

# VD\_FINDINFO 128/2010/PMR vom 30. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_128\\_2010\\_PMR](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_128_2010_PMR)

FR: VD\_FINDINFO 128/2010/PMR du 30 septembre 2010

IT: VD\_FINDINFO 128/2010/PMR del 30 settembre 2010

## Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS, ABUS DE DROIT |  
2 al. 2 CC, 837 al. 1 ch. 3 CC, 839 al. 2 CC, 115 CPC

## Erwägungen

### E. 9

/

### E. 10

ème - 996-18: copropriété de Propriétaire 38. \_\_\_\_\_ et Propriétaire 39. \_\_\_\_\_, chacun pour une demie - 996-19: propriété de Propriétaire 44. \_\_\_\_\_ - 996-20: propriété de Propriétaire 45. \_\_\_\_\_ que les parcelles 305, 987, 991 et 997 ont chacune pour copropriétaires les propriétaires respectifs des parcelles 983, 985, 989, 990, 992, 993, 994 et 996, et constituent les voies de communications, chemins, places de parc (pour les visiteurs), places de jeux et autres espaces communs du quartier, que les parcelles 306 et 370 sont propriété de la Commune de [...], que c'est la société Y. \_\_\_\_\_ SA, dont le siège est à [...] et qui a pour but l'exploitation d'une entreprise générale de constructions, qui a été mandatée par les intimés afin de construire ce nouveau quartier, qu'ainsi, le 8 février 2007, la Propriétaire 2. \_\_\_\_\_ a conclu avec cette société un contrat d'entreprise totale relatif à la construction de deux immeubles locatifs (C1 et C2) sur la parcelle 983, que le même jour, la Propriétaire 3. \_\_\_\_\_ en a fait de même en vue de la construction de deux immeubles locatifs (C3 et C4) sur la parcelle 985, que le 31 août 2007, la Propriétaire 1. \_\_\_\_\_ en a fait de même en vue de la construction de cinq immeubles locatifs (D1.1, D1.2, D2.1, D2.2, D2.3) sur les parcelles 989 et 990, que Propriétaire 48. \_\_\_\_\_ a vendu par lot vingt villas mitoyennes (E1 à E20) sur les parcelles 992, 993 et 994 ainsi que seize appartements (bâtiment F) sur la parcelle 996, que chacun des copropriétaires des villas E1 à E20 et des appartements du bâtiment F a conclu avec Y. \_\_\_\_\_ SA un contrat d'entreprise générale portant sur la construction de son lot, que cette société a sous-traité les travaux de terrassement, travaux spéciaux, canalisations et services à la requérante, que le contrat du 30 novembre 2006 y relatif a été conclu pour un montant forfaitaire de 1'750'000 francs, et intègre les conditions générales d'Y. \_\_\_\_\_ SA, qu'à l'occasion de la séance d'ouverture de chantier le

### E. 14

décembre 2006, l'administrateur de la requérante a procédé à une vérification des métrés de la soumission et les a reconnus corrects, qu'il a ensuite confirmé, par courrier du 22 décembre 2006, son offre au prix forfaitaire de 1'750'000 francs, que les travaux ont ainsi débuté à la fin de l'année 2006; attendu qu'à teneur de l'art. 837 al. 1 er ch. 3 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 101), peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque

légale les artisans et entrepreneurs employés à des bâtiments ou autres ouvrages, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail, ou du travail seulement, en garantie de leurs créances contre le propriétaire ou l'entrepreneur, que selon l'art. 115 al. 1<sup>er</sup> CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966, RSV 270.11), les décisions judiciaires en matière d'inscriptions provisoires au registre foncier sont rendues en la forme des mesures provisionnelles, que le droit à une telle inscription au registre foncier se périmé dans un délai de trois mois dès l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC), qu'il appartient à l'entrepreneur d'établir que ce délai est respecté (Steinauer, Les droits réels, tome III, 3<sup>ème</sup> éd., 2003, nn. 2883 ss pp. 282 ss), que dans trois arrêts récents (TF 5A\_777/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010, c. 4.1; TF 5A\_208/2010 du 17 juin 2010, c. 4.2; TF 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010, c. 3.1.2), le Tribunal fédéral a jugé que l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable (ATF 86 I 265 = JT 1961 I 332 cité en référence et qui utilisait les termes « exclue ou très improbable »), que le juge doit en ordonner l'inscription à moins que le droit à la constitution n'existe clairement pas (TF 5A\_777/2009, 5A\_208/2010 et 5A\_475/2010 précités, mêmes considérants), que son appréciation se fonde sur les éléments de preuve immédiatement disponibles (TF 5A\_208/2010 précité, c. 5), que le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il refuse l'inscription provisoire 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 (TF 5A\_777/2009, 5A\_208/2010 et 5A\_475/2010 précités), qu'en cas de doute, lorsque les conditions à l'inscription sont incertaines, le juge doit donc ordonner l'inscription provisoire (ibidem), qu'une de ces conditions est le respect du délai péremptoire de trois mois pour inscrire l'hypothèque légale, délai qui commence à courir dès l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC), qu'il y a achèvement des travaux quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable (TF 5A\_208/2010 précité, c. 4.1), que n'entrent dans cette définition que les travaux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif (ibidem), que ceux-ci doivent surtout répondre à un critère qualitatif et pas seulement quantitatif, de sorte que des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent des travaux d'achèvement (ibidem), que des retouches ne constituent pas des travaux d'achèvement, pas plus que les travaux au sens de l'art. 368 al. 2 CO (ibidem et ATF 102 II 206, c. 1a); attendu que la requérante a notamment effectué des travaux de terrassement sur les parcelles dont les intimés sont propriétaires ou copropriétaires, qu'elle a œuvré en qualité de sous-traitant de l'entreprise générale, que sa légitimation active n'est pas douteuse (TF 4A\_389/2009 du 9 novembre 2009, c. 2.3), que les intimés, en qualité de propriétaires ou copropriétaires des immeubles sur lesquels la requérante prétend à l'inscription d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs, sont légitimés passivement, que la requérante n'a toutefois pris aucune conclusion tendant à l'inscription de telles hypothèques légales sur les parcelles 988, 995 et 1000 dans sa requête du 27 avril 2010, que c'est dès lors à juste titre que l'intimée Propriétaire 48, \_\_\_\_\_, propriétaire desdites parcelles, conteste sa légitimation passive dans le cadre de la présente cause, qu'en effet, en l'absence de toute conclusion à l'encontre de cette intimée ou des immeubles dont elle est propriétaire, la requérante ne déduit en justice aucun droit à son encontre, ce qui conduit au rejet de la requête en ce qui la concerne; attendu que la requérante allègue avoir installé une borne hydrante entre le 18 et le 22 janvier 2010 dans le quartier des [...], que le témoin [...], installateur sanitaire, a déclaré qu'il était le seul

concessionnaire des travaux sur le réseau des eaux du [...] dont dépend la Commune de [...], que cela ressort d'ailleurs d'un échange de courriels entre ce témoin et une employée d'Y. \_\_\_\_\_ SA, qu'il a expliqué avoir lui-même posé cette borne hydrante, que le règlement de distribution de l'eau de l'Association Intercommunale des eaux du [...] confirme, à ses articles 12 à 14, que seul l'entrepreneur concessionnaire peut construire, réparer ou entretenir des installations extérieures, que tel est de toute évidence le cas d'une borne hydrante, que la version de la requérante est ainsi contredite par ce témoignage direct et par les pièces du dossier, que la pose de la borne hydrante n'est par ailleurs pas mentionnée dans le contrat d'entreprise du 30 novembre 2006, que l'on doit dès lors retenir que ce n'est pas la requérante qui a effectué ce travail, qu'elle ne peut dès lors pas se prévaloir de ces travaux pour requérir l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 837 al. 1<sup>er</sup> ch. 3 CC a contrario); attendu que le contrat d'entreprise du 30 novembre 2006 comprend une soumission n° 9 relative à l'exécution des tronçons d'eaux usées et d'eaux claires, qui prévoit, en page 12, la pose d'un régulateur de débit dans le bassin de rétention des eaux usées, qu' [...], entendu comme témoin à l'audience de ce jour, a confirmé qu'il avait lui-même posé le régulateur de débit entre le 1<sup>er</sup> et le 5 février 2010 en sa qualité d'employé de la requérante, que le témoin [...], employé d'Y. \_\_\_\_\_ SA, a déclaré que cet appareil est à l'heure actuelle toujours en place bien que la Commune de [...] ait, selon lui, renoncé à sa pose, qu'il est ainsi rendu vraisemblable, par la déposition des témoins [...] et [...], que la requérante a posé le régulateur de débit entre le 1<sup>er</sup> et le 5 février 2010, que le délai péremptoire de trois mois prévu par l'art. 837 al. 1<sup>er</sup> ch. 3 CC arriverait ainsi à échéance entre le 1<sup>er</sup> et le 5 mai 2010, que l'inscription des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs a été opérée au registre foncier le 28 avril 2010 par la voie des mesures préprovisionnelles, conformément à l'art. 961 CC (art. 22 al. 4 de l'Ordonnance sur le registre foncier du 22 février 1910, RS 211.432.1), et suffirait donc à sauvegarder le délai péremptoire (TF 5P\_344/2005 du 23 décembre 2005, c. 3.1), pour autant que celui-ci ne soit pas déjà échu au moment de cette inscription et que les autres conditions légales soient réalisées, que les versions des parties divergent sur le point de savoir si la pose de cet appareil constitue un travail d'achèvement, que la réception de l'ouvrage concernant le bâtiment sis sur la parcelle 983 a eu lieu le 16 octobre 2008, celui-ci étant considéré comme reçu malgré quelques défauts mineurs (retouches), que la réception de l'ouvrage sis sur la parcelle 985 a eu lieu le 18 février 2009, le 10 juin 2009 pour la parcelle 996, le 15 juillet 2009 pour les parcelles 989 et 990 et le 21 octobre 2009 pour les parcelles 992, 993, 994, 305, 987, 991 et 997, que certains intimés ont emménagé dans leur bien à la réception de l'ouvrage, soit avant la pose du régulateur en février 2010, qu'une délégation de la Municipalité de [...] a effectué plusieurs visites des lieux, soit les 15 octobre 2008, 16 février 2009 et 18 mars 2009, sans relever aucun défaut ou non-conformité du point de vue de la sécurité et de la salubrité des constructions, qu'elle n'a pas requis qu'un tel appareil soit posé avant l'emménagement des propriétaires, y ayant au contraire renoncé selon le témoin [...], qu'il n'a de toute évidence pas été une condition à la réception des ouvrages livrés, puisque ceux-ci l'ont été avant même sa pose, que ce travail a par ailleurs été devisé à un montant de 8'400 francs dans la soumission n° 9 relative au contrat d'entreprise, qu'il ne s'agit donc d'un travail ni qualitativement, ni quantitativement important, partant d'un travail d'achèvement susceptible de faire commencer à courir le délai de trois mois institué par la loi, qu'à cela s'ajoute que, le 10 septembre 2009, Y. \_\_\_\_\_ SA a fait parvenir à la requérante un fax lui demandant de transmettre toutes les factures finales concernant le bâtiment F et les villas E, que le 18 septembre 2009, Y. \_\_\_\_\_ SA a adressé à la

requérante une proposition de bouclage de compte concernant le quartier des [...], faisant état d'un solde de 497'625 francs, que la requérante a établi une facture finale en date du 30 septembre 2009 tenant compte du montant forfaitaire de 1'750'000 fr., de vingt offres complémentaires et d'une « perte de rendement sur le chantier » (poste 30) pour 1'000'000 francs, que ce travail n'était ainsi pas une condition à l'achèvement des travaux, même pour la requérante, puisqu'elle a fait parvenir aux intimés une facture finale avant sa pose, que la requérante produit en procédure une autre facture finale, établie apparemment en date du 17 décembre 2009, censée « annule[r] et remplace[r] [la] facture envoyée le 30.09 et 2.12.2009 », que les intimés contestent avoir jamais reçu cette facture sans qu'aucun élément au dossier ne permette d'établir que tel serait le cas, que de toute manière, celle-ci est également antérieure à la pose de ce régulateur, que si l'établissement de la facture finale n'est pas à lui seul décisif pour considérer le point de départ du délai de trois mois, le fait que l'entrepreneur la présente pour son travail donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage comme achevé (TF 5A\_208/2010 précité, c. 4.1), que la présente espèce ne fait pas exception à cette règle, qu'il est ainsi rendu vraisemblable qu'en émettant sa facture finale en septembre 2009, la requérante considérait que les travaux étaient achevés, que c'est d'ailleurs à ce moment-là qu'elle a chiffré et réclamé pour la première fois un montant complémentaire de 1'000'000 fr. pour « perte de rendement sur chantier », que cela corrobore le fait qu'elle considérait qu'il n'y avait plus de travaux à exécuter, qu'à ces éléments s'ajoute encore, si besoin était, le fait que la requérante a fait établir, par son assurance, un certificat de garantie pour les défauts constatés dans les travaux effectués au quartier des [...] en faveur de l'entreprise générale, que ce certificat, daté du 27 avril 2010, est valable du 20 juillet 2009 au 19 juillet 2011, que l'on ne discerne pas pourquoi la requérante aurait fait établir un tel certificat avec les dates susmentionnées si les travaux n'avaient pas été terminés en juillet 2009, qu'il résulte clairement de ce qui précède que les hypothèques légales en cause n'ont pas été inscrites en temps utile; attendu que l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit être inscrite sur l'immeuble pour lequel ceux-ci ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement (art. 837 al. 1 ch. 3 CC), que l'idée fondamentale et la justification de cette institution légale consiste en ceci que le travail crée une plus-value et qu'il n'est pas payé d'avance, mais seulement après l'achèvement des travaux (ATF 136 III 6, JT 2010 I 303, c. 5.1), que du moment que le résultat du travail effectué sur le bâtiment ou un autre ouvrage sur un immeuble devient partie intégrante de celui-ci en vertu des règles des droits réels, la créance en rémunération de ce travail ne peut pas être garantie autrement que par un droit de gage sur cet immeuble (ibidem et les références citées), qu'en l'espèce, le régulateur de débit a été installé, selon les pièces produites par les intimés, les déclarations communes des parties et les plans examinés à l'audience, dans le bassin de rétention enfoui dans le sous-sol de la parcelle 370, qui appartient à la Commune de [...], en face du quartier des [...], que ce travail, effectué sur le fonds d'un tiers, n'est dès lors pas de nature à permettre l'inscription d'une hypothèque légale sur tout ou partie des immeubles des intimés, que son exécution est sans rapport pertinent avec les hypothèques légales objet de la présente procédure et ne saurait, dans ces conditions, constituer un travail d'achèvement faisant courir le délai légal de trois mois, qu'il résulte en définitive de ce qui précède que la pose de ce régulateur de débit dans le bassin de rétention d'eaux usées situé sur la parcelle d'un tiers ne constitue pas le point de départ du délai péremptoire de l'art. 839 al. 2 CC, que selon les pièces au dossier, les derniers travaux d'achèvement semblent dater d'octobre 2009 au plus tard et non de février 2010, aucun travail n'ayant été effectué depuis lors, que la requête déposée en avril 2010 est dès lors

largement tardive, que l'on ne se trouve pas en l'espèce dans une situation de fait ou de droit mal élucidée, qu'elle doit donc être rejetée, qu'au demeurant, malgré les relances résultant notamment du courriel adressé à la requérante par [...], employé d'Y. \_\_\_\_\_ SA, et l'ultime délai au 28 septembre 2009 pour procéder à la pose de ce régulateur, la requérante ne s'est plus manifestée avant février 2010, lorsqu'elle a posé cet appareil, sans en avertir les intimés ou l'entreprise générale, qu'à cette époque était litigieuse entre les parties la question du montant dû, la requérante réclamant depuis le 30 septembre 2009 un supplément de 1'000'000 fr. pour « perte de rendement sur le chantier », que la pose du régulateur de débit, non voulu et à l'insu de tous, apparaît dès lors comme une tentative de faire renaître le délai légal de trois mois, laquelle constituerait, si elle était opérante – ce qui n'est pas le cas – l'abus manifeste d'un droit au sens de l'art. 2 CC, que ce motif conduirait également au rejet des conclusions provisionnelles; attendu que la révocation de l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 27 avril 2010 ne sera définitive et exécutoire qu'à l'expiration du délai de recours ou d'appel contre la présente ordonnance motivée ou à droit connu sur celle-ci, de manière à ne pas priver un appel de tout objet (JT 1995 III 32); attendu que les intimés contestent le montant total réclamé par la requérante, qu'ils font valoir que les factures des 30 septembre et 17 décembre 2009 divergent sur la qualification et la quotité du poste 30, que celui-ci faisait état d'abord d'un montant de 1'000'000 fr. pour une « perte de rendement sur chantier » puis d'un montant de 1'032'000 fr. pour une « offre complémentaire n°21 », que la requérante allègue qu'il s'agit de coûts supplémentaires engendrés par la mauvaise organisation du chantier, imputable à Y. \_\_\_\_\_ SA selon elle, ayant créé des périodes d'attente, d'immobilisation de matériel et de personnel, que dès lors que la requête doit être rejetée pour les motifs exposés ci-dessus, cette question n'a pas à être tranchée, pas plus que celle de la ventilation des hypothèques légales entre les différents immeubles visés; attendu que la requérante assumera les frais de la procédure préprovisionnelle et provisionnelle, augmentés en application de l'art. 170a al. 3 du Tarif des frais judiciaires en matière civile (RSV 270.11.5), que les intimés, qui obtiennent entièrement gain de cause, ont droit à l'allocation de pleins dépens (art. 92 CPC), qu'au vu de l'importance de la cause, de la valeur litigieuse et des opérations accomplies, des dépens d'un montant de 4'000 fr. seront alloués aux intimées Propriétaire 1. \_\_\_\_\_, Propriétaire 2. \_\_\_\_\_ et Propriétaire 3. \_\_\_\_\_, de 4'160 fr. à l'intimée Propriétaire 48. \_\_\_\_\_ et de 6'000 fr. aux autres intimés. Par ces motifs, le juge instructeur, statuant à huis clos et par voie de mesures provisionnelles : I. Rejette la requête de mesures provisionnelles déposée le 27 avril 2010 par X. \_\_\_\_\_ SA. II. Révoque en conséquence les chiffres I à XLIV de l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 27 avril 2010. III. Dit que cette révocation ne sera définitive et exécutoire qu'à l'expiration du délai de motivation du présent dispositif, respectivement, en cas de demande de motivation, qu'à l'expiration du délai de recours ou d'appel contre l'ordonnance motivée ou à droit connu sur celui-ci. IV. Ordonne, dès que la présente ordonnance sera devenue définitive, la radiation de l'inscription provisoire des hypothèques légales opérée le 28 avril 2010 auprès du Registre foncier, Office d' [...], sous numéro 10/01349. V. Arrête les frais de la procédure provisionnelle à 10'355 fr. (dix mille trois cent cinquante-cinq francs) pour la requérante, non compris les frais du Registre foncier, et à 160 fr. (cent soixante francs) pour l'intimée Propriétaire 48. \_\_\_\_\_. VI. Dit que la requérante versera, à titre de dépens de la procédure provisionnelle, aux intimées Propriétaire 1. \_\_\_\_\_, Propriétaire 2. \_\_\_\_\_ et Propriétaire 3. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles, le montant de 4'000 fr. (quatre mille francs), à l'intimée Propriétaire 48. \_\_\_\_\_ le montant de 4'160 fr. (quatre mille cent soixante francs), et aux

autres cointimés, solidairement entre eux, le montant de 6'000 fr. (six mille francs). VII. Déclare les chiffres III à VII de la présente ordonnance immédiatement exécutoires nonobstant recours ou appel. Le juge instructeur: Le greffier: P. Muller G. Intignano Du L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 8 octobre 2010, lue et approuvée à huis clos, est notifiée, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties. Une fois définitive, elle sera communiquée au Conservateur du Registre foncier, Office d' [...], avec une réquisition de radiation, ainsi qu'à Y. \_\_\_\_\_ SA, à [...]. Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour civile du Tribunal cantonal dans les dix jours dès la notification de la présente ordonnance en déposant au greffe de la Cour civile une requête motivée, en quatre exemplaires, désignant l'ordonnance attaquée et contenant les conclusions de l'appelant. Le greffier : G. Intignano

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