE_GERICHTE CACIV.2017.76 vom 7. Dezember 2017

NE Tribunal cantonal, 2017-12-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2017.76

FR: NE_GERICHTE CACIV.2017.76 du 7 décembre 2017

IT: NE_GERICHTE CACIV.2017.76 del 7 dicembre 2017

Erwägungen

E. 10

mars 2015, Y. SA _____, avec siège dans le canton de Neuchâtel, active dans la réalisation de tous travaux de couverture, a adressé à X. SA _____ une offre portant sur divers travaux de revêtement de façades sur le bâtiment précité, en cinq étapes (installation de chantier ; sous-construction ; isolation thermique ; bardage ; travaux complémentaires), portant sur un total brut de 102'108.05 francs.

Le même jour, Y. SA _____ a adressé à X. SA _____ une offre portant sur divers travaux de ferblanterie sur le même bâtiment, portant sur un total brut de 19'062.85 francs.

B. Une séance de chantier a eu lieu le 18 août 2015, en présence d'un représentant de Y. SA _____. Aux termes du procès-verbal y relatif, des travaux de pose de l'isolation des façades étaient en cours, une rencontre était prévue le 25 août 2015 avec des représentants de deux autres entreprises pour la finition de la terrasse côté est et des devis étaient attendus concernant des travaux supplémentaires occasionnés par le « chapeau » qui ne figurait pas sur les plans architecte.

Une séance de chantier a eu lieu le 25 août 2015, en présence d'un représentant de Y. SA _____. Aux termes du procès-verbal y relatif, plusieurs travaux étaient terminés sur la façade nord (« isolation » ; « lattage » ; « préparation planches tablettes » ; « embrasures et stores » ; « tôles alu préparées ») et la façade est (« isolation » ; « consoles embrasures et tablettes » ; « enlever une plaque d'isolation pour la pose des poteaux »), la suite des travaux concernant « mur intérieur terrasse pose isolation et consoles ».

Une séance de chantier a eu lieu le 1er septembre 2015, en présence d'un représentant de Y. SA _____. Aux termes du procès-verbal y relatif, plusieurs travaux étaient terminés sur la façade nord (« isolation » ; « lattage » ; « préparation planches tablettes » ; « embrasures et stores » ; « tôles alu préparées ») et la façade est (« isolation » ; « consoles embrasures et tablettes Mur intérieur terrasse pose isolation et consoles ») et d'autres travaux étaient en cours (« isolation mur sud » ; « pose consoles stores » ; « pose tôles tablettes et embrasures » ; « tôles pour le chapeau ») à cette date.

C. Par courriel du 22 mars 2017, X1 _____ a écrit à Y. SA _____ que X. SA _____ était en pourparlers avec sa banque pour obtenir une augmentation de crédit ; qu'elle serait en mesure de verser 20'000 francs à Y. SA _____ d'ici au 31 mars 2017 ; que le versement du solde par 25'000 francs dépendait de l'octroi d'un crédit ; que les banques se montraient frileuses par rapport au secteur horloger ; que lui-même avait « de bonnes raisons de croire » que X. SA _____ arriverait tout de même « à lever des fonds sous peu ».

Le

E. 11

avril 2017, Y. SA _____ a adressé à X. SA _____ une facture relative aux postes « installation de chantier » (total CHF 3'200) ; « sous-construction » (total CHF 13'290) ; « isolation thermique » (total CHF 17'382) ; « travaux complémentaires » (total CHF 23'880) ; « toiture plate » (CHF 6'093) ; « naissances » (CHF 618) et « travaux supplémentaires » de ferblanterie (CHF 19'917), portant sur un total de 89'307.80 francs (TVA incluse), avec mention « Condition de paiement : 30 jours net ». Aux termes de ce document, une demande d'acompte du 22 septembre 2015 de 45'000 francs était demeurée impayée.

Par courriel du 21 avril 2017, Y. SA _____ a indiqué à X1 _____ n'avoir toujours pas reçu les 20'000 francs promis.

D. Le 13 juillet 2017, Y. SA _____ a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles tendant à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 89'307.80 francs, plus intérêts à 5 % l'an à compter du 12 mai 2017 à la charge de l'immeuble N° **** du cadastre de Z. _____, propriété de X. SA _____. Y. SA _____ alléguait avoir demandé un acompte à X. SA _____ le 22 septembre 2015, lequel n'avait pas été honoré, et qu'elle avait dû interrompre les travaux « après quelques échanges restés infructueux », de sorte que l'ouvrage était actuellement toujours en chantier (des échafaudages se trouvant sur tout son pourtour) et que seule une partie des travaux commandés avaient finalement été réalisés. Y. SA _____ aurait ainsi « pris conscience du fait que l'interruption du chantier allait devenir définitive » le 22 mars 2017. La faillite de X. SA _____ était en outre imminente.

E. Le même jour, le juge du Tribunal civil du Littoral et du Val-de-Travers a ordonné à titre superprovisionnel l'inscription provisoire requise.

F. Le 20 juillet 2017, X. SA _____ a conclu à ce que la demande de Y. SA _____ du 13 juillet 2017 soit déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée. A l'appui de ses conclusions, X. SA _____ alléguait que les parties étaient en relation d'affaires « par plusieurs contrats successifs » depuis 2013 et que dans ce cadre, elle-même avait déjà payé plus de 300'000 francs à Y. SA _____. Entre le 17 avril 2015 et le 4 novembre 2016, X. SA _____ avait d'ailleurs payé à Y. SA _____ des acomptes par 90'000 francs, relatifs à d'autres chantiers.

S'agissant des travaux litigieux, X. SA _____ a admis qu'ils avaient suivi leur cours « pendant une période », puis avaient été interrompus, de sorte que seule une partie des travaux commandés avaient été effectués et que l'ouvrage était actuellement toujours en chantier, les échafaudages posés par une entreprise tierce (A. SA _____) se trouvant toujours sur tout le pourtour de l'immeuble « dans le but de terminer les travaux », et que Y. SA _____ avait suspendu les travaux après qu'une nouvelle demande d'acompte du 22 septembre 2015 était restée impayée. Selon X. SA _____, le délai de quatre mois au sens de l'article 839 al. 2 CC n'avait jamais commencé à courir, puisque les travaux commandés n'avaient pas été achevés. X. SA _____ indiquait avoir payé 5'000 francs le 21 avril 2017 à Y. SA _____ dans le cadre du contrat litigieux et avoir toujours pris le temps de faire part à Y. SA _____ des raisons qui l'empêchaient de payer « la totalité des acomptes requis », cette dernière s'étant « toujours montrée compréhensive », étant « restée dans l'attente de paiement pour pouvoir continuer les travaux commandés » et n'ayant à aucun moment annoncé à X. SA _____ son intention de se départir du contrat.

De même, elle-même n'avait jamais exprimé sa volonté de se défaire de ses liens contractuels avec la requérante ; au contraire, vu les multiples contrats passés entre les parties ainsi que les montants importants déjà payés, il était clair que les parties souhaitaient maintenir leurs relations contractuelles.

X. SA _____ précisait qu'un sursis concordataire de deux mois lui avait été octroyé dans le but de pérenniser son avenir et d'honorer ses contrats en cours, d'une part, et que la faillite du maître de l'ouvrage n'entraînait pas immédiatement la fin du contrat d'entreprise, d'autre part.

G. Le 18 août 2017, Y. SA _____ a indiqué qu'« après avoir laissé un dernier délai de paiement à l'intimée au 22 mars 2017, que celle-ci n'avait pas honoré, elle[-même] a[vait] renoncé à poursuivre les travaux », de sorte que le délai de quatre mois avait commencé à courir à cette date. Elle a par ailleurs admis qu'un paiement de 5'000 francs était intervenu le 21 avril 2017 et déclaré que le montant de sa créance était « ramené à CHF 84'307.80 ».

H. Le 14 septembre 2017, le juge du tribunal civil a réduit à 84'307.80 francs, plus intérêts à 5 % l'an dès le 12 mai 2017 le montant de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ordonnée par décision du

E. 13

juillet 2017 maintenu ladite inscription provisoire pour le surplus, invité le conservateur du registre foncier à procéder à la modification d'inscription précitée, fixé à Y. SA _____ un délai de trois mois pour ouvrir action au fond et dit que l'inscription provisoire sera valable jusqu'à l'expiration d'un délai de 10 jours dès l'entrée en force du jugement au fond, dispensé Y. SA _____ de fournir caution, arrêté les frais à 400 francs et les a mis, ainsi que les frais d'inscription au registre foncier, à la charge de Y. SA _____, le droit de celle-ci d'en obtenir la répétition dans la procédure au fond étant réservé (dispositif, ch. 6) et dit que les dépens suivront le sort de la cause au fond. X. SA _____ a requis la motivation écrite de ce jugement le 19 septembre 2017. Le jugement motivé a été notifié aux parties le 25 septembre 2017.

Au sujet du point de départ du délai pour obtenir l'inscription de l'hypothèque, le premier juge a considéré qu'il n'était « pas exclu que, comme le souligne la requérante, la date du 22 mars 2017 soit tenue pour celle de l'achèvement des travaux ». Au surplus, il a précisé qu'il n'exigeait pas que l'entrepreneur ou l'artisan ait terminé ses travaux, ni même qu'il ait seulement commencé de les effectuer, et que l'article 839 al. 1 CC permettait à l'ayant droit de former sa requête dès le moment de la conclusion du contrat.

I. X. SA _____ forme appel contre ce jugement le 5 octobre 2017 (date du timbre postal). Elle se plaint d'une constatation inexacte des faits et d'une application arbitraire du droit, en particulier de l'article 839 CC. Elle admet que Y. SA _____ lui a adressé une nouvelle demande d'acompte de 45'000 francs le 22 septembre 2015 et que cette demande n'avait pas été honorée, ce qui aurait entraîné la suspension des travaux. Selon l'appelante, à compter de cette date, Y. SA _____ savait ou aurait dû savoir que X. SA _____ rencontrait des difficultés financières. Vu les arriérés importants dus par X. SA _____ à Y. SA _____ en raison de travaux antérieurs, Y. SA _____ aurait d'ailleurs dû réaliser que l'appelante rencontrait des difficultés financières au début des travaux litigieux, en mars 2015. Selon l'appelante, ledit délai de quatre mois pour l'inscription de l'hypothèque légale devait donc commencer à courir au terme du délai de

paiement fixé dans l'offre du 10 mars 2015, soit le 9 avril 2015. « Subsidiairement, si l'on admet que Y. SA _____ pouvait espérer être payée suite à sa demande d'acompte de septembre 2015, c'est au terme du délai fixé dans celle-ci, soit en date du 2 octobre 2015 que ledies a quode quatre mois () devait commencer à courir ». Plus subsidiairement encore, il conviendrait de retenir que ledies a quode quatre mois a débuté au moment de l'interruption effective des travaux, soit « à fin 2015 », respectivement « au plus tard au 1er janvier 2016 ».

J.Y. SA _____ répond le 26 octobre 2017, concluant au rejet de l'appel.

Dans la mesure où d'autres précisions de faits sont nécessaires au jugement de la cause, elles seront apportées dans les considérants qui suivent.

C O N S I D E R A N T

1. L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC). Formé dans le délai de 10 jours dès la notification de la décision querellée et dans le respect des formes requises (art. 311 CPC), il est formellement recevable.

2.a) Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC dans sa teneur en vigueur depuis le 1er janvier 2012 (FF 2009 7943 ss), les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, 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, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble. L'inscription peut être requise dès le moment de la conclusion du contrat (art. 839 al. 1 CC) et doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Il s'agit d'un délai de péremption, qui ne peut être suspendu, interrompu ou prolongé ; il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire selon l'article 76 al. 3 ORF (Steinauer, Les droits réels, Tome III, n° 2889 ; Bohnetin Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, p. 57). Il y a achèvement des travaux quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Le délai de l'article 839 al. 2 CC commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture (ATF 102 II 206 cons. 1b/aa) ; le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (arrêt du TF du 13.10.2014 [5D_116/2014] cons. 5.2.2 et les références citées).

Si un artisan ou un entrepreneur a travaillé en exécution de plusieurs contrats, il possède autant de créances distinctes. Le délai d'inscription d'une hypothèque légale court en principe séparément, pour chaque contrat, dès l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte (ATF 76 II 134 cons. 1). Cependant, si les objets des divers contrats sont étroitement liés les uns aux autres au point de constituer économiquement et matériellement un tout, il faut les traiter comme s'ils avaient donné lieu à une seule convention. Il faut considérer que des contrats forment une unité s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils forment un tout d'un point de vue pratique. Dans cette hypothèse, l'entrepreneur est en droit de faire inscrire l'hypothèque légale pour le montant total de ce qui lui est dû dans les quatre mois dès l'achèvement des derniers travaux formant cette unité (arrêt du TF du 13.10.2014 [5D_116/2014] cons. 5.2.3 et les références citées ; voir ég. Steinauer, op. cit.,

nos2890e à 2990h ;Bohnet,op. cit., p. 59 s.).

b) Conformément à l'article961 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'article839 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. 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 (arrêt du TF du16.04.2015 [5A_933/2014]cons. 3.3.2 et les références citées). S'il est saisi d'une requête de mesures d'extrême urgence et que l'échéance du délai est imminente, il adressera sans plus attendre au conservateur du registre foncier une réquisition téléphonique ou électronique d'inscription, conformément à l'article 48 al. 2 let. b de l'Ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF RS 211.432.1 ; arrêt du TF du23.12.2005 [5P.344/2005]cons. 3.4). Ainsi, le Tribunal fédéral a estimé que le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il refuse l'inscription provisoire de l'hypothèque légale en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, qui mérite un examen plus ample que celui auquel il peut procéder dans le cadre d'une instruction sommaire ; en cas de doute, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge doit donc ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81cons. 2b/bb ; arrêt du TF du13.10.2014 [5D_116/2014]cons. 5.3 et les références citées ; voir ég.Steinauer,op. cit., nos2895 à 2899 ;Bohnet,op. cit., p. 72 à 79).

c) En l'espèce, les parties allèguent toutes deux que seule une partie des travaux commandés ont été effectués. Cet état de fait est confirmé par les procès-verbaux de chantier (v.supraFaits B), par la comparaison de la facture du 11 avril 2017 (v.supraFaits C) avec les offres du 10 mars 2015 (v.supraFaits A) et par l'état du bâtiment tel qu'il ressort des photographies versées au dossier. Rien n'indique que le contrat aurait été résilié par l'une ou l'autre des parties. La présence d'échafaudages laisse à penser que les travaux se poursuivront lorsque l'entrepreneur aura reçu les paiements et acomptes demandés ce d'autant plus que la bâche publicitaire à Y. SA_____ est encore suspendue. Dans ces conditions, et sous l'angle de la vraisemblance en faits et en droit qui préside à l'octroi de l'inscription provisoire, la décision querellée ne prête pas le flanc à la critique. En effet, il n'est pas contesté que Y. SA_____ est un entrepreneur au sens de l'article 363 CO et qu'il a fourni une prestation sur l'immeuble N° **** du Cadastre de Z._____, propriété de X. SA_____. Le premier moment possible pour mettre en œuvre le droit à l'inscription est celui de la conclusion du contrat, étant précisé que l'hypothèque ne garantit que les créances consécutives à des travaux effectivement réalisés sur l'immeuble (Steinauer,op. cit., n° 2888b). En l'espèce, il n'est pas exclu que les postes de la facture du 11 avril 2017 et les montants y figurant correspondent aux travaux ayant effectivement été effectués par Y. SA_____ à cette date sur le bâtiment sis sur la parcelle N° ****. Au vu des procès-verbaux des séances de chantier et de la facture du 11 avril 2017, il ne paraît au surplus pas exclu que les contrats faisant l'objet des offres du 10 mars 2015 forment une unité, au sens de la jurisprudence citée plus haut. S'agissant du respect du délai de péremption de l'article839 al. 2 CC, l'appelante a allégué dans son écrit du 20 juillet 2017 (v.supraFaits, F) que les travaux n'étaient pas achevés, mais simplement suspendus, et que le contrat n'avait jamais été résilié ; à suivre cette thèse, le délai de quatre mois n'a pas commencé à courir. L'appelante ne saurait enfin être suivie lorsqu'elle allègue que son

insolvabilité était manifeste pour l'intimée depuis mars 2015. En effet X. SA _____ allègue avoir payé 95'000 francs à Y. SA _____ entre le 17 avril 2015 et le 21 avril 2017, ce qui démontre qu'elle disposait de liquidités jusqu'à cette date. De même, dans un courriel du 22 mars 2017, X1 _____ assurait à Y. SA _____ qu'il avait « de bonnes raisons de croire » que X. SA _____ parviendrait « à lever des fonds sous peu » (v. supra Faits, C).

3. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté.

Vu le sort de la cause, l'appelant qui succombe sera condamné aux frais, ainsi qu'à une indemnité de dépens (art. 95 et 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel.

2. Arrête les frais de la procédure d'appel à 2'500 francs et les met à la charge de la Société anonyme X. SA _____.

3. Condamne X. SA _____ à verser à Y. SA _____ une indemnité de dépens de 1'000 francs.

Neuchâtel, le 7 décembre 2017

1. Peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale:

1. le vendeur d'un immeuble, sur cet immeuble en garantie de la créance;
2. les cohéritiers et autres indivis, sur les immeubles ayant appartenu à la communauté, en garantie des créances résultant du partage;
3. les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

2. Si le débiteur de la créance est un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble, les artisans et entrepreneurs n'ont le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale que si le propriétaire foncier a donné son accord à l'exécution des travaux.

3. L'ayant droit ne peut renoncer d'avance à ces hypothèques légales.

1. Nouvelle teneur selon le ch. I 1 de la LF du 11 déc. 2009 (Cédule hypothécaire de registre et droits réels), en vigueur depuis le 1er janv. 2012 (RO20114637; FF20075015).

1. L'hypothèque des artisans et des entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis.

2. L'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux.

3. Elle n'a lieu que si le montant du gage est établi par la reconnaissance du propriétaire ou par le juge; elle ne peut être requise si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes au créancier.

4Si l'immeuble fait incontestablement partie du patrimoine administratif et que la dette ne résulte pas de ses obligations contractuelles, le propriétaire répond envers les artisans et les entrepreneurs des créances reconnues ou constatées par jugement, conformément aux règles sur le cautionnement simple, pour autant que les créanciers aient fait valoir leur créance par écrit au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux en se prévalant du cautionnement légal.

5Si l'appartenance de l'immeuble au patrimoine administratif est contestée, l'artisan ou l'entrepreneur peut requérir une inscription provisoire de son droit de gage au registre foncier au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux.

6S'il est constaté sur la base d'un jugement que l'immeuble fait partie du patrimoine administratif, l'inscription provisoire du gage est radiée. Pour autant que les conditions prévues à l'al. 4 soient remplies, le cautionnement légal la remplace. Le délai est réputé sauvegardé par l'inscription provisoire du droit de gage.

1Nouvelle teneur selon le ch. I 1 de la LF du 11 déc. 2009 (Cédule hypothécaire de registre et droits réels), en vigueur depuis le 1erjanv. 2012 (RO20114637;FF20075015).

1Des inscriptions provisoires peuvent être prises:

1. par celui qui allègue un droit réel;
2. par celui que la loi autorise à compléter sa légitimation.

2Elles ont lieu du consentement des intéressés ou en vertu d'une décision judiciaire; elles ont pour effet que le droit, s'il est constaté plus tard, devient opposable aux tiers dès la date de l'inscription provisoire.

3Le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister; il détermine exactement la durée et les effets de l'inscription et fixe, le cas échéant, un délai dans lequel le requérant fera valoir son droit en justice.1

1Nouvelle teneur selon le ch. II 3 de l'annexe 1 au CPC du 19 déc. 2008, en vigueur depuis le 1erjanv. 2011 (RO20101739;FF20066841).

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