

NE_GERICHTE CACIV.2023.62 vom 17. Oktober 2023

NE Tribunal cantonal, 2023-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2023.62

FR: NE_GERICHTE CACIV.2023.62 du 17 octobre 2023

IT: NE_GERICHTE CACIV.2023.62 del 17 ottobre 2023

Erwägungen

E. 1

Octroyer l'effet suspensif de telle sorte que l'inscription superprovisionnelle de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs prise en faveur de X._____ Sàrl auprès du registre foncier de l'arrondissement du Littoral et du Val-de-Travers soit maintenue ;
Principalement

E. 2

Annuler la décision du 7 juillet 2023 rendue par le Tribunal du Littoral et du Val-de-Travers,

E. 3

Partant, maintenir l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en faveur de X._____ Sàrl auprès du registre foncier de l'arrondissement du Littoral et du Val-de-Travers sur l'immeuble, objet de ladite décision à concurrence du montant inscrit à titre super provisoire ;

E. 4

Accorder un délai de trois mois à l'appelante pour ouvrir action en inscription définitive de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ;

E. 5

Sous suite de frais judiciaires et dépens pour les premières et secondes instances. » À l'appui, l'appelante relève que le bien-fonds sur lequel porte l'hypothèque légale, quand bien même il est constitué en propriété par étages (PPE), a comme seule et unique propriétaire l'intimée, pour l'ensemble de ses parts. Se plaignant d'une certaine confusion créée par la propriétaire, avec une société de nom voisin et un changement de raison sociale, l'appelante soutient n'avoir jamais ignoré le statut juridique de l'immeuble, l'intimée n'ayant soulevé aucun grief à ce propos dans ses propres allégués. Cela étant, les travaux avaient été exécutés sur l'ensemble de la parcelle qui forme un même ensemble économique et il était extrêmement difficile d'individualiser les prestations, à tout le moins au stade de l'inscription provisoire. C'est une expertise judiciaire qui permettrait d'établir de manière certaine les prestations qui ont été effectuées pour chaque part d'immeuble et les montants y afférents, démarche qui relève de l'administration des preuves. Alors que le Tribunal civil n'avait manifestement aucun élément rédhibitoire pour exclure l'inscription provisoire de l'hypothèque légale (en particulier, la requise n'y avait opposé que des prétendues malfaçons et un soi-disant retard), le Tribunal civil ne pouvait considérer, sauf à verser dans l'arbitraire, qu'elle-même avait « failli de préciser que les travaux ont été effectués sur quelle part d'étage en proportion des millièmes alors qui plus est, encore une fois, l'ensemble de la créance à garantir, porte sur le même et unique propriétaire ». E. Aux

termes de sa réponse du 31 août 2023, l'intimée conclut au rejet de l'appel, tout comme au rejet de la demande d'effet suspensif, sous suite de frais et dépens. F. Par ordonnance du 5 septembre 2023, la juge instructeur a notifié la réponse à appel à l'intimée et dit que l'hypothèque légale dont l'inscription avait été ordonnée au chiffre 2 de l'ordonnance de l'inscription superprovisoire du 3 février 2023 resterait inscrite au Registre foncier jusqu'à droit connu sur l'appel et a communiqué à cet effet l'ordonnance au Registre foncier. G. Les parties ne se sont plus prononcées. C O N S I D E R A N T 1. a) Interjeté dans les formes et délai légaux, l'appel est recevable, sous réserve d'un point important. b) Alors que la décision querellée refuse l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, pourtant admise à titre superprovisoire, et se fonde sur deux motifs (d'une part, l'absence de précision quant aux lots précis de PPE sur lesquels l'inscription doit porter et, d'autre part, en cas d'inscription sur l'immeuble de base pour des travaux exécutés uniquement sur des parties communes, l'impossibilité d'y procéder à mesure que les parts d'étages étaient déjà grevées d'un droit de gage), l'appel ne se penche pas sur le deuxième motif de rejet. Cela étant, si on comprend bien la thèse de l'appelante, cela n'aurait effectivement pas été nécessaire. À la suivre en effet, il y aurait arbitraire à exiger de la requérante qu'elle indique précisément sur quelle part de propriété par étage doit porter l'inscription et à hauteur de quel montant, clarification qui nécessiterait selon elle une expertise judiciaire relevant du fond, si bien qu'elle se considérait en droit de solliciter une inscription globale. Cela étant, vu le sort qu'il convient de réserver à l'appel, la question de la recevabilité vue sous cet angle peut rester ouverte. 2. a) L'article 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit que peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale 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. L'article 839 CC précise que l'inscription peut intervenir à partir du jour où les artisans et entrepreneurs se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis (al. 1), qu'elle doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (al. 2) et qu'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 (al. 3). b) S'agissant d'une mesure provisionnelle, l'examen des conditions de l'inscription intervient sous l'angle de la vraisemblance (art. 261 al. 1 CPC). Selon le Tribunal fédéral, le juge tombe toutefois 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 (arrêt de la CACIV du 04.11.2022 [CACIV.2022.79] cons. 4 et le renvoi à l'arrêt du 07.12.2017 [CACIV.2017.76] cons. 2b et les références citées). c) Selon l'article

E. 8

CC), en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation de ce fait, respectivement celles de l'absence de preuve de celui-ci, a évidemment toujours intérêt à l'alléguer lui-même, ainsi qu'à indiquer au juge les moyens propres à l'établir (arrêt du TF du 01.09.2021 [4A_606/2020] cons. 4.2.3, qui se réfère aux ATF 144 III 519 cons. 5.1 et 143 III 1 cons. 4.1). d) Selon la jurisprudence, des faits non allégués par les parties mais révélés par l'administration des preuves (faits dits exorbitants) ne peuvent être pris en

compte que s'ils se situent encore dans le cadre des faits allégués, de sorte qu'ils sont couverts par ces derniers. Ils ne font alors que concrétiser des faits déjà suffisamment allégués. Cela suppose que les faits aient été allégués dans leurs contours essentiels, d'une manière conforme à l'expérience de la vie, à défaut de quoi ils ne pourront pas être pris en considération (arrêts de la Cour de céans du 18.12.2020 [CACIV.2020.81] cons. 3b ; de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois du 05.02.2021 [HC/2020/899] cons. 3.2.2 et les réf. cit.). e) En matière d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, lorsque les travaux ont porté sur plusieurs immeubles, l'hypothèque doit être demandée sous la forme de droits de gage partiels grevant chaque immeuble pour la partie de la créance dont répond son propriétaire 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. 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. En effet, le montant de la créance que le gage garantit doit être chiffré de manière précise. 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 du TF du 24.10.2011 [5A_682/2010] cons. 3.2 et les réf. cit.). 3. En l'espèce, les travaux dont la requérante et appelante soutient qu'elle les aurait effectués et qu'ils lui donneraient droit à obtenir la garantie de leur paiement par le biais d'une hypothèque légale sont fondés sur l'offre de soumission, dont l'objet précise « Transformation de A. _____ / Bien-fonds no [11111], [22222] / rue [aaaaa] / V. _____ ». La liste des prestations à effectuer permet de se convaincre que les travaux portaient autant sur des aspects structurels (étayage de charpente, fouilles en rigole, sous-murage, excavations en vue de canalisations, drainages, etc.) que sur des éléments relatifs directement à l'un ou l'autre des lots de PPE (en particulier, fabrication de différents murs, éléments de séparation acoustique, obturation des gaines d'électricité et sanitaire). Or la requête ne précise pas dans quelle mesure le montant total réclamé pourrait être ventilé entre des travaux effectués sur les parties communes et ceux qui le seraient sur l'un ou l'autre des lots de PPE. Le fait que le propriétaire de ceux-ci soit pour chacun d'eux la même société ne change rien à l'obligation d'individualiser les travaux par immeuble inscrit au Registre foncier (i.e. notamment aussi par lot de PPE), lorsque cela est possible, et on doit considérer en l'espèce que cela l'était. Les allégués de l'appelante – qui indiquait pourtant en page 7 de sa requête que parmi les « éléments constitutifs à alléguer » figurait « la désignation de l'immeuble qui a fait l'objet des travaux et ce conformément à son inscription au registre foncier » – sont par conséquent manifestement insuffisants. On parviendrait à ce constat même si on considérait comme allégué le contenu de l'ensemble des titres déposés à l'appui de la requête (ce qui peut être le cas si les pièces sont « selbsterklärend » ; voir arrêt du TF du 08.10.2018 [4A_11/2018] cons. 5.2.1.2 et les réf. cit.), puisque la lettre de soumission ne comporte aucune individualisation en fonction des lots de PPE et/ou parties communes. L'administration des preuves, et en particulier la mise en œuvre d'une expertise judiciaire, ne saurait pallier l'absence d'allégués des faits pertinents. Or, même si une expertise judiciaire aurait – peut-être, mais cela n'est pas certain – pu préciser, en cas de contestation dans la phase de procédure visant l'inscription éventuelle d'une hypothèque définitive, la répartition des travaux effectués entre ceux qui portent sur

les parties communes et ceux qui ont été attachés à l'un ou l'autre des lots de PPE, au stade provisoire, à savoir celui de la vraisemblance, une répartition pouvait être alléguée par l'appelante et devait l'être. Au demeurant, on voit mal comment des tiers, même experts, auraient été en mesure d'indiquer mieux que l'appelante elle-même les travaux effectués concrètement sur chaque bien-fonds et surtout le prix de ces travaux. Comme dit ci-avant, le fait que tous les lots de PPE soient en mains du même propriétaire ne modifie pas l'obligation d'individualiser les travaux et les montants sur lesquels l'hypothèque peut porter pour chacun desdits lots. Par ailleurs, la requérante n'a pas soutenu (et donc pas allégué) être en situation de pouvoir solliciter un gage collectif (art. 798 CC). Finalement, on ne voit pas en quoi le fait qu'il aurait pu y avoir une confusion au sujet de la société propriétaire – une chose qui paraît difficile lorsqu'on lit l'acte de soumission, puisque le maître de l'ouvrage en est clairement A. _____ Sàrl et que le changement de raison sociale est facilement retraçable au registre du commerce – aurait justifié que la requérante soit dispensée de son obligation d'individualiser les travaux par rapport aux différents lots affectés, respectivement aux parties communes. Cette confusion s'est éventuellement répercutée dans le fait qu'elle a agi contre deux sociétés, mais ne l'empêchait pas d'individualiser les montants à rattacher à chaque lot en fonction du travail fourni sur chacun d'eux. Le rejet de la requête s'imposait ainsi du fait d'allégués lacunaires et non pas parce que l'expertise judiciaire aurait été indispensable pour les compléter. Ce ne sont donc pas des doutes quant aux conditions factuelles mises à l'inscription d'une hypothèque légale qui conduisent à cette conclusion, mais le fait que la requête ne contient pas tous les éléments nécessaires, en particulier l'individualisation des lots, respectivement parties communes sur lesquelles les travaux auraient porté. Au demeurant, sachant que le montant encore ouvert est contesté (156'016.20 francs selon l'appelante), on observe que la requérante elle-même indiquait que « [l]'ensemble des travaux effectués par la requérante jusqu'à ce jour ascende à un montant de 122'145.20 francs ». La pièce 9 produite à l'appui de la requête formalisait ce montant, le 22 février 2023, dans une « facture finale chantier de V. _____ », alors même qu'il est admis qu'un premier acompte de 108'000 francs a été payé, ce qui laisserait au plus subsister une créance de 14'145.20 francs, étant précisé que les « travaux en + » figurant sur la facture précitée du 2 février 2023 dépassent ce montant. Ces travaux étant contestés par l'adverse partie, il n'est pas du tout sûr qu'au stade de la vraisemblance, ils puissent être reconnus, même en tenant compte du fait qu'en cas de doute (raisonnable), une inscription provisoire doit être prononcée (et alors seulement à hauteur de 14'145.20 francs). Il est en revanche clair que le montant de 156'016.20 francs n'est nullement étayé ni documenté, les éléments fournis à l'allégué 6 de la requête étant manifestement insuffisants. Pour ce motif également, la demande en inscription d'une hypothèque légale devait être rejetée. Finalement, l'appelant ne conteste pas et ne dit du reste rien au sujet de l'impossibilité d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble de base, alors que les parts d'étage sont déjà elles-mêmes grevées d'un droit de gage (art. 648 al. 3 CC). Il s'agit d'un obstacle également rédhibitoire à une inscription sur l'immeuble de base d'un gage collectif, s'il avait été allégué. C'est ainsi avec raison que le Tribunal civil a rejeté la requête tendant à l'inscription provisoire de l'hypothèque légale revendiquée et a ordonné au conservateur du Registre foncier de radier celle qui avait été inscrite à titre superprovisoire. 4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Les frais de la procédure d'appel, arrêtés à 3'000 francs, doivent être mis à la charge de l'appelante. Celle-ci devra verser à l'intimée une indemnité de dépens pour la phase d'appel (art. 106 al. 1 CPC). Cette indemnité peut être fixée sur la base du dossier à

1'200 francs.

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