

NE_GERICHTE CC.1999.986 vom 4. März 2002

NE Tribunal cantonal, 2002-03-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.1999.986

FR: NE_GERICHTE CC.1999.986 du 4 mars 2002

IT: NE_GERICHTE CC.1999.986 del 4 marzo 2002

Erwägungen

E. 1

Vu la valeur litigieuse et la nature de la cause, celle-ci ressortit à la compétence de l'une des Cours civiles du Tribunal cantonal.

E. 2

En ce qui concerne l'inscription définitive d'une hypothèque légale, la jurisprudence cantonale récente (RJN 2000 p.72) a confirmé qu'elle peut intervenir indépendamment de la reconnaissance (judiciaire ou sous seing privé) de la créance à garantir. Statuant sur recours contre ledit jugement (dans un arrêt publié au RO126 III 467, contrairement à l'indication du demandeur !), la IIème Cour civile du Tribunal fédéral a confirmé l'arrêt cantonal, en précisant toutefois qu'après exécution des travaux de l'entrepreneur ou artisan, seule l'inscription d'une hypothèque en capital (selon art.794 al.1 CC, avec l'étendue prévue à l'art. 818 CC) se justifie, et non celle d'une hypothèque dite maximale, intérêts et accessoires compris (selon art.794 al.2 CC), envisageable si l'inscription est requise avant l'exécution complète des prestations contractuelles. En l'espèce, les conditions de base d'inscription d'une hypothèque légale (RJN 2000 p.74, avec référence à Steinauer) sont à l'évidence remplies. De surcroît, la défenderesse a expressément admis l'exécution convenable des prestations de l'entrepreneur et la valeur intrinsèque des travaux. La garantie demandée doit donc incontestablement être reconnue, de sorte que la conclusion principale no

E. 3

S'agissant maintenant des conclusions en paiement, on examinera d'abord le fondement obligationnel invoqué par le demandeur. A cet égard, la défenderesse discute longuement, dans ses conclusions en cause, un fait constant, à savoir que le contrat d'entreprise initial a été conclu entre P. et le demandeur (ce dernier l'alléguait expressément au fait 3 de la demande). Le point véritablement contesté tient dans l'éventuelle garantie donnée, en cours de travaux, par la défenderesse. A ce sujet, l'administrateur B. a déclaré qu'appelé à la séance de chantier du 10 septembre 1998, il avait entendu P. parler d'un repreneur pour les locaux. "J'ai alors laissé entendre que je pourrais faire un effort", ajoutait-il (D.36), sans préciser qu'un tel geste serait formellement conditionné à l'acceptation dudit repreneur. Les observations suivantes s'imposent par ailleurs : - si tous les témoins entendus au sujet de la séance de chantier du 10 septembre 1998 ont relaté une promesse de paiement des maîtres d'état, ainsi qu'une éventuelle reprise par un tiers, tous ne faisaient pas le même lien entre les deux événements. P. indiquait, dans la procédure d'inscription provisoire d'hypothèque légale (voir le procès-verbal d'audition du 6 avril 1999), que B. s'était déclaré d'accord de payer le solde de factures "si je trouvais un autre locataire solvable", ce qui avait " calmé les maîtres d'état"; au contraire, W. (D.25) semblait nier toute condition liée à l'arrivée d'un

repreneur; pour A. (D.24), B. avait "trouvé quelqu'un qui allait reprendre la salle et payer les factures derrière eux"; enfin, aux yeux de J. (D.35), P. disait avoir trouvé un repreneur, sur quoi B. aurait dit "qu'il fallait finir les travaux et qu'on serait payés du moment que quelqu'un reprenait le fitness". -la correspondance déposée par la défenderesse, dans la procédure d'inscription provisoire d'hypothèque légale (voir notamment PL10 et 11, soit les courriers échangés entre elle et la fiduciaire C. SARL, les 25 et 31 août 1998) démontre que l'administrateur de la défenderesse envisageait de financer un supplément de travaux en vue de l'exploitation du fitness par P. lui-même, à condition d'obtenir le soutien bancaire nécessaire. -de toute évidence, la défenderesse n'avait aucun intérêt à ce que les travaux entrepris à ses frais demeurent totalement inutiles, dans l'hypothèse où P. serait incapable de respecter ses engagements. Cela ressort d'ailleurs très clairement du compte-rendu de la réunion de chantier du 10 septembre 1998, établi par l'administrateur B. le 1er février 1999 (PL 13 du dossier d'inscription provisoire d'hypothèque légale, même si la teneur de ce document peut, sur d'autres points, apparaître comme contestable, vu sa date de rédaction). Il paraît clair que les maîtres d'état concernés ne se seraient pas "calmés", pour reprendre les termes du témoin P., au point de reprendre les travaux, si un simple engagement conditionnel et incertain leur avait été soumis. Par ailleurs, si la condition essentielle - dans la thèse de la défenderesse - ne s'était pas réalisée, celle-ci aurait logiquement dû en avertir les maîtres d'état, plutôt que d'attendre silencieusement leurs réclamations. Au vu de l'ensemble des circonstances, la Cour est donc convaincue de l'existence d'une reprise cumulative de dette, créant une solidarité entre la défenderesse et le débiteur initial, P., à l'égard du demandeur. On soulignera qu'un tel engagement n'est soumis à aucune forme et qu'il peut être retenu, en particulier, lorsque le reprenant a un intérêt personnel à adhérer à l'obligation (voir notamment Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 902 - 4), comme en l'espèce. Le fait que le repreneur annoncé par P. n'ait finalement pas conclu de contrat de bail, peut-être en raison des exigences de la défenderesse, relève des conjectures de cette dernière et n'a pas à se répercuter sur la validité de ses engagements vis-à-vis du tiers qu'est le demandeur. Comme la valeur des travaux n'est, en elle-même, pas contestée (sous réserve de la correction du montant facturé, comme dit plus haut), la conclusion principale no 2 de la demande doit être admise également. Cela étant, il n'y a pas lieu de se prononcer sur la plus-value, très probablement réelle, que les travaux ont procurée à l'immeuble, ni sur l'indemnité équitable qui pourrait en résulter, à défaut de fondement obligationnel.

E. 4

Vu l'issue de la cause, la défenderesse en supportera les frais y compris ceux de l'inscription provisoire d'hypothèque légale, ainsi qu'une indemnité de dépens tenant compte de la multiplicité des audiences, notamment. Par ces motifs, LA IIe COUR CIVILE 1. Condamne la défenderesse à payer au demandeur la somme de 35'698.15 francs plus intérêts à

E. 5

Condamne la défenderesse aux frais de justice, y compris ceux liés à l'inscription provisoire, arrêtés comme suit : - frais avancés par le demandeur Fr. 2.275.- - frais avancés par la défenderesse Fr. 195.- - frais liés à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale, avancés par le demandeur Fr. 241.40 - frais liés à l'opposition à ladite inscription provisoire d'une hypothèque légale, avancés par le défenderesse Fr. 240.- _____

Total
l'inscription définitive au registre foncier.

Fr. 2.951.40 ainsi qu'aux frais de

E. 6

Condamne la défenderesse à verser au demandeur une indemnité de dépens de 3'500 francs.
Neuchâtel, le 4 mars 2000

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