

VD_FINDINFO 38/2010/PHC vom 5. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_38_2010_PHC

FR: VD_FINDINFO 38/2010/PHC du 5 mars 2010

IT: VD_FINDINFO 38/2010/PHC del 5 marzo 2010

Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS, GAGE COLLECTIF, CALCUL DU DÉLAI | 818 CC, 837 al. 1 ch. 3 CC, 839 al. 2 CC, 839 CC, 961 al. 3 CC, 3 CPC

Erwägungen

E. 4

ORF [Ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier; RS 211.432.1] et 961 al. 3 CC; ATF 86 I 265 c. 3, JT 1961 I 332; ATF 79 II 424 c. 6, JT 1954 I 555). Il doit pour cela donner au juge des éléments suffisants quant à sa qualité d'entrepreneur ou d'artisan, au travail, respectivement aux matériaux fournis, à l'immeuble objet des travaux, au montant de la créance et, enfin, au respect du délai de trois mois (Steinauer, Les droits réels, tome III, 3^{ème} éd., n. 2891). Aux termes de l'art. 961 al. 3 CC, le juge prononce après une procédure sommaire et permet l'inscription provisoire, si le droit allégué lui paraît exister. Selon la jurisprudence, vu la brièveté et l'effet péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, 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. A moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe clairement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire. S'il est saisi d'une requête de mesures d'extrême urgence et que l'échéance du délai est imminente, il adressera sans plus attendre au conservateur du Registre foncier une réquisition téléphonique ou électronique d'inscription, conformément à l'art. 13 al. 4 ORF. Ainsi, le Tribunal fédéral a estimé que le juge tombe dans l'arbitraire lorsqu'il refuse l'inscription provisoire de l'hypothèque légale 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; en cas de doute, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge doit donc ordonner l'inscription provisoire (TF 5A.777/2009 du 1^{er} février 2010 c. 4.1 et les références citées). Cela résulte notamment du fait que le créancier fournisseur de matériaux ou de travail pour le bâtiment ou l'ouvrage perd définitivement son droit de gage immobilier à cause du bref délai de trois mois (art. 839 al. 2 CC) quand l'inscription provisoire lui est refusée, alors que cette mesure, si par la suite l'hypothèque n'est pas reconnue dans le procès ordinaire, constitue seulement une charge passagère de l'immeuble et que le propriétaire peut d'ailleurs éviter en fournissant d'autres sûretés suffisantes au créancier (art. 839 al. 3 CC). Cela étant, le juge ne doit refuser l'inscription provisoire que si l'existence du droit de gage allégué apparaît exclue ou, du moins, très improbable (ATF 86 I 265 c. 3, JT 1961 I 332; Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3^{ème} éd., nn. 1394 ss). c) La qualité pour requérir l'inscription d'une hypothèque légale appartient aux artisans et aux entrepreneurs, c'est-à-dire aux

indépendants qui, sur la base d'un contrat d'entreprise, fournissent sur un immeuble du travail et des matériaux ou du travail seulement. La notion recouvre aussi bien les entreprises de construction ou les entreprises générales que les maîtres d'état. La qualification professionnelle, l'expérience ou l'équipement technique ne sont pas déterminants (Steinauer, op. cit., nn. 2864-2864a). En l'espèce, il est établi que le requérant a signé un contrat d'entreprise avec D. _____ SA les 3 et 5 novembre 2008 pour la viabilisation de deux secteurs concernant les parcelles [...], [...], [...], [...] à [...] de la Commune de [...]. Le requérant exploite une entreprise individuelle dont le but social est le terrassement et les aménagements paysagers. Il doit dès lors être considéré comme un entrepreneur et dispose ainsi de la légitimation active. d) L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est toujours dirigée contre le propriétaire actuel de l'immeuble sur lequel se trouve le bâtiment ou l'ouvrage concerné par les travaux (ATF 134 III 147, JT 2008 I 207, SJ 2008 I 392; ATF 92 II 227, JT 1967 I 264). En effet, le droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est une obligation propter rem attachée à l'immeuble sur lequel se trouve le bâtiment ou l'ouvrage concerné par les travaux et à la personne du propriétaire actuel de celui-ci (ATF 95 II 31 c. 4, JT 1970 I 153, SJ 1969 p. 577; ATF 92 II 147, JT 1967 I 174; Steinauer, op. cit., n. 2877a; Schumacher, op. cit., nn. 426 ss; Vallat, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et l'exécution forcée, thèse, n. 43 p. 24). Les intimés sont respectivement propriétaires ou copropriétaires par étage des parcelles objets de la requête et sont inscrits comme tels au Registre foncier. Ils disposent dès lors de la légitimation passive II. a) Conformément à l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit être requise au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux. Malgré le texte français, cette disposition doit être comprise en ce sens que non seulement la réquisition, mais aussi l'inscription du droit doivent intervenir dans les trois mois (TF 5P.344/2005 du 23 décembre 2005; ATF 119 II 429, JT 1995 I 352, SJ 1994 371; ATF 79 II 424 c. 6, JT 1954 I 555; Steinauer, op. cit., n. 2883). Une inscription provisoire, opérée conformément à l'art. 961 CC (art. 22 al. 4 ORF), suffit à sauvegarder le délai de trois mois, qui a un caractère péremptoire et ne peut être prolongé (ATF 89 II 304 c. 3, JT 1964 I 171). C'est à l'entrepreneur qu'il incombe d'établir - ou plus exactement de rendre vraisemblable - que sa requête en inscription d'une hypothèque légale est bien présentée avant l'expiration du délai de déchéance de trois mois, et non pas au propriétaire de l'immeuble de prouver la tardiveté de la requête (SJ 1981 pp. 97 ss, spéc. p. 103, n. 5; Steinauer, op. cit., n. 2883b). Dans le cas où des travaux ont porté sur un ou plusieurs ouvrages situés sur plusieurs immeubles, notamment en cas de construction d'un lotissement, le délai commence à courir séparément pour chaque ouvrage, même si tous les travaux relèvent d'un seul contrat. La même règle est en principe applicable si les travaux ont porté sur plusieurs ouvrages sis sur le même immeuble. Toutefois, le délai pour inscrire les droits de gage court pour toutes les unités d'étage du complexe d'une manière uniforme, lorsque le même entrepreneur fournit successivement, sur la base d'un unique contrat d'entreprise, une prestation commune à chacun des bâtiments du complexe (ATF 125 III 113, JT 2000 I 22; Steinauer, op. cit., nn. 2884f à 2884h). Le dies a quo du délai de l'art. 839 al. 2 CC est l'achèvement des travaux. L'ouvrage est achevé lorsque toutes les prestations qui constituent l'objet du contrat d'entreprise sont exécutées et que l'ouvrage est livrable (ATF 126 III 505, JT 2001 I 166; ATF 125 III 113, JT 2000 I 22); des prestations tout à fait accessoires et de simples travaux de mise au point n'entrent pas en considération (SJ 1981 pp. 97 ss, spéc. p. 103, n. 4; Steinauer, op. cit., n. 2884). Si le contrat a été rompu, le délai court en principe dès la résiliation du contrat; par exemple si

l'entrepreneur refuse de continuer les travaux et se retire du contrat (ATF 102 II 206). Cependant, si l'entrepreneur est expressément requis de faire certains travaux, le délai court dès l'achèvement de ceux-ci, malgré la résiliation (ATF 120 II 389, JT 1997 I 318, SJ 1995 p. 417). b) En l'espèce, le contrat signé entre le requérant et D. _____ SA porte sur la viabilisation d'un chemin d'accès et sur des travaux extérieurs concernant les 9 villas des intimés. Ceux-ci soutiennent que le requérant n'aurait effectué aucuns travaux depuis le mois de juillet 2009. Sa requête du 14 décembre 2009 serait dès lors tardive. Le requérant expose avoir interrompu les travaux en raison de retards prétendus dans le paiement des acomptes demandés, conformément à ce qu'il précisait dans son courrier du 15 septembre 2009. Les parties admettent que les travaux prévus par le contrat ne sont pas terminés. La formulation utilisée par le requérant ne laisse aucun doute sur le fait qu'il est disposé à reprendre les travaux dès que les acomptes auront été payés, ce qu'il a d'ailleurs confirmé lors de l'audience. On ne peut dès lors admettre que l'arrêt des travaux ou son attitude signifient qu'il entendait résilier le contrat d'entreprise conclu avec D. _____ SA, même implicitement. Les intimés, de leur côté, ne soutiennent pas avoir mis fin à ce contrat ou que l'entrepreneur général l'aurait fait. Or, pour que le délai de l'art. 839 al. 2 CC commence à courir, les travaux doivent être terminés, soit car l'ouvrage a été livré, soit car le contrat a été résilié avant leur achèvement. En l'espèce, le contrat étant toujours en vigueur, le dies a quo de ce délai ne s'est jamais réalisé. Il n'est donc pas nécessaire de déterminer le moment précis où le requérant a effectué les derniers travaux. III. a) L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être inscrite que si l'existence et le montant de la créance sont établis soit par la reconnaissance du propriétaire, soit par le juge (art. 839 al. 3 CC). Lorsque le propriétaire ne reconnaît pas le montant garanti par le gage, l'ayant droit doit demander au juge d'établir ce montant. L'action ne tend alors pas à l'établissement de la créance elle-même, mais à celle du montant garanti par l'hypothèque légale. Elle peut donc être ouverte contre le propriétaire sans que l'ayant droit agisse simultanément en paiement de la dette (Steinauer, op. cit., n. 2888). La quotité du gage est limitée par le montant de la créance demeuré impayé, qui se détermine d'après les règles du contrat d'entreprise (Schumacher, op. cit., nn. 456 à 467 et 552) Il convient enfin de rappeler (cf. supra ch. I) qu'en matière d'inscription provisoire d'hypothèques légales, l'entrepreneur ou l'artisan doit rendre vraisemblable le montant du gage (art. 961 al. 3 CC) ; le juge peut dès lors certes rejeter une requête d'inscription, mais seulement dans les cas où l'existence du gage paraît exclue ou hautement improbable (ATF 102 Ia 81). b) Le 4 décembre 2009, le requérant, par son conseil, a fait valoir que le montant qui lui restait dû était de 121'077 fr. 65, soit une valeur de travaux de 367'657 fr. 55 sous déduction des acomptes reçus à hauteur 246'579 fr. 90. Le montant réclamé intégrait les travaux en régie figurant dans les bons 1 à 5. Les intimés, qui ne contestent ni que les travaux aient été exécutés ni leur facturation, soutiennent que des acomptes supplémentaires doivent être pris en compte, que certains travaux effectués par le requérant n'apportent pas de plus-value et que la norme SIA 118 (Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction, réédition 1991, de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA)) leur permet de retenir un montant de 10 % sur les acomptes demandés jusqu'à livraison de l'ouvrage. Un premier acompte d'un montant total de 44'761 fr. 60 a été versé au requérant par D. _____ SA. Il est vraisemblable qu'il ait été dans un premiers temps prélevé sur les comptes de construction des intimés. Sur instruction de D. _____ SA, cette somme a néanmoins été affectée à un autre chantier qu'elle avait confié au requérant à [...]. Certes, celui-ci avait connaissance de la provenance des fonds. Toutefois, aucune relation contractuelle ne l'unit aux intimés et il

n'avait dès lors d'autre choix que de suivre les instructions de son cocontractant. Que celles-ci ne correspondent pas à la volonté des intimés est un grief qui relève des rapports internes entre ceux-ci et D. _____ SA et n'a dès lors pas de portée dans le cadre des présentes mesures provisionnelles. Il n'y a donc pas lieu de déduire l'acompte de 44'761 fr. 60 de la prétention du requérant, du moins au stade des mesures provisionnelles requises. Les parties conviennent que la Commune de [...] s'est acquittée d'un acompte de 22'300 fr. en faveur du requérant. Au stade de la vraisemblance, et dans la mesure où le requérant en tient compte dans le calcul de ses prétentions, cet acompte peut être admis, même à défaut de pièce le prouvant. Certains intimés soutiennent cependant qu'il convient d'imputer un montant supérieur, correspondant à la valeur totale des engagements souscrits par la Commune pour la viabilisation du chemin en question. Il ressort d'un document du 1^{er} février 2008 intitulé "Modification de biens-fonds" qu'elle se serait engagée à contribuer aux coûts des travaux à hauteur de 40 %. Seuls la Commune, Y. _____ SA et P. _____ Sàrl sont parties à cet accord. Par la suite, la Commune aurait confirmé que sa participation se monterait à 35'000 francs. Il n'est toutefois pas nécessaire de déterminer l'étendue réelle de la contribution promise par la Commune. En effet, le requérant n'est pas partie à l'accord du 1^{er} février 2008, qui ne saurait dès lors lui être opposé. En outre, les arguments soulevés par les intimés quant à au caractère constructible et à la surface totale des parcelles propriétés de la Commune, respectivement son obligation d'équiper les terrains des intimés tombent à faux. Si les parcelles communales ont une surface totale supérieure à celle des parcelles des intimés, il ne fait aucun doute que le chemin, objet du contrat d'entreprise, dessert avant tout ces dernières, en empiétant partiellement sur les premières, dont l'accès est possible par d'autres moyens. Leur caractère constructible ne modifie pas cette appréciation. Enfin, même s'il devait exister une obligation à charge de la Commune pour l'équipement des parcelles, on devrait admettre qu'elle a été réglée par l'accord intervenu le 1^{er} février 2008 avec les anciens propriétaires des parcelles soit Y. _____ SA et P. _____ Sàrl. Le requérant ne serait en tous les cas pas concerné par cette obligation, n'étant pas propriétaire d'une des parcelles à viabiliser. En conséquence, seul l'acompte réellement versé par la Commune peut être pris en compte au stade des présentes mesures provisionnelles. Les intimés soutiennent que certains postes figurant dans les soumissions du 25 juillet 2008, pour un montant total de 39'375 fr., n'apporteraient pas de plus-value aux différentes parcelles et qu'en conséquence on ne devrait pas en tenir compte dans le cadre de l'inscription des hypothèques légales demandées. Il s'agit en particulier de travaux de mise en place et d'évacuation de déchets. Cette opinion ne saurait être suivie. En effet, il est évident que certains travaux n'apportent pas de plus-value lorsqu'ils sont pris isolément. Toutefois, les travaux en cause sont indispensables à l'exécution du chantier et constituent dès lors une plus-value pour les parcelles bénéficiaires du chemin et des canalisations, si on les considère dans leur ensemble. Or, lorsque sa prestation forme un tel ensemble, l'entrepreneur peut demander l'inscription d'une hypothèque pour la totalité de sa prétention. De plus, dans le doute, le juge doit ordonner l'inscription de l'hypothèque légale, même sur des montants qui sont contestés. Enfin, les intimés, se fondant sur les art. 149 ss SIA 118, soutiennent qu'ils sont en droit de retenir un montant correspondant à 10 % des acomptes demandés, ceci jusqu'à la livraison de l'ouvrage. Aux termes de l'art. 1 du contrat des 3 et 5 novembre 2008, la norme SIA 118 fait partie intégrante du contrat liant le requérant à D. _____ SA. Les art. 149 ss SIA 118 prévoient en effet que le maître de l'ouvrage peut retenir un montant égal à 10 % de la valeur des prestations à la fin du mois considéré, si la contre-valeur de la prestation est

inférieure à 300'000 francs. Ces dispositions ne sont cependant pas applicable en l'espèce, les intimés n'étant pas le "maître de l'ouvrage" au sens du contrat des 3 et 5 novembre 2007. Le contrat prévoit en effet que ce rôle est assumé par D. _____ SA. Au demeurant, le but poursuivi par les art. 149 ss SIA 118 n'est pas de restreindre le droit de l'entrepreneur à l'inscription d'une hypothèque légale, mais de garantir le maître de l'exécution des obligations de l'entrepreneur jusqu'à réception de l'ouvrage (art. 149 al. 1 SIA 118). Ces deux aspects doivent donc être clairement distingués et les prétentions d'un entrepreneur en vue de l'inscription d'une hypothèque légale provisoire ne sauraient être réduites sur cette base. En définitive, la prétention du requérant est rendue suffisamment vraisemblable au stade des présentes mesures provisionnelles. IV. a) Le requérant a conclu à ce qu'un gage s'élevant à l'entier de sa créance, soit 121'077 fr. 65 soit inscrit sur chacune des parcelles des intimés. Les intimés soutiennent que ces conclusions sont contraires à l'interdiction du gage collectif et doivent en conséquence être rejetées. b) Selon l'art. 798 CC, plusieurs immeubles peuvent être constitués en gage pour la même créance lorsqu'ils appartiennent au même propriétaire ou à des codébiteurs solidaires (al. 1). Dans tous les autres cas de gage constitué sur plusieurs immeubles pour une même créance, chacun des immeubles doit être grevé pour une part déterminée de celle-ci (al. 2). La possibilité qu'offre l'art. 798 al. 1 CC de constituer un droit de gage collectif ne s'applique toutefois pas à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (ATF 102 Ia 81 c. 2b/aa; Steinauer, Les droits réels, tome III, 3^{ème} éd., n. 2876; de Haller, L'hypothèque légale de l'entrepreneur, RDS 1982 II 189 ss, spéc. pp. 253 s.). Ce gage trouve en effet sa justification dans la plus-value qu'est présumé apporter au fonds le travail, cas échéant aussi les matériaux, fournis par l'artisan ou l'entrepreneur (ATF 131 III 300 c. 3 et les références précitées). La plus-value résultant des travaux de l'entrepreneur entre d'ailleurs en considération pour déterminer l'étendue du privilège dont celui-ci jouit, en cas de réalisation du gage, par rapport aux autres créanciers de rang antérieur (ATF 119 II 421 c. 2). Or, même si les différents fonds appartiennent au même propriétaire ou que les différents propriétaires se sont engagés solidairement envers l'entrepreneur (soit l'hypothèse visée par l'art. 798 al. 1 CC), les travaux facturés ne profitent jamais que pour partie seulement à chacun des immeubles pris individuellement. Il s'ensuit que lorsqu'un entrepreneur effectue en vertu d'un contrat d'entreprise unique des travaux de construction sur plusieurs bâtiments se trouvant sur des bien-fonds distincts, il pourra demander l'inscription d'une hypothèque sur chaque bien-fonds en garantie d'une quote-part seulement de sa créance, correspondant à la rémunération due pour les prestations effectivement fournies sur ce fonds (Steinauer, op. cit., n. 2876). Il ressort de manière indirecte d'un arrêt récent du Tribunal fédéral que le juge peut avoir au besoin à déterminer lui-même le montant de l'hypothèque légale qui doit être inscrite provisoirement lorsque la ventilation n'est pas suffisamment étayée (TF 5A_777/2009 du 1^{er} février 2010). La jurisprudence admet à titre exceptionnel une hypothèque collective lorsque le propriétaire d'un fonds divise celui-ci après l'inscription du droit de gage et que les biens-fonds issus de la division restent dans sa propriété, ou que les propriétaires des nouvelles parcelles s'engagent à payer la totalité de la dette garantie comme débiteurs solidaires de celle-ci, ce qui entre dans les prévisions de l'art. 798 al. 1 CC. Le gage peut alors être reporté dans sa totalité sur les nouveaux immeubles. Le Tribunal fédéral souligne que cette solution ne contredit pas l'interdiction de principe évoquée ci-dessus. En effet, l'inscription a pour effet de constituer le droit de gage. En cas de division de fonds, il se justifie de maintenir tous les effets de ce droit de gage, notamment celui de l'étendue de la garantie accordée. L'hypothèque collective se justifie ici par le souci de protéger le créancier gagiste d'une

diminution de valeur de l'immeuble grevé alors que l'inscription était déjà faite (ATF 119 II 421 précité, c. 2 et 3b). Le Tribunal fédéral réserve en outre l'éventualité d'une hypothèque collective lorsque les immeubles forment une unité économique par la destination que les travaux leur donnent, par exemple dans le cas de la construction d'une usine avec des voies d'accès, places de parc, bâtiment d'entrepôt répartis sur plusieurs parcelles (ATF 102 Ia 81 précité). c) En l'espèce, le requérant prétend qu'il n'y aurait pas lieu de ventiler ses prétentions en fonction des plus-values apportées à chaque immeuble dans la mesure où les intimés seraient solidairement responsables du versement des acomptes. Il fonde cette solidarité sur la représentation collective des intimés par D. _____ SA qui serait prévue par les contrats conclus entre eux. Les contrats produits par les intimés, qui suivent toujours le même modèle, sont intitulés "Contrat d'entreprise générale". Ils portent sur les travaux de construction des villas des intimés et prévoient expressément que le choix des sous-traitants et fournisseurs sera effectué par l'entrepreneur général seul, qu'il conclura les contrats nécessaires et qu'il est personnellement responsable des travaux (chiffres 7.1 et 7.2 des contrats). Ces clauses démontrent que l'entrepreneur général, soit D. _____ SA, agissait en son nom propre envers les sous-traitants et non en qualité de représentant des intimés. On ne saurait dès lors considérer que les liens contractuels de ces derniers avec l'entrepreneur général les rendraient solidairement responsables des prétentions des sous-traitants. Les conclusions prises par le requérant sont en conséquence contraires à l'interdiction du gage collectif. Il convient donc de procéder à la ventilation de la prétention du requérant entre les parcelles des intimés. Le fait que le requérant n'ait pas pris de conclusions subsidiaires précisant les montants dus par chacun des intimés n'est pas déterminant. En effet, ses conclusions distinguent les parcelles sur lesquelles un gage doit être inscrit et en prévoient la quotité. Or, le juge peut réduire les conclusions prises par une partie (art. 3 CPC) et donc revoir le calcul des gages à inscrire sur chaque parcelle. Il est établi que les travaux de viabilisation forment un tout et qu'ils concernent la création d'un chemin d'accès aux villas des intimés ainsi que la pose de canalisations. La plus-value apportée par ces travaux à chacune des villas est sensiblement identique. A ce titre, le fait qu'une parcelle soit située au début ou en fin du chemin d'accès ne revêt pas d'importance. Les travaux destinés précisément à chaque parcelle sont pratiquement identiques dans la mesure où toutes les parcelles doivent bénéficier d'un accès ainsi qu'être équipée, ceci dans une mesure similaire. Dès lors, cette situation particulière impose de calculer la part des travaux affectés à chaque parcelle non pas selon la taille de celle-ci mais bien par villa desservie et équipée. C'est en effet cette unité de mesure qui est la seule à même de représenter la réalité de l'intérêt, et donc de la plus-value, de chaque parcelle pour les travaux de viabilisation. Il convient dès lors de diviser le montant total des travaux, soit 367'657 fr. 55 auquel on aura soustrait l'acompte versé par la Commune, par 9, chiffre correspondant au nombre de villas édifiées. On doit ensuite imputer sur chaque part les versements qui ont été faits au nom du propriétaire concerné. Comme on l'a vu précédemment, le décompte établi par le requérant le 6 octobre 2009 comporte quatre montants dont l'attribution semble avoir été décidée arbitrairement. En effet, le requérant n'a pas produit de document confirmant l'affectation de ces acomptes. Il s'agit de deux acomptes de 6'500 fr. du 17 juin 2009 attribués aux villas nos 3 et 8, d'un acompte du 16 juin 2009 attribué à la villa n° 9 et d'un acompte de 12'701 fr. 35, du 9 juillet 2009, attribué à la villa n° 4. Les acomptes du 17 juin 2009 font suite, selon la pièce produite par le requérant, à la demande d'acompte n° 3. Or, il est allégué que cette demande a été entièrement honorée, ce qui implique que tous les intimés se soient acquittés de leur dû. Il

ressort cependant des pièces produites qu'aucun montant n'a été imputé aux villas 6 et 7, soit celles des intimés A.Q._____ et B.Q._____ et F._____ et H._____. Il convient dès lors d'attribuer les acomptes du 17 juin 2009 à leur villa plutôt qu'aux villas 3 et 8, au crédit desquelles figurent déjà d'autres acomptes. S'agissant des acomptes du 16 juin et du 6 juillet 2009, faisant suite selon le requérant à la demande d'acompte n° 4, on partira du principe que des versements dont on n'a pas spécifié pour le compte de qui ils étaient faits devaient être attribués aux propriétaires pour lesquels l'acompte n'a pas encore été versé. On attribuera donc un montant de 6'500 fr. à la villa 4 et un montant de 6'350 fr. 65, soit la moitié de 12'701 fr. 35, aux villas

E. 6

et 7. Comme on l'a vu également, on ignore la raison pour laquelle le second montant de 5'555 fr. 60 (versé le 7 mai 2009) a été attribué à la villa 9 (K._____). Il n'a pas été indiqué pour qui ce montant avait été versé. Or, la villa 5 (B.J._____) est la seule pour laquelle le troisième acompte n'a pas été honoré. Il est donc logique d'attribuer ce montant à cette villa. Enfin, deux acomptes 7'812 fr. 45 (acompte n° 4) et 4'888 fr. 90 (acompte n° 5), versés le 7 mai 2009, ont été attribués à la villa 9 (K._____), alors qu'ils devaient être attribués à la villa 5 (B.J._____). En conséquence, les acomptes versés pour chacun des intimés sont les suivants : A.B._____ et B.B._____ (villa 1) 5'555 fr. 60 3'342 fr. 50 5'555 fr. 55 7'812 fr. 45 4'888 fr. 90 Total 27'155 fr. Z._____ (villa 2) 5'555 fr. 60 3'342 fr. 50 5'555 fr. 55 7'812 fr. 45 Total 22'266 fr. 10 P._____ Sàrl (villa 3) 5'555 fr. 60 5'555 fr. 55 7'812 fr. 45 4'888 fr. 90 Total 23'812 fr. 50 A.V._____ et B.V._____ (villa 4) 5'555 fr. 60 5'555 fr. 60 6'500 fr. 10'000 fr. Total 27'611 fr. 20 A.J._____ et B.J._____ (villa 5) 5'555 fr. 60 5'555 fr. 60 7'812 fr. 45 4'888 fr. 90 5'000 fr. Total 28'812 fr. 55 A.Q._____ et B.Q._____ (villa 6) 5'555 fr. 60 3'342 fr. 50 6'500 fr. 6'350 fr. 65 Total 21'748 fr. 75 F._____ et H._____ (villa 7) 5'555 fr. 60 3'342 fr. 50 6'500 fr. 6'350 fr. 65 5'000 fr. Total 26'748 fr. 75 W._____ (villa 8) 5'555 fr. 60 5'555 fr. 55 7'812 fr. 45 4'888 fr. 90 5'000 fr. Total 28'812 fr. 50 K._____ (villa 9) 5'555 fr. 60 7'812 fr. 45 5'555 fr. 55 4'888 fr. 90 Total 23'812 fr. 50 Le montant total versé est donc de 230'779 fr. 85. La part de chacune des villas dans les travaux est de 38'373 fr. 05, soit le montant total des travaux par 367'657 fr. 55 moins l'acompte de la Commune de [...], par 22'300 fr., soit 347'357 fr. 55, divisé par 9. Le montant devant être garanti par une hypothèque légale correspond donc pour chacune des villas, à 38'373 fr. 05 diminué des acomptes versés par les propriétaires, soit pour chacun des intimés : A.B._____ et B.B._____ (villa 1) 11'218 fr. 05 Z._____ (villa 2) 16'106 fr. 95 P._____ Sàrl (villa 3) 14'560 fr. 55 A.V._____ et B.V._____ (villa 4) 10'761 fr. 85 A.J._____ et B.J._____ (villa 5) 9'560 fr. 50 A.Q._____ et B.Q._____ (villa 6) 16'624 fr. 30 F._____ et H._____ (villa 7) 11'624 fr. 30 W._____ (villa 8) 9'560 fr. 30 K._____ (villa 9) 14'560 fr. 55 V. a) Le gage immobilier garantit au créancier les intérêts moratoires (art. 818 al. 1 er CC; ATF 121 III 445; Schumacher, op. cit., n. 825, p. 236). Le taux de l'intérêt moratoire légal est de cinq pour cent (art. 104 al. 1 er CO [Code des obligations du 30 mars 1911 – RS 220]). En l'occurrence, le requérant s'en tient au taux légal de 5 % qu'il convient de lui allouer. b) L'intérêt moratoire ne court en principe que dès la mise en demeure du débiteur par l'interpellation (art. 102 al. 1 et 104 al. 1 CO), laquelle doit traduire la volonté du créancier, dûment manifestée au débiteur, de recevoir la prestation affectée d'un retard (Spahr, L'intérêt moratoire, conséquence de la demeure, RVJ 1990, pp. 351 ss, p. 356). Sauf

disposition légale contraire, l'intérêt moratoire n'est dû que depuis le début de la demeure, c'est-à-dire le jour suivant la réception de l'interpellation par le débiteur – cas échéant le lendemain de la notification au débiteur de la demande en justice (Thévenoz, Commentaire romand, n. 9 ad art. 104 CO). En l'espèce, le requérant retient la date du 10 décembre 2009 comme point de départ des intérêts, soit la date figurant sur sa facture relative aux travaux effectués jusqu'alors. Cette facture ne contient toutefois pas de mise en demeure. Dès lors, les intimés n'ont été interpellés formellement que par le dépôt de la requête de mesures provisionnelles et le point de départ des intérêts correspond au lendemain de sa notification, soit le 16 décembre 2009. VI. N'obtenant que partiellement gain de cause, sur le principe mais non sur la quotité des hypothèques légales à inscrire, le requérant a droit à des dépens réduits de moitié, qu'il convient de fixer de la manière suivante : a) 1'200 fr. à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil; b) 665 fr. en remboursement de la moitié de son coupon de justice. Par ces motifs, le juge instructeur, statuant à huis clos et par voie de mesures provisionnelles : I. Ordonne l'inscription provisoire au Registre foncier du district d'[...] d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 11'218 fr. 05 (onze mille deux cent dix-huit francs et cinq centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2009, plus accessoires légaux, en faveur de C._____, à [...], sur la parcelle dont A.B._____ et B.B._____ sont propriétaires sur le territoire de la commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante : Immeuble PPE [...] de la Commune de [...] quote part 528/1000 de la PPE B-F [...], parcelle de base [...]. II. Ordonne l'inscription provisoire au Registre foncier du district d'[...] d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 16'106 fr. 95 (seize mille cent six francs et nonante-cinq centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2009, plus accessoires légaux, en faveur de C._____, à [...], sur la parcelle dont Z._____ est propriétaire sur le territoire de la commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante : Immeuble PPE [...] de la Commune de [...] quote part 472/1000 de la PPE B-F [...], parcelle de base [...]. III. Ordonne l'inscription provisoire au Registre foncier du district d'[...] d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 14'560 fr. 55 (quatorze mille cinq cent soixante francs et cinquante-cinq centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2009, plus accessoires légaux, en faveur de C._____, à [...], sur la parcelle dont P._____ Sàrl est propriétaire sur le territoire de la commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante : Immeuble [...] de la Commune de [...] désignation [...] Bien fonds n° [...]. IV. Ordonne l'inscription provisoire au Registre foncier du district d'[...] d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 10'761 fr. 85 (dix mille sept cent soixante et un francs et huitante-cinq centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2009, plus accessoires légaux, en faveur de C._____, à [...], sur la parcelle dont A.V._____ et B.V._____ sont propriétaires sur le territoire de la commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante : Immeuble PPE [...] de la Commune de [...] quote part 554/1000 de la PPE B-F [...], parcelle de base [...]. V. Ordonne l'inscription provisoire au Registre foncier du district d'[...] d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 9'560 fr. 50 (neuf mille cinq cent soixante francs et cinquante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2009, plus accessoires légaux, en faveur de C._____, à [...], sur la parcelle dont A.J._____ et B.J._____ sont propriétaires sur le territoire de la commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante : Immeuble PPE [...] de la Commune de [...] quote part 446/1000 de la PPE B-F [...], parcelle de base [...]. VI. Ordonne l'inscription provisoire au Registre foncier du district d'[...] d'une

hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 16'624 fr. 30 (seize mille six cent vingt-quatre francs et trente centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2009, plus accessoires légaux, en faveur de C._____, à [...], sur la parcelle dont A.Q._____ et B.Q._____ sont propriétaires sur le territoire de la commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante : Immeuble PPE [...] de la Commune de [...] quote part 581/1000 de la PPE B-F [...], parcelle de base [...]. VII. Ordonne l'inscription provisoire au Registre foncier du district d'[...] d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 11'624 fr. 30 (onze mille six cent vingt-quatre francs et trente centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2009, plus accessoires légaux, en faveur de C._____, à [...], sur la parcelle dont F._____ et H._____ sont propriétaires sur le territoire de la commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante : Immeuble PPE [...] de la Commune de [...] quote part 419/1000 de la PPE B-F [...], parcelle de base [...]. VIII. Ordonne l'inscription provisoire au Registre foncier du district d'[...] d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 9'560 fr. 30 (neuf mille cinq cent soixante francs et trente centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2009, plus accessoires légaux, en faveur de C._____, à [...], sur la parcelle dont W._____ est propriétaire sur le territoire de la commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante : Immeuble PPE [...] de la Commune de [...] quote part 513/1000 de la PPE B-F [...], parcelle de base [...]. IX. Ordonne l'inscription provisoire au Registre foncier du district d'[...] d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 14'560 fr. 55 (quatorze mille cinq cent soixante francs et cinquante-cinq centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2009, plus accessoires légaux, en faveur de C._____, à [...], sur la parcelle dont K._____ est propriétaire sur le territoire de la commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante : Immeuble PPE [...] de la Commune de [...] quote part 487/1000 de la PPE B-F [...], parcelle de base [...]. X. Modifie en conséquence les chiffres I à IX du dispositif de l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 14 décembre 2009. XI. Dit que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale restera valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige. XII. Impartit au requérant un délai de trois mois dès la présente ordonnance définitive pour faire valoir son droit en justice. XIII. Dit que les frais de la procédure provisionnelle sont arrêtés à 1'330 fr. (mille trois cent trente francs) pour le requérant. XIV. Dit que les intimés, solidairement entre eux, verseront au requérant le montant de 1'865 fr. (mille huit cent soixante-cinq francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. XV. Déclare la présente ordonnance immédiatement exécutoire, nonobstant recours ou appel. XVI. Rejette toutes autres ou plus amples conclusions. Le juge instructeur :
Le greffier : P. Hack S. Segura
Du L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 15 mars 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 du district d'[...], avec une réquisition de modification. 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 deux exemplaires, désignant l'ordonnance attaquée et contenant les conclusions de l'appelant. Le greffier : S. Segura