

NE_GERICHTE CACIV.2025.44 vom 27. November 2025

NE Tribunal cantonal, 2025-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2025.44

FR: NE_GERICHTE CACIV.2025.44 du 27 novembre 2025

IT: NE_GERICHTE CACIV.2025.44 del 27 novembre 2025

Erwägungen

E. 1

_____ Sàrl a déposé devant le Tribunal civil une requête d'inscription d'une hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs contre les copropriétaires des unités d'étages composant la copropriété par étages de l'immeuble rue [aaa] à Z. _____, soit B

E. 2

_____, A

E. 3

Impartir à la Société B1 _____ Sàrl un délai de 3 mois pour ouvrir action au fond et dire que l'inscription provisoire restera valable jusqu'à l'expiration de ce délai ou, en cas d'action au fond, jusqu'à l'échéance d'un délai de 60 jours dès l'entrée en force du jugement au fond.

E. 4

Dispenser la Société B1 _____ Sàrl de fournir des sûretés.

E. 5

Dispense la partie requérante de fournir des sûretés.

6. Invite la partie requérante à verser au tribunal de céans une avance de frais, pour les frais d'inscription au Registre foncier, de CHF 1'456.40 payable sur le n° IBAN mentionné en pied de page et en indiquant la référence du dossier.

E. 6

_____, ainsi que A

E. 7

Arrête les frais de la présente décision à CHF 680.00 et les met à la charge de B2 _____ SA ».

Le Tribunal civil a retenu, en résumé, qu'il n'était pas contesté que la requérante avait réalisé les travaux allégués. Pour le reste, les arguments soulevés par la requise qui s'était déterminée ne permettaient pas de retenir que le droit de la requérante serait hautement invraisemblable. L'argumentation relative à l'abus de droit confinait à la témérité, puisqu'elle se fondait sur une clause de renonciation à l'hypothèque légale dont elle admettait elle-même qu'elle était « nulle de plein droit » et invoquait une clause d'arbitrage tout en concédant que celle-ci n'était pas opposable aux propriétaires de l'immeuble. Concernant la date d'achèvement des travaux, celle du 11 avril 2025 était rendue suffisamment crédible (facture finale du 23 avril 2025 ; courriel du même jour s'étonnant de l'absence de l'entreprise générale à une séance prévue pour discuter du décompte final). La question des pénalités de retard et de la compensation était un moyen de fond par

excellence, qu'il n'appartenait pas au juge de l'inscription provisoire de trancher. La requérante avait agi en temps utile et rendu son droit suffisamment vraisemblable.

D.a) Le 18 août 2025, tous les copropriétaires visés, sauf B2 _____ SA et les époux B3 _____, appellent de la décision susmentionnée, en concluant à son annulation, principalement à la radiation des inscriptions provisoires sur les biens-fonds les concernant et à ce que le conservateur du registre foncier soit invité à procéder sans délai aux radiations, subsidiairement au renvoi de la cause en première instance, avec suite de frais et dépens des deux instances.

b) Dans sa réponse du 3 septembre 2025, B1 _____ Sàrl conclut au rejet de l'appel. Elle dépose diverses pièces nouvelles.

c) Le 4 septembre 2025, B2 _____ SA conclut à l'admission de l'appel, à l'annulation de la décision entreprise, au rejet de la requête et à ce que soit ordonnée la radiation de toutes les inscriptions provisoires opérées en exécution de la décision entreprise, frais et dépens des deux instances à la charge de B1 _____ Sàrl.

d) Les époux B3 _____ n'ont pas déposé de réponse à l'appel.

E.a) Le 2 septembre 2025, le mandataire de C. _____ a écrit au Tribunal civil que cette société souhaitait fournir des sûretés afin d'empêcher l'inscription d'hypothèques légales provisoires dans le cadre de la procédure en cours. Elle verserait ainsi dans les prochains jours, sur le compte du tribunal, la somme de 40'586.45 francs, correspondant à 32'469.16 francs, plus 5 % d'intérêts sur une période de cinq ans. Si cette manière de procéder n'était pas considérée comme satisfaisante, C. _____ demandait que son courrier soit considéré comme une demande d'intervention accessoire dans la procédure.

b) Le Tribunal civil a transmis ce courrier au Tribunal cantonal, comme objet de sa compétence.

c) Le juge instructeur a écrit aux parties le 4 septembre 2025. Il indiquait qu'à première vue, le versement annoncé pourrait rendre la procédure d'appel sans objet. Un délai était fixé aux parties pour se déterminer. Le mandataire de C. _____ était invité à envoyer aux parties, le moment venu, la preuve du paiement effectué.

d) Dans des observations du 9 septembre 2025, B1 _____ Sàrl a indiqué qu'elle ignorait si le versement annoncé avait été effectué. Il faudrait le vérifier, puis déterminer si la somme payée pouvait constituer des sûretés suffisantes. En toute hypothèse, un éventuel prononcé de radiation des hypothèques légales devrait être précédé d'un constat judiciaire selon lequel des sûretés suffisantes ont bien été versées. Les sûretés devraient être maintenues aussi longtemps que le litige ne serait pas tranché.

e) Les appelants se sont déterminés le 12 septembre 2025. Ils ont demandé la simplification de la procédure et la limitation de celle-ci à la question de la substitution de partie, C. _____ devant se substituer aux propriétaires. Ces derniers devaient recevoir en retour l'avance de frais de 1'200 francs qu'ils avaient versée pour la procédure d'appel et C. _____ devait être invitée à fournir une avance du même montant, ainsi que condamnée à tous frais judiciaires et dépens, en particulier une indemnité de dépens de 5'863.50 francs pour les actes réalisés par les appelants en procédure d'appel.

f) Dans un complément du 15 septembre 2025, les appelants ont notamment conclu à ce qu'il soit pris acte de la substitution et que les inscriptions provisoires soient radiées.

g) B2_____ SA s'est déterminée le 15 septembre 2025. Pour elle, si B1_____ Sàrl considérait les sûretés comme suffisantes, la Cour de céans devrait ordonner la radiation des hypothèques légales, statuer sur les frais et dépens et classer le dossier. À défaut, la Cour de céans devrait décider si les sûretés sont suffisantes ou pas. Pour B2_____ SA, elles l'étaient.

h) Les époux B3_____ n'ont pas présenté d'observations.

i) À la demande du juge instructeur, le Tribunal civil a confirmé le 19 septembre 2025 qu'un montant de 40'586.45 francs avait été versé par C._____ le 5 septembre 2025. Ce montant est consigné au tribunal depuis lors.

j) Le même 19 septembre 2025, le juge instructeur a écrit aux parties, leur adressant des copies des pièces produites par chacune des autres parties. Il mentionnait que le Tribunal civil avait confirmé la consignation du montant versé. La cause était en état d'être jugée. Il était renoncé à un second échange d'écritures, ainsi qu'à limiter la procédure d'appel à la question de la substitution de parties, car cette question pouvait être tranchée dans l'arrêt à rendre. La cause était ainsi gardée à juger et il serait statué sur la recevabilité des pièces produites en appel. Le droit inconditionnel de réplique, à exercer dans les dix jours le cas échéant, était réservé.

k) Le 2 octobre 2025 et dans le cadre du droit de réplique inconditionnel, les appelants ont d'abord questionné la faculté, pour la Cour de céans, «d'ordonner la radiation d'hypothèques légales inscrites sur des unités de propriétaires n'ayant pas requis cette radiation dans le délai d'appel de la décision du 7 août 2025». Par ailleurs, ils ont conclu à l'irrecevabilité des conclusions de B2_____ SA, dans la mesure où cette société n'est pas la partie adverse dans la présente procédure, subsidiairement à la recevabilité douteuse de ces conclusions si cette société était intervenue à titre d'intervenant accessoire au sens des art. 74ss CPC. Dans tous les cas, dans la mesure où B2_____ SA profiterait indéniablement de la radiation des hypothèses légales inscrites contre les copropriétaires, elle se devait de participer aux frais et dépens si les appelants étaient déboutés et si les frais de procédure n'étaient pas mis intégralement à la charge de C._____ qui s'était ainsi substituée à eux. En ce qui concerne les sûretés fournies par C._____, les appelants ont estimé que celles-ci étaient suffisantes et qu'il ne se justifiait pas d'exiger, comme le demandait B1_____ Sàrl, que celles-ci portent sur une durée de 10 ans s'agissant des intérêts. Ils soulignaient la faible valeur litigieuse, et partant, la durée très limitée d'une éventuelle action en paiement. Un mémoire d'honoraires du mandataire était joint à l'écrit.

l) Par courrier du 17 octobre 2025, B2_____ SA, par son mandataire, a adressé ses déterminations à la Cour de céans. Elle a, en substance, relevé le caractère suffisant des sûretés et le fait que la procédure était devenue sans objet. S'agissant de la réparation des frais et dépens, cette société a indiqué qu'il convenait d'appliquer l'art. 107 al.1 let. e CPC et de constater que la décision du premier juge aurait, selon une haute vraisemblance, été annulée en appel. Il fallait en déduire que B1_____ Sàrl aurait succombé et, qu'à ce titre, elle devait supporter l'intégralité des frais et dépens des deux instances. Subsidiairement, si la Cour de céans décidait de s'écarter de ce raisonnement, il conviendrait alors «de partager les frais judiciaires par moitié entre B1_____ Sàrl et l'ensemble des copropriétaires intimés, la part de ces derniers étant répartie entre eux au pro rata de leurs millièmes. Chaque partie conserverait ses dépens à sa charge».

CONSIDÉRANT

1. L'appel a été interjeté dans les formes et délai légaux (art. 311 et 314 CPC). La décision porte sur des mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC). La contestation est de nature patrimoniale et la valeur litigieuse dépasse 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC). L'appel est ainsi recevable.

2. La procédure sommaire s'applique dans les affaires concernant l'inscription provisoire d'hypothèques légales, notamment au sens des articles 837 à 839 CC (art. 249 let. d ch. 5 CPC). Elle est soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC ; sauf les exceptions énumérées à l'article 255 CPC, dont aucune ne s'applique dans le cas d'espèce ; cf. Bohnet, in : CR CPC, 2^{ème} éd., n. 2 ad art. 255).

3.a) D'après l'article 839 al. 3, 2^{ème} phrase CC, l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être requise si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes au créancier.

b) La fourniture de sûretés constitue un moyen à disposition du propriétaire pour éviter l'inscription d'une hypothèque légale sur son immeuble. En cela, le droit à l'inscription de l'hypothèque est de nature subsidiaire. Les sûretés peuvent être apportées aussi bien avant que pendant la procédure d'inscription de l'hypothèque légale. Si les sûretés sont fournies après l'inscription, provisoire ou définitive, de l'hypothèque légale, celle-ci doit être radiée à la requête du propriétaire. Faute d'accord entre les parties, il appartient au juge et non au conservateur du registre foncier d'ordonner la radiation. Les sûretés doivent être effectivement fournies et non seulement offertes. Les sûretés doivent être suffisantes, en ce sens qu'elles couvrent la créance de l'entrepreneur, en capital, intérêts (moratoires) et frais (art. 818 al. 1 CC), et sans limite dans le temps. Pour qu'une sûreté soit suffisante, il faut en effet qu'elle offre à l'ayant droit les mêmes garanties que l'hypothèque légale. En cas de litige, c'est le juge et non le conservateur du registre foncier qui détermine si les sûretés sont ou non suffisantes (Bovey, in CR CC II, n. 121 ss ad art. 839). Il n'est pas arbitraire de considérer que les sûretés sont suffisantes si elles couvrent le capital et les intérêts moratoires pour une durée de dix ans (arrêt du TF du 27.10.2022 [5A_323/2022] cons. 3.3 et 3.4). Les sûretés peuvent être déposées par un tiers (cf. RJN 2019 p. 185).

c) En l'espèce, les sûretés fournies par C. _____ doivent être considérées comme suffisantes. Elles ont été déposées en liquide auprès du Tribunal civil, qui les détient en consignation, et leur durée n'est pas limitée, aucune condition n'étant au surplus mise à leur libération en faveur de la créancière présumée, sinon celle implicite que les fonds ne soient libérés que dans la mesure où un accord à l'amiable ou un jugement définitif le permettrait. Elles couvrent les prétentions en capital de B1 _____ Sàrl, ainsi que les intérêts moratoires à 5 % l'an, pour une durée de cinq ans ; cette durée est suffisante, dans la mesure où un procès au fond ne devrait pas durer plus longtemps, les propriétaires n'ayant pas contesté que les travaux ont été réalisés, ni qu'ils sont conformes au contrat, et n'ayant soulevé que l'exception de compensation de la créance de l'entrepreneur par des intérêts de retard, question pour la solution de laquelle un long procès ne devrait pas être nécessaire.

d) Des sûretés suffisantes ayant été fournies, la requête en inscription provisoire des hypothèques légales est devenue sans objet, des garanties de substitution existant désormais, qui rendent superflues les inscriptions ordonnées. Par la décision rendue,

celles-ci doivent ainsi être radiées, ceci également s'agissant des propriétaires qui n'ont pas formé appel contre la décision du Tribunal civil : la procédure d'inscription provisoire est sans objet pour ces parties aussi. Les éventuels frais de radiation facturés par le registre foncier seront mis à la charge des appelants et de B2_____ SA, solidairement entre eux.

e) Il paraît pragmatique de formellement annuler la décision entreprise, la Cour de céans statuant elle-même sur les différents aspects qui doivent être traités.

f) Dans le cadre de l'article 839 al. 3 CC, les sûretés fournies prennent la place du terrain mis en gage et la personne qui les fournit prend la place du défendeur. Ce dernier n'a plus d'intérêt à être partie au procès. Son intérêt est remplacé par l'intérêt de la personne qui fournit les sûretés. Une fois que la légitimation des parties a été fixée par leur relation à l'objet du litige ou par la fourniture définitive des sûretés, la personne qui a fourni les sûretés et non le propriétaire du fonds doit être prise en compte par le juge ordinaire. Elle acquiert ainsi la légitimation passive. Le changement de fourniture des sûretés entraîne ainsi la substitution du défendeur dans la procédure. À la différence de ce que prévoit l'article 83 CPC en cas de substitution de partie, le tribunal n'a rien à ordonner en procédure sommaire, car il s'agit dans ce cas d'une nouvelle procédure. C'est donc à la requérante, dans le délai qui lui sera imparti, d'ouvrir action contre la bonne partie (RJN 2019 p. 185, cons. 3).

g) Il n'y a pas lieu de limiter le procès à la question de la substitution de parties, puisque comme dans l'arrêt cité ci-dessus l'on se trouve en procédure sommaire et qu'il appartiendra à la requérante d'agir au fond, dans un délai qu'il conviendra de lui fixer.

4. Vu ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner encore la question, soulevée par les appelants, d'une éventuelle violation du droit d'être entendu.

5.a) La cause est ainsi devenue, en cours de procédure, sans objet. Dans une telle situation et conformément à l'art. 107 al.1 let. e CPC, le tribunal statue, selon sa propre appréciation sur les frais judiciaires de la procédure, en tenant compte «de la partie qui a donné motif à l'action, de l'issue probable de la procédure et des circonstances qui l'ont rendue sans objet», ces critères ne devant pas nécessairement être examinés cumulativement (Stoudmann, inPetit commentaire, 2021, n. 24 ad art 107 CPC citant notamment l'arrêt du TF du 03.03.2020 [5A_1047/2019] cons. 3.1.1). Lorsqu'elle statue en réforme (art. 318 al. 1 let. b CPC), la Cour d'appel répartit aussi les frais de première instance, en principe eu égard au sort de la cause en appel (Bastons Bulletti, inPetit commentaire, 2021, n.15 ss ad art. 318 CPC citant notamment l'arrêt du TF du 13.05.2013 [4A_17/2013] cons. 4.1).

b) En l'espèce, il est plus que probable que l'appel aurait été rejeté, dans la mesure où la décision de première instance ordonnait à juste titre l'inscription provisoire des hypothèques légales et où les arguments soulevés par les appelants en procédure d'appel n'auraient pas pu convaincre ; l'issue de la cause n'est liée qu'à la fourniture par un tiers de sûretés en lieu et place de la garantie réelle, ce qui tend à démontrer son bienfondé ; certains des propriétaires, dont l'un représenté par un mandataire professionnel, avaient d'ailleurs renoncé à formel appel contre la décision du Tribunal civil. On doit donc considérer que l'issue de la cause ne revient pas à «statuer à nouveau», condition pour faire application de l'art. 318 al.3 CPC. Les frais et dépens de première instance n'ont donc pas à être examinés à nouveau.

c) Les frais judiciaires de la procédure d'appel seront pour leur part fixés à 600 francs et mis à la charge des appelants (ils avaient avancé 1'200 francs ; 600 francs pourront donc leur être restitués). B2_____ SA est intervenue dans la procédure d'appel et a conclu à l'admission de l'appel (réponse du 4 septembre 2025). Elle doit ainsi, en équité, supporter les frais, solidairement avec les appelants. Tel n'est pas le cas des époux B3_____ qui ne se sont pas manifestés en deuxième instance.

d) En ce qui concerne les dépens, B1_____ a droit à une indemnité de dépens, à la charge des appelants et de B2_____, solidairement, à mesure qu'ils ont soutenu la même position et auraient ainsi succombé ensemble. Cette indemnité sera fixée, au vu du dossier, à 1'500 francs, frais et TVA inclus. Les époux B3_____ n'ont pas pris de conclusions en lien avec les dépens, de sorte qu'ils n'y pas droit (ATF 139 III 334, cons. 4.3).

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Dit que les sûretés fournies par C._____, soit un montant de 40'586.45 francs consigné par C._____ auprès du greffe du Tribunal régional, à Neuchâtel, sont suffisantes au sens de l'article 839 al. 3 CC.

2. Dit que ces sûretés demeureront consignées jusqu'à droit définitivement jugé sur le fond ou accord entre les parties.

3. Constate que la requête du 1er juillet 2025 en inscription provisoire d'hypothèques légales est ainsi devenue sans objet, de même que l'appel qui conteste cette inscription.

4. Annule la décision rendue le 7 août 2025 par le Tribunal civil du Littoral et du Val de Travers, à Neuchâtel, sous réserve des chiffres 6 et 7.

5. Ordonne la radiation des inscriptions provisoires ordonnées au sens de cette décision.

6. Invite le conservateur du Registre foncier à radier ces inscriptions et met les éventuels frais y relatifs à la charge des appelants et de B2_____ SA, solidairement entre eux.

7. Impartit un délai de trois mois à B1_____ Sàrl pour agir au fond.

8. Arrête les frais judiciaires de la procédure d'appel à 600 francs et les met à la charge des appelants, qui les ont avancés, et de B2_____ SA, solidairement entre eux.

9. Invite le greffe du Tribunal cantonal à restituer aux appelants la somme de 600 francs.

10. Condamne les appelants et B2_____ SA, solidairement entre eux, à verser à B1_____ Sàrl, pour la procédure d'appel, une indemnité de dépens de 1'500 francs, frais et TVA compris.

Neuchâtel, le 27 novembre 2025

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