

## **NE\_GERICHTE CC.1998.922 vom 25. Februar 2000**

NE Tribunal cantonal, 2000-02-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CC.1998.922](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.1998.922)

FR: NE\_GERICHTE CC.1998.922 du 25 février 2000

IT: NE\_GERICHTE CC.1998.922 del 25 febbraio 2000

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

"Ordonner l'inscription définitive, au Registre foncier du district de La Chaux-de-Fonds, d'une hypothèque légale d'artisans et entrepreneurs d'un montant de 29'300 francs avec intérêts à 5 % dès le 3 mars 1998 au profit de B. SA, à Courgenay, sur l'article x. du cadastre des Eplatures, propriété de S.I. M. SA, à La Chaux-de-Fonds.

#### **E. 2**

Charger le conservateur du Registre foncier du district de La Chaux-de-Fonds de procéder à ladite inscription aux frais de S.I. M. SA.

#### **E. 3**

Condamner S.I. M. SA à verser à B. SA la somme de 408 francs plus intérêts à 5 % dès le 9 septembre 1998.

#### **E. 4**

a) Le défendeur fait valoir aussi que la créance dont se prévaut la demanderesse n'est pas établie et qu'elle aurait dû l'être pour que l'hypothèque définitive puisse être inscrite. Le défendeur soutient que si la créance peut être indéterminée (art.794 al.2, 824 et 825 CC), ces dispositions ne valent pas pour l'hypothèque légale des entrepreneurs. Il l'admet d'autant moins que la demanderesse ne conclut pas à l'inscription d'un gage au montant maximum, ce qui à ses yeux serait le seul moyen d'inscrire un gage sans connaître le montant de la créance garantie (conclusions en cause, D.15, p.2). En plaidoirie toutefois et par son mandataire, le défendeur a concédé que le montant de Fr. 29'300.-, objet de la conclusion 1 de la demande, peut être interprété comme un maximum. b) C'est un fait que le défendeur n'a pas reconnu la créance dont la demanderesse se dit titulaire. Cette dernière ne conteste d'ailleurs pas qu'elle n'a pas de procès en cours contre l'entrepreneur général V.. Il n'en demeure pas moins que le défendeur a admis les travaux effectués par la demanderesse, et que ces travaux constituent une plus-value pour l'immeuble. Ils n'ont pas été payés à la demanderesse et n'ont pas non plus été garantis par le défendeur ou l'entrepreneur général. Ces circonstances légitiment l'action en inscription d'une hypothèque légale définitive, au moins à concurrence d'un montant maximum. Fréquemment, l'action en inscription définitive d'hypothèque légale se double d'une action en paiement pour le montant faisant l'objet de l'inscription, parce que l'entrepreneur-demandeur a passé un contrat avec le propriétaire-défendeur et maître de l'ouvrage. Dans le cas du sous-traitant en revanche, dont la situation est par définition plus précaire que celle de l'entrepreneur général, la loi veut offrir une garantie. Elle n'impose pas au sous-traitant d'avoir une créance admise par le propriétaire, ou même par l'entrepreneur général, voire établie par décision de justice, pour que l'inscription puisse avoir lieu. Hormis le cas où cette créance serait inventée de toute pièce, elle doit pouvoir faire l'objet de l'inscription au moins à concurrence d'un montant

maximum. C'est le risque que court le propriétaire d'immeuble qui paie l'entrepreneur général sans s'être assuré que les sous-traitants l'étaient aussi. En l'espèce le propriétaire a accepté de payer l'entier du prix, conformément à son contrat avec l'entrepreneur général, avant même que les travaux n'aient commencé pour la partie qui incombait à la demanderesse, et alors que l'intervention de cette dernière en qualité de sous-traitante est mentionnée dans le contrat. Le propriétaire a choisi cette solution pour bénéficier de prix favorables et en admettant qu'il prenait un risque (D.12). De son côté la demanderesse a cherché à obtenir paiement de sa créance auprès de l'entrepreneur général (envoi d'un commandement de payer, procédure en mainlevée d'opposition, convention judiciaire intervenue devant le juge de la mainlevée). Cette procédure a débouché non pas sur le paiement ou la reconnaissance de la créance réclamée, mais sur une discussion des deux parties en litige avec le propriétaire de l'immeuble (discussion du 11 mai 1998, confirmée par un fax du propriétaire à l'entrepreneur général, D.3/30). Le propriétaire de l'immeuble a admis que ces travaux avaient été effectués à sa satisfaction. Dans ces circonstances, on ne voit pas où se trouve l'abus dont le défendeur se dit victime de la part de la demanderesse du fait de son action en inscription définitive de l'hypothèque malgré l'absence d'une action en paiement contre l'entrepreneur général. Indiscutablement le défendeur, qui a pris le risque de payer presque intégralement l'entrepreneur général sans s'assurer du paiement des sous-traitants, voit ici le risque se réaliser pour une part des travaux qui ont été effectués à sa satisfaction. Savoir si le sous-traitant a droit intégralement à sa créance envers l'entrepreneur général, ou si les explications fournies par ce dernier lors de son témoignage (D.13) peuvent conduire à une créance réduite, n'est à ce jour pas établi. Même en supposant que cette créance finisse par être intégralement reconnue ou allouée judiciairement à la demanderesse, le défendeur pourra toujours objecter qu'il s'agit d'une res inter alios acta et, partant, que l'inscription définitive d'une hypothèque légale de ce même montant représente une injustice. La législation l'oblige toutefois à souffrir cette situation, et les bons auteurs auxquels il se réfère ne lui seraient d'aucun secours pour se soustraire à l'inscription de l'hypothèque si la créance était judiciairement établie. Il n'y a pas de différence fondamentale entre ces diverses situations, à ceci près que la créance qui n'est reconnue d'aucune manière doit alors permettre seulement l'inscription définitive d'une hypothèque légale d'un montant maximum. Ainsi qu'en convient le défendeur, la conclusion n o 1 de la demande peut être interprétée en ce sens. L'article 56 al.2 CPC le permet effectivement. Dans une thèse récente, Damien Vallat (*L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et l'exécution forcée*, Editions Bis et Ter, Lausanne 1999) retient comme tout à fait possible l'inscription définitive d'une hypothèque pour un montant maximum (p.28 et 29, ch.marg.50, et le renvoi aux pages 168 ss, ch.marg.192 ss). La conclusion no 1 de la demande est ainsi fondée, avec cette restriction que le montant de Fr. 29'300.- est un maximum. Il porte intérêts à 5 % l'an dès le 3 mars 1998, comme demandé, au vu de la mise en demeure.

#### **E. 5**

L'inscription définitive doit être portée au registre foncier et le conservateur en sera chargé, conformément à la conclusion n o 2. Le défendeur devra enfin rembourser à la demanderesse les frais de l'inscription provisoire, par Fr. 408.- (conclusion n o 3).

#### **E. 6**

Au vu de ce qui précède, la demande reconventionnelle doit être rejetée.

## E. 7

Le défendeur qui succombe presque en totalité supportera les frais et les dépens de l'action. Par ces motifs, LA Ie COUR CIVILE 1. Ordonne l'inscription définitive, au registre foncier du district de La Chaux-de-Fonds, d'une hypothèque légale d'artisans et entrepreneurs d'un montant maximum de 29'300 francs, avec intérêts à 5 % l'an dès le 3 mars 1998, au profit de B. SA, à Courgenay, sur l'article y. du cadastre des Eplatures, propriété de Z., à La Chaux-de-Fonds. 2. Charge le conservateur du registre foncier du district de La Chaux-de-Fonds de procéder à ladite inscription. 3. Condamne Z. à rembourser à B. SA la somme de 408 francs plus intérêts à 5 % dès le 9 septembre 1998. 4. Met les frais de la cause, arrêtés à Fr. 1'730.- et avancés comme suit : Frais avancés par la demanderesse Fr. 1'690.- Frais avancés par le défendeur Fr. 40.- Total Fr. 1'730.- à la charge du défendeur, ainsi que les frais de l'inscription définitive . 5. Rejette la demande reconventionnelle. 6. Condamne le défendeur à verser à la demanderesse une indemnité de dépens de Fr. 3'000.-. Neuchâtel, le 25 février 2000

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