

NE_GERICHTE CACIV.2022.81 vom 10. Februar 2023

NE Tribunal cantonal, 2023-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2022.81

FR: NE_GERICHTE CACIV.2022.81 du 10 février 2023

IT: NE_GERICHTE CACIV.2022.81 del 10 febbraio 2023

Erwägungen

E. 1

_____ et X

E. 2

Invite le conservateur du registre foncier à procéder à l'inscription correspondante.

E. 3

Impartit à la requérante un délai de trois mois pour ouvrir action au fond et dit que l'inscription provisoire restera valable jusqu'à l'expiration d'un délai de 60 jours dès l'entrée en force du jugement au fond.

E. 4

Dispense la requérante de fournir des sûretés.

E. 5

a) En l'espèce, on doit d'emblée constater que le paiement intervenu le 17 octobre 2022, de 8'731.25 francs, porté à la connaissance du juge civil après la reddition de la décision querellée mais allégué et prouvé valablement en appel, doit avoir pour conséquence de réduire d'autant le montant sur lequel porte l'hypothèque, indépendamment des autres éléments qui suivent. b) Le juge civil a retenu l'existence d'un doute quant aux conditions d'inscription de l'hypothèque légale, qui l'a conduit à l'admettre, à titre provisoire. En particulier, le Tribunal civil n'a pas exclu que, dans la procédure au fond à venir, les travaux effectués en juin 2022 puissent être qualifiés de travaux de peu d'importance ou accessoires, ne constituant pas des travaux d'achèvement (et qui, s'ils n'en étaient pas, impliqueraient que le droit était périmé, vu l'écoulement de plus de 4 mois entre la fin du chantier [principal] et les travaux de juin 2022). Sous l'angle de ce doute (dont l'existence ne doit toutefois pas naître de la seule contestation de l'adverse partie, mais persister malgré une instruction, certes sommaire, mais néanmoins bien réelle), la décision querellée a rappelé avec raison les conséquences d'un tel doute, même s'il apparaît ici particulièrement ténu (la valeur des travaux effectués en juin 2022 constitue moins de 1,4 % de la valeur totale des travaux tels que revendiqués par l'entrepreneur, ce qui peut correspondre à un travail de peu d'importance). En revanche, un autre élément rédhibitoire exclut l'inscription provisoire de l'hypothèque légale pour le montant alloué et ne fait, toujours dans l'optique de la jurisprudence précitée, pas l'objet d'un doute suffisant pour que l'entrepreneur puisse s'en prévaloir. c) Un devis du 7 novembre 2021 a été contresigné pour accord le 12 novembre 2021. Des photographies de l'appartement dans lequel les travaux ont été effectués, on peut déduire que, le 25 février 2022, l'entrepreneur avait achevé les travaux liés à ce devis et démonté le chantier. Dans la facture du 4 août 2022, les postes du devis initial sont repris, avec leurs montants correspondants, ainsi que toute une série de travaux

complémentaires. Parmi ces travaux complémentaires figurent, sous le chiffre 42, les travaux « exécutés les 23-27-28 et 29 juin 2022 », relatifs à la peinture « sur nouvelle porte coulissante », d'une part, et, d'autre part, des « retouches peinture sur demande du client sur cadres de porte métallique, murs « entrée » corridor et cheminée et élément sur lampe séjour, y compris tous déplacements sur le chantier ». La rubrique 28, figurant parmi les travaux complémentaires de la facture du 4 août 2022, porte sur différentes tâches à effectuer « pour la pose de la nouvelle porte coulissante dans la buanderie ». Ce libellé et son contenu impliquent des travaux en vue de la pose de la porte coulissante, mais non des travaux sur celle-ci, en particulier sa peinture. Des échanges ont eu lieu entre les appelants et A. _____, d'une part, et Y. _____, d'autre part, en lien avec la peinture à poser sur la porte coulissante, livrée le 16 juin 2022. La peinture de dite porte coulissante a finalement été confiée à l'intimée, qui proposait un prix plus favorable que le menuisier qui la livrait et qui devait d'abord se charger de la peindre, avant que les appelants se ravissent et confient ce travail à l'intimée. De ce qui précède, on peut déduire juridiquement que toute une série de travaux, devisés ou complémentaires, ont été convenus entre parties et exécutés jusqu'au 25 février 2022 ; ils constituent un premier contrat. L'ouvrage correspondant à ces travaux a été achevé le 25 février 2022. Parmi cette première série de travaux figuraient ceux de la préparation à l'installation de la porte coulissante, mais non la pose de celle-ci, ni sa peinture. Les travaux de peinture afférents à la porte coulissante ne peuvent pas être rattachés à cette première phase, durant laquelle ils n'ont pas été évoqués ni même envisagés. Ce n'est qu'à la livraison de dite porte, à mi-juin 2022, et devant la différence de prix entre les deux offres, que les appelants ont conclu un deuxième contrat avec l'intimée, bien plus modeste que le premier, pour la peinture de dite porte coulissante. Ce travail, confié subséquemment, est indépendant du premier contrat et ne s'y rattache en aucune manière, sauf qu'il était probablement pratique pour les appelants de faire appel à un maître d'œuvre avec lequel ils avaient déjà travaillé et avec lequel ils n'avaient pas encore de différend au sujet de la facturation des travaux. Ce deuxième contrat a été exécuté à fin juin 2022. Un délai pour l'inscription d'une hypothèque légale courait bien à compter du 29 juin 2022, mais pour les seuls travaux effectués dans le cadre de ce deuxième contrat. Ceux effectués dans le cadre du premier contrat impliquaient un délai dès leur achèvement ; il a commencé à courir à fin février 2022. Le fait que les travaux du premier et deuxième contrats aient fait l'objet d'une seule et même facture ne s'oppose pas à cette analyse, ce d'autant moins que la facture du 4 août 2022 précise expressément – pour la rubrique 42 relative à la peinture de la porte coulissante – qu'ils ont été effectués à fin juin 2022, ce qui n'aurait pas été nécessaire si on avait considéré l'ensemble des travaux comme faisant partie du même contrat, les autres rubriques ne mentionnant pas la date d'exécution de chacune des tâches. S'agissant des « retouches » sur d'autres travaux, effectuées à fin juin 2022 et désignées comme telles, elles ne sont pas de nature à faire courir dès ce moment le délai pour demander l'inscription de l'hypothèque légale relative aux travaux devisés et complémentaires achevés le 25 février 2022. Le fait qu'une seule facture ait été établie pour tous les travaux ne change rien au fait que deux contrats distincts ont été conclus ; cela se trouve du reste matérialisé dans la mention, en lien avec la rubrique 42 de la facture, d'une exécution les 23-27-28 et 29 juin 2022, alors que les autres rubriques ne précisent pas le moment de l'exécution des travaux, qui formaient une unité. Cette solution s'impose ici clairement car retenir le contraire permettrait à l'intimée d'obtenir – par le fait que des travaux indépendants ont été confiés dans un deuxième temps sur un ouvrage sur lequel des travaux bien plus importants, confiés dans un premier temps et terminés, avaient été

précédemment effectués – un rallongement du délai à disposition de l'entrepreneur pour l'inscription d'une hypothèque légale, respectivement à le faire renaître alors qu'il était clairement arrivé à échéance pour les premiers travaux, et ce d'autant plus que le deuxième contrat constitue plus qu'un accessoire, une nouvelle commande. En d'autres termes, le délai des premiers travaux ne peut revivre par l'existence d'une deuxième commande, distincte, lorsque le délai de péremption est écoulé pour les premiers travaux. En d'autres termes encore, on ne saurait faire renaître un délai qui s'est écoulé pour de grands travaux par la commande de petits travaux indépendants. Dans la présente situation, le doute qu'a retenu le juge civil est clarifié par un examen du dossier et le retenir reviendrait à ce qu'il suffise d'affirmer un état de fait (l'unité de tous les travaux et leur achèvement à fin juin 2022, sans examen de la naissance des rapports contractuels) pour obtenir l'inscription, de manière quasiment automatique et sans prise en compte des contre-arguments (documentés) des propriétaires. d) Il résulte de ce qui précède que le délai pour demander l'inscription d'une hypothèque légale était échu, sous réserve de ceux rattachés directement aux travaux commandés en juin 2022, soit d'un montant de 701.25 francs. La non-péremption de l'action est une condition à l'inscription de l'hypothèque légale, qui implique, si elle fait défaut, le rejet – et non l'irrecevabilité – de la demande pour tout montant dépassant 701.25 francs. La décision querellée devra être réformée dans ce sens.

E. 6

Vu ce qui précède, l'appel est partiellement admis, au sens des considérants. La proportion dans laquelle les appelants obtiennent gain de cause, à savoir à plus de 98 % (701.25 : 42'931.05) conduit à mettre l'entier des frais de la procédure à la charge de l'intimée, en première comme en deuxième instance. Il en va de même de la répartition des dépens, qui peuvent être fixés au montant réclamé dans les notes d'honoraires – non contestées – de la mandataire des appelants, des 28 novembre et 23 décembre 2022.

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