

## **NE\_GERICHTE CC.1995.431 vom 2. Juni 1998**

NE Tribunal cantonal, 1998-06-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CC.1995.431](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.1995.431)

FR: NE\_GERICHTE CC.1995.431 du 2 juin 1998

IT: NE\_GERICHTE CC.1995.431 del 2 giugno 1998

### **Volltext**

A. Dans le courant de l'année 1987, la SI M. SA, dont l'administratrice unique était C.P. et dont J.P. , employé, assumait également une fonction dirigeante, a entrepris la construction de quatre villas jumelées et de quatre box de garage, à X. , sur les articles 5111, 5113, 5114, 5115 et 5117 du cadastre dudit village, dont elle était alors propriétaire. A cet effet, la Banque Y . lui a octroyé un crédit de construction de 1'500'000 francs, garanti par une cédula hypothécaire de même montant (D.6/2, 4). Parallèlement, la Banque Y . a chargé K.P. , fils de C.P. et de J.P. , architecte à Auvernier, de veiller à l'utilisation du crédit selon l'avancement des travaux de la manière la plus équitable possible (D.6/5).

Les travaux d'introduction d'eau, d'installation sanitaire et de ferblanterie ont été adjugés par K.P. à R. , le 20 août 1987 pour les premiers et pour les deux autres, le 5 novembre 1987, sur la base de devis du 10 mars précédent (D.3/1 à 5). Durant l'exécution des travaux, R. a reçu deux acomptes de 40'000 francs chacun, le premier le 2 février 1989 et le second le 12 mai suivant. R. a établi une dernière facture le 25 juin 1992 (D.3/11). Le coût total des travaux s'est élevé à 110'650 francs, dont 30'650 francs sont restés impayés (D.3/12). Le 10 août 1992, dans la matinée, C.P. , en tant qu'administratrice de la SI M. SA, a autorisé l'inscription d'une hypothèque légale de ce montant avec intérêt à 8,5 % dès le 1er juillet 1992 grevant les parcelles 5113 et 5115 du cadastre de X. . La faillite volontaire de la société a été prononcée par le président du Tribunal civil du district de Neuchâtel qui en a fixé l'ouverture au 10 août 1992 à 14.00 heures. L'hypothèque légale a été inscrite au registre foncier le 13 août 1992 et l'office des faillites informé de cette inscription par lettre du conservateur du registre

foncier du 18 août 1992. La faillite a été suspendue le 26 octobre 1992, faute d'actifs, et clôturée le 25 novembre 1992 par ordonnances du président du Tribunal civil du district de Neuchâtel.

B. R. a demandé la réalisation du gage. L'office des faillites a établi un état des charges mentionnant, sur l'article 5115 du cadastre de X. , un droit de gage conventionnel sur une cédule hypothécaire au porteur de 500'000 francs, inscrite le 12 mars 1990, en premier rang, en faveur de la Banque Y . et l'existence d'une hypothèque légale d'artisans et entrepreneurs, inscrite le 13 août 1992, en deuxième rang, de 30'650 francs en faveur de R. , gage collectif avec l'article 5113 du même cadastre. L'état des charges de cet article 5113 mentionne cette hypothèque légale en faveur de R. et, pour les articles 5113 et 5117 du cadastre de X. , un droit de gage conventionnel en faveur de la Banque Y . portant sur une cédule hypothécaire au porteur de 560'000 francs, inscrite le 12 mars 1990, en premier rang. Au jour de la réalisation de l'immeuble, le 10 juin 1994, l'office a admis qu'était dû un montant de 659'961.36 francs à la Banque Y . s'agissant des articles 5113 et 5117 et de 596'474.45 francs s'agissant de l'article 5115. Quant au montant de la créance admise de R. , il a été fixé à 35'715.80 francs.

L'office a sollicité une estimation des immeubles. Selon l'expert, la valeur intrinsèque de l'article 5113 du cadastre de X. est constituée de 81'280 francs (dont 10'000 francs de plus-value pour les aménagements extérieurs), prix du terrain, et 419'440 francs, coût du bâtiment. Quant à l'article 5115 dudit cadastre, sa valeur intrinsèque est constituée par le prix du terrain de 70'300 francs (dont 10'000 francs de plus-value pour les aménagements extérieurs) et un bâtiment de 419'440 francs.

Les immeubles ont été adjugés au Fonds de prévoyance en faveur du personnel de E. & Cie SA, pour 400'000 francs s'agissant des parcelles 5113 et 5117 et 380'000 francs s'agissant de l'article 5115.

Le 9 mars 1995, R. a été informé que sa créance portée à l'état des charges était restée entièrement à découvert, la part de collocation revenant à la Banque Y ., créancière gagiste en premier rang, et lui a fixé un délai de 10 jours pour ouvrir action au for de la

faillite afin de se faire indemniser sur la part de collocation revenant au créancier gagiste de rang antérieur.

C. Le 22 mars 1995, R. a ouvert action contre la Banque Y. en prenant les conclusions suivantes :

"1. Condamner la défenderesse à indemniser le demandeur du montant de frs 35'715.80 à imputer sur sa part de collocation relative aux articles 5113, 5115 et 5117 du Cadastre de X. .

2. Ordonner à l'Office des faillites de Neuchâtel de verser au demandeur le montant précité de frs 35'715.80.

3. Condamner la défenderesse à tous frais et dépens".

A l'appui de sa demande, R. allègue que les travaux ont été terminés à la fin du mois de juin 1992, que l'inscription de l'hypothèque légale a été faite à temps, que les gages de la Banque Y. dépassaient la valeur du sol et des bâtiments avant les travaux exécutés par lui-même, que le crédit n'a pas été utilisé pour payer les créanciers de la construction et, qu'à tout le moins, le principe d'égalité entre les créanciers n'a pas été respecté et cela de manière reconnaissable pour la banque.

Dans sa réponse, la Banque Y. prend les conclusions suivantes :

"{A. A titre principal} :

1. Dire, prononcer et constater que l'inscription de l'hypothèque légale d'artisans et entrepreneurs en faveur de R. d'un montant en capital de fr. 3'650.-- (recte : 30'650 francs, D.7) avec intérêts à 8.5 % l'an dès le 1er juillet 1992, en 2ème rang à titre de gage collectif sur les art. 5113 et 5115 du cadastre de X. est nulle et sans effet.

2. En conséquence, rejeter la Demande en toutes ses conclusions.

{B. A titre subsidiaire}

3. Déclarer la demande mal-fondée en toutes ses conclusions et la rejeter.

{C. En tout état de cause}

4. Sous suite de frais et dépens".

En bref, la défenderesse fait valoir que l'hypothèque légale a été inscrite tardivement, les travaux faits en 1992 constituant des travaux de garantie ou de finition et qu'au surplus, au moment de son inscription, la société était en faillite. Elle conteste n'avoir pas respecté le principe d'égalité entre les créanciers précisant qu'elle a accordé le crédit de construction sur la base d'un devis détaillé établi par l'architecte et chargé K.P. de surveiller la construction et les paiements et que rien ne permet de considérer que le crédit aurait été détourné de son affectation.

La Banque Y . a dénoncé le litige à K.P. . Ce dernier a accepté de se joindre à la défenderesse en qualité de tiers intervenant.

#### C O N S I D E R A N T

1. L'article 841 al.1 CC, sur lequel la présente demande est fondée, confère aux artisans et entrepreneurs un privilège lors de la réalisation forcée de l'immeuble sous la forme d'une créance que l'artisan ou entrepreneur peut faire valoir contre les créanciers de rangs antérieurs, et qui tend au paiement de la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux (Steinauer, Les droits réels, tome III, no 2900ss). Le privilège peut être l'objet d'une action en exécution, laquelle est soumise à des conditions personnelles et matérielles qui seront rappelées ci-après. Les ayants-droit doivent agir dans le délai de 10 jours fixé par l'office (art.117 al.1 ORI), et ceci au for du lieu de situation de l'immeuble.

Intentée dans le délai utile (ATF 105 II 11, 96 III 126), la demande est recevable. Vu par ailleurs la valeur litigieuse en cause et le lieu de situation de l'immeuble, la Cour civile est compétente en l'espèce.

2. Il convient d'examiner en un premier temps le grief de la Banque Y . selon lequel l'hypothèque légale dont se prévaut R. n'est pas valablement inscrite. La banque conteste ainsi l'état des charges établi par l'office des faillites pour les articles 5113 et 5115 du cadastre de X. . Or, cet état des charges lui a été communiqué par courrier du 13 avril 1994 et a été publié à trois reprises dans la Feuille officielle du Canton de Neuchâtel (dossier faillite). La banque ne l'a pas contesté dans le délai de 10 jours de l'article 37 al.2 ORI. En conséquence, le droit de

gage en faveur de R. inscrit à l'état des charges doit être considéré comme reconnu par elle. L'état des charges est devenu définitif (art.37 al.2 ORI; Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, Payot, Lausanne, 1993, p.321-322). La banque n'a pas protesté non plus lorsque R. a sollicité, en tant que créancier gagiste en application de l'article 134 ORI, la vente de l'immeuble. Au contraire, elle s'est présentée aux enchères, a enchéri et encaissé le prix de vente. Dans ces conditions, la conclusion principale numéro 1 de la banque est irrecevable parce que tardive et devrait même être déclarée abusive dans la mesure où il n'est plus temps, la vente ayant été réalisée à la demande du demandeur, de contester la qualité de créancier gagiste de ce dernier.

3. L'action en exécution du privilège est soumise à des conditions de fond objectives et subjectives (Steinauer, op.cit., nos 2906 à 2910). Il faut tout d'abord que le droit de gage antérieur ayant causé une perte à l'artisan ou entrepreneur lors de la réalisation forcée ait grevé l'immeuble d'une charge supérieure à la valeur du sol avant les travaux. La valeur du sol est celle qu'aurait eue l'immeuble si les travaux n'avaient pas été effectués (Steinauer, op.cit., no 2906c; De Haller, L'hypothèque légale de l'entrepreneur, RDS 1982 II 277; ATF 86 II 145, 82 II 15, JT 1956 I 233). La valeur du sol doit être fixée objectivement et au moment de la réalisation forcée. Si l'immeuble a perdu de la valeur entre le début des travaux et la réalisation forcée, il convient toutefois de retenir la valeur du sol au début des travaux (ATF 86 précité; Steinauer, op.cit., no 2906c).

En l'espèce, la valeur du sol avant les travaux n'a pas été fixée par expertise. Seul figure un montant de 251'000 francs pour l'ensemble des terrains sur le devis établi par K.P. le 25 août 1987 (D.6/1). En revanche, l'expert chargé par l'office des faillites d'estimer les immeubles au moment de la vente aux enchères a évalué le prix du terrain, y compris les aménagements extérieurs à 165'260 francs (article 5117 : 13'680 francs; article 5115 : 70'300 francs; article 5113 : 81'280 francs). La charge hypothécaire est ainsi en conséquence supérieure à la valeur du sol. Elle l'est aussi si l'on prend en compte le montant mentionné sur le devis établi par l'architecte en 1987.

4. Indépendamment du fait que la charge hypothécaire dépasse la valeur du sol, le demandeur n'est lésé que si la défenderesse a payé d'autres factures que celles de constructeurs ou si, parmi ces derniers, elle en a favorisé certains au détriment du demandeur alors qu'elle pouvait savoir que la créance de celui-ci risquait de ne pas être couverte (ATF 115 II 136, cons.3a; JT 1989 I 633).

La procédure d'administration des preuves n'a pas permis d'établir que le crédit de construction aurait été utilisé à mauvais escient et que des paiements auraient été faits sans justification au préjudice du demandeur. Le droit de gage de la banque a été inscrit au registre foncier le 12 mars 1990. A cette époque, la facture du demandeur, établie en juin 1992, n'était pas connue et l'entier des travaux non exécuté. Par ailleurs, il est ressorti de l'administration des preuves que seul le demandeur et l'électricien n'avaient pas été payés (D.26). Au surplus, deux des villas ont été habitées dès 1989 (D.36 et 38). La banque avait également confié à K.P. le soin de contrôler l'affectation du crédit et de payer les maîtres de l'ouvrage selon l'avancement des travaux. Il n'apparaît pas que l'architecte n'ait pas rempli convenablement son mandat.

5. Enfin, l'existence et l'étendue du privilège légal sont fonction de la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux de construction, la plus-value consistant en la différence entre le produit de la réalisation de l'immeuble, c'est-à-dire le montant obtenu lors de la vente de ce dernier, déduction faite des frais de réalisation, et la valeur du sol (Steinauer, op.cit., no 2914/2915a et les références citées). Pour déterminer la fraction de la plus-value revenant à chaque artisan ou entrepreneur, il faut établir la somme totale des frais de construction. La plus-value réalisée lors de la vente de l'immeuble est ensuite comparée au coût total de la construction. Le pourcentage obtenu est appliqué à chaque créance d'artisan ou entrepreneur faisant valoir les privilèges et fixe le maximum que celui-ci peut obtenir des créanciers antérieurs (Steinauer, op.cit., no 2918 et les références citées).

En l'occurrence, le coût total de la construction des deux villas vendues aux enchères est inconnu. On ignore si le montant estimé par l'architecte dans le devis du 25 août 1987, soit 1'226'894 francs, a été

