

VD_FINDINFO Arrêt-sur-appel / 2009 / 1 vom 18. Mai 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Arr_t-sur-appel___2009___1

FR: VD_FINDINFO Arrêt-sur-appel / 2009 / 1 du 18 mai 2009

IT: VD_FINDINFO Arrêt-sur-appel / 2009 / 1 del 18 maggio 2009

Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS, CRÉANCE, EXTINCTION DE L'OBLIGATION, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES | 837 al. 1 ch. 3 CC, 839 al. 2 CC, 103 al. 2 CPC, 112 CPC

Erwägungen

E. 3

ème éd., nn. 2866 ss, pp- 271-272). Le sous-traitant qui n'a pas été payé conserve son droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale en garantie de sa créance, même lorsque le propriétaire de l'immeuble et maître d'ouvrage s'est acquitté de son dû envers l'entrepreneur général (ATF 105 II 264 c. 2; Steinauer, op. cit., n. 2869, p. 271). b) 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. Elle doit être opérée, fût-ce à titre provisoire, dans ce délai péremptoire. Il appartient à l'entrepreneur ou à l'artisan d'établir que le délai de trois mois est respecté (Steinauer, op. cit., nn. 2883 ss et les références, pp. 282 ss). Lorsque l'artisan ou l'entrepreneur a travaillé sur la base de plusieurs contrats, il a en principe autant de créances que de contrats, de sorte que le délai de trois mois commence à courir, pour chaque contrat, à partir de l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte. Cependant, si les travaux exécutés en vertu de contrats différents forment une unité d'un point de vue fonctionnel, l'entrepreneur est en droit de faire inscrire l'hypothèque légale pour le montant total de ce qui lui est dû dans les trois mois après l'achèvement des derniers travaux formant cette unité (ATF 111 II 343 c. 2c et les arrêts cités). Lorsque les travaux sont exécutés dans un immeuble constitué en propriété par étages et ont porté sur des unités d'étages, le point de départ du délai d'inscription court séparément dès la fin des travaux concernant chaque unité d'étage (ATF 112 II 214, JT 1987 I 310, RNR 1988 p. 183; ATF 111 II 31, JT 1987 I 124; Steinauer, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, in Journées du droit de la construction 2005, pp. 217 ss, spéc. p. 229, et les références citées). Ce principe vaut aussi lorsque l'entrepreneur a travaillé simultanément dans plusieurs ou dans toutes les unités d'étages (Steinauer, Questions actuelles du droit de la propriété par étages, in Journées du droit de la construction 1989, pp. 21 ss). Si les travaux ont porté sur les parties communes, c'est l'achèvement de l'ensemble des travaux réalisés sur les parties communes qui détermine le point de départ du délai (Steinauer, Les droits réels, tome III, n. 2884h, p. 285). Dans les cas où les travaux ont porté à la fois sur des parties communes et sur des unités d'étages, le point de départ du délai diffère dans chaque cas : l'achèvement des travaux dans la partie privée fait partir le délai pour cette unité indépendamment des parties communes dont le délai ne démarrera que dès l'achèvement de tous les travaux les concernant. c) L'objet de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est constitué par l'immeuble sur lequel ont porté les travaux du

créancier qui en demande l'inscription; il peut notamment s'agir d'un bien-fonds, d'un droit distinct et permanent immatriculé au registre foncier ou d'une part de propriété par étages (Steinauer, op. cit., n. 2874, p. 274). Lorsque l'immeuble qui a fait l'objet des travaux est constitué en propriété par étages, il faut déterminer si l'hypothèque légale peut être demandée sur l'immeuble de base ou sur la (les) part(s) de copropriété, sachant qu'il doit y avoir un lien direct entre l'immeuble grevé et la prestation de l'artisan ou de l'entrepreneur. Si les travaux ont porté sur la partie de l'immeuble correspondant à une part de copropriété par étages, c'est sur cette part que l'hypothèque légale doit être demandée; la requête doit être dirigée contre le titulaire de cette part. Si les travaux ont concerné les parties communes d'un immeuble en propriété par étages, l'artisan ou l'entrepreneur peut en principe soit demander l'inscription de l'hypothèque sur l'immeuble de base, soit répartir sa prétention entre les différentes parts de copropriété par étages, proportionnellement à la valeur de celles-ci. Cependant, les règles générales sur les droits de gage en matière de copropriété par étages, en particulier l'art. 648 al. 3 CC, doivent être respectées. Pour cette raison, si une part de copropriété par étages est déjà grevée d'un ou de plusieurs droits de gage, l'artisan ou l'entrepreneur ne peut plus demander l'inscription sur l'immeuble de base, mais doit la requérir sur l'ensemble des parts de copropriété par étages (Steinauer, op. cit., nn. 2874g-2874k, pp. 276-277).

IV. L'appelante soutient que tous les travaux qu'elle a réalisés s'inscrivent dans l'étape 2 du chantier [...] et forment un tout. Selon elle, les derniers travaux ont été exécutés le 2 juillet 2007 et ont concerné la parcelle 1976, de sorte que cette date doit marquer le point de départ du délai de trois mois de l'article 839 al. 2 CO. a) Les travaux litigieux ont été exécutés sur un immeuble constitué en propriété par étages. Les parts 1976-1 à 1976-6 comportent chacune une villa (n° 15 à 20), tandis que la part 1976-7, propriété des intimés R. _____ et consorts, est constituée de routes et de chemins d'accès aux parts 1976-1 à 1976-6 et aux parcelles 1975, 1988 et 1989. Les travaux ont été adjugés à l'appelante sur la base de deux contrats. L'un des contrats, signé les 21 décembre 2005 et 10 janvier 2006, concerne les travaux de terrassement, de béton armé et de maçonnerie des villas n° 15 à 20, qui ont été confiés à l'appelante par le bureau M. _____ Sàrl avec qui les différents copropriétaires ont conclu des contrats d'entreprise, de sorte que l'on doit admettre que l'appelante a œuvré comme sous-traitante. Ces travaux ont donc exclusivement concerné les parts 1976-1 à 1976-6. L'autre contrat, du 22 décembre 2005, concerne le solde des travaux d'équipement, d'infrastructure et d'accès des parcelles 1976, 1988 et 1989. Ils ont donc potentiellement concerné toutes ces parcelles et ont été confiés à l'appelante par M. _____ SA et W. _____, qui sont désignés comme maîtres de l'ouvrage et qui étaient à l'époque promettants-acquéreurs de la parcelle de base 1976. Pour que plusieurs contrats n'en forment qu'un seul sous l'angle du dies a quo du délai de trois mois de l'art. 839 al. 2 CO, il faut qu'ils constituent une unité d'un point de vue fonctionnel (ATF 111 II 343 c. 2 c précité). Tel n'est pas le cas lorsque, comme en l'espèce, un contrat concerne la construction de villas et l'autre contrat des canalisations et des voies d'accès. Au surplus, lorsque les travaux concernent des parts de copropriété, il y a lieu de distinguer entre les travaux qui concernent les unités d'étage et ceux qui concernent les parties communes (cf. c. III b et c supra). En l'espèce, il est donc exclu de considérer que tous les travaux confiés à l'appelante ont constitué un tout et que le délai de trois mois a commencé à courir, à l'égard de chaque copropriétaire, du jour de la dernière prestation fournie par l'appelante sur l'ensemble du chantier. b) L'appelante soutient que les derniers travaux ont été exécutés le 2 juillet 2007 et qu'ils concernaient la parcelle de base 1976. Elle a produit la pièce 38, en indiquant qu'il s'agit d'un "relevé du chemin piéton qui a fait l'objet des derniers

travaux", "dressé par M. [...] ou M. [...]", relevé "qui a servi à l'établissement de la facture pour les travaux réalisés (pièce 35)" (requête d'appel p. 3). Elle entend ainsi répondre au grief du juge instructeur qui lui a reproché de n'avoir pas rendu vraisemblable l'emplacement du chemin ayant fait l'objet des travaux du 2 juillet 2007. Si les travaux susmentionnés ont concerné l'ensemble des parts de la propriété par étages et ont été réalisés exclusivement sur des parties communes, la répartition de la charge peut se faire sur l'ensemble des parts et le dies a quo du délai de trois mois est celui de l'achèvement de l'ensemble de ces travaux; s'il n'ont concerné que certaines parts de copropriété, ou à la fois des parties communes et des parties privées, ils ne peuvent justifier une hypothèque légale que sur les parts en question et le point de départ du délai pourra être différent.

L'ordonnance attaquée retient qu'un rapport manuscrit journalier du 2 juillet 2007 indique que six ouvriers de l'appelante ont effectué sur le chantier [...] des travaux de dégrapage, d'égalisation, de pose d'enrobé et de compactage sur un chemin à piéton. Ce document précise que ces travaux ont engendré six heures de travail pour le chef d'équipe, trente-quatre heures de travail pour quatre manoeuvres et six heures de travail pour le machiniste, soit un total de 46 heures (pièce 16 du bordereau de la requérante du 27 septembre 2007). La facture n° D 07286 du 17 juillet 2007 (pièce 35 du bordereau de la requérante du 27 septembre 2007), de 3'457 fr. 60, ne se réfère pas expressément à cette feuille de travail; elle concerne une couche de revêtement et se rapporte à l'"aménagement du chemin d'accès piéton parcelle 1975-1976". Au stade de la vraisemblance, on peut toutefois admettre que la facture du 17 juillet 2007 concerne les travaux dont fait état le rapport manuscrit du 2 juillet 2007 précité. Le montant de cette facture est inclus dans la facture finale rectificative n° D 07305 du 9 août 2007 (pièce 36 du bordereau de la requérante du 27 septembre 2007), qui annule et remplace la facture n° D 07065 du 22 février 2007 (pièce 32 du bordereau de la requérante du 27 septembre 2007) et qui fait notamment passer les coûts de revêtement de la chaussée de 40'620 fr. 05 à 43'833 fr. 45, soit une différence de 3'213 fr. 40, qui correspond au montant avant TVA de la facture du 17 juillet 2007. Cela ne détermine pas encore l'emplacement du chemin et, à cet égard, la pièce 38 nouvellement produite n'apporte aucun élément supplémentaire. Il n'est en effet pas établi que la pièce 38 ait un lien avec les pièces 16 et 35 et qu'elle détermine le lieu où les travaux ont été exécutés. Aucune référence à ce document, dont on ignore par qui et dans quel contexte il a été établi, ne figure dans les pièces 16 et 35. Le fait que ce document porte la date du 17 juillet 2007 ne lui donne aucune force probante. On ignore ainsi si la pièce 38 concerne le chemin qui a fait l'objet des travaux facturés le 17 juillet 2007.

Toutefois, même si l'on devait admettre - au stade de la vraisemblance - que tel est le cas et qu'une partie des travaux exécutés le 2 juillet 2007 a concerné la parcelle 1976, cette pièce ne permet pas encore de déterminer sur quelle(s) part(s) de copropriété est situé ce tracé. L'appelante devait indiquer, et établir au stade de la vraisemblance, si le chemin pour piétons sur lequel les travaux du 2 juillet 2007 ont été exécutés est situé sur la parcelle de base, soit sur les parties communes de la parcelle 1976 ou s'il ne concerne que certaines parts de copropriété. Il appartient en effet à l'entrepreneur d'établir, ou à tout le moins de rendre vraisemblable, l'endroit où il a exécuté les travaux. Comme l'a relevé le juge instructeur, l'appelante qui a déposé sa requête de mesures provisionnelles le 27 septembre 2007 a eu le temps de préparer son dossier jusqu'à l'audience de mesures provisionnelles (ordonnance attaquée, p. 13). Comme le rappelle l'ordonnance attaquée (p. 14 et la référence à Schumacher, *Das Bauhandwerkerpfandrecht*, 2^{ème} éd., 1982, p. 218, n° 750), c'est à l'entrepreneur qu'il incombe de rendre vraisemblable le respect du délai de déchéance

de trois mois et non au propriétaire de prouver la tardiveté. C'est également à l'entrepreneur qu'il incombe de rendre vraisemblable l'emplacement et le montant des travaux afférents à chaque parcelle. En l'espèce, l'appelante n'a en tout cas pas rendu vraisemblable que les travaux du 2 juillet 2007 ont constitué l'achèvement des travaux de construction des villas confiés par M. _____ Sàrl selon contrat des 21 décembre 2005/10 janvier 2006. A ce sujet, la cour de céans fait siens les considérants de l'ordonnance entreprise relatifs à la date de la fin des travaux de construction des villas. L'ordonnance attaquée retient de manière convaincante que ces travaux ont tous été achevés au début de l'année 2007 (ordonnance du 17 décembre 2008 p. 15, c. II c). L'ordonnance n'est d'ailleurs pas contestée sur ce point. L'appelante n'a donc pas rendu vraisemblable le respect du délai de trois mois s'agissant des travaux de construction des villas. Les travaux exécutés le 2 juillet 2007 ont concerné un chemin pour piétons. Il n'est donc a priori pas exclu qu'ils aient constitué l'achèvement des travaux confiés le 22 décembre 2005 à l'appelante par M. _____ SA et W. _____. Le juge instructeur a toutefois considéré que faute de tout élément permettant de déterminer qui avait commandé ces travaux et dans quel contrat ils s'inscrivaient, il n'était pas possible de retenir, même au stade de la vraisemblance, qu'ils avaient constitué les travaux d'achèvement de l'ouvrage à réaliser en vertu du second contrat. A l'audience de ce jour, les intimés R. _____ et consorts ont déclaré que des travaux avaient été réalisés en juillet 2007 sur la parcelle 1976-7. A supposer qu'il soit retenu comme suffisamment vraisemblable, sur la base de cette déclaration, que les travaux du 2 juillet 2007 ont constitué les travaux d'achèvement de l'ouvrage confié le 22 décembre 2005 et que le délai de trois mois a été respecté - le 2 juillet 2007 constituant le dies a quo de tous les travaux de cet ouvrage -, l'appelante ne pourrait de toute manière pas requérir une garantie en paiement des travaux exécutés en vertu de ce contrat, dès lors que la créance qu'elle détenait de ce chef est éteinte par la convention du 28 avril 2009, par laquelle l'appelante, d'une part, et M. _____ SA et la masse en faillite de W. _____, d'autre part, se sont donnés réciproquement quittance pour solde de tout compte et de toute prétention du chef des "travaux exécutés par l'appelante dans le quartier [...] à [...]", ce qui englobe les travaux exécutés en vertu du contrat du 22 décembre 2005. Le fait que dans cette transaction l'appelante n'ait pas donné quittance également aux intimés n'est pas de nature à modifier l'appréciation qui précède, l'appelante ne détenant aucune créance à l'encontre des intimés du chef du contrat du 22 décembre 2005 auquel ces derniers n'étaient pas parties. Enfin, aucun élément du dossier ne donne à penser - et l'appelante ne l'invoque pas - que les travaux du 2 juillet 2007 auraient été exécutés sur la base d'un contrat distinct, sans lien fonctionnel avec ceux des 21 décembre 2005/10 janvier 2006 et 22 décembre 2005, ce qui aurait tout au plus pu justifier une hypothèque de 3'457 fr. 60 portant uniquement sur la parcelle 1976-7; aucune pièce du dossier ne permet par ailleurs de déterminer qui, dans cette hypothèse, aurait commandé les travaux en question. V. En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance de mesures provisionnelles du 17 décembre 2008 confirmée. Les frais de la procédure d'appel à la charge de l'appelante sont arrêtés à 3'000 francs. Obtenant gain de cause, les intimés ont droit à des dépens, qu'il convient d'arrêter à 2'000 fr. aussi bien en faveur des intimés R. _____ et consorts, solidairement entre eux, qu'en faveur des intimés A.S. _____ et consorts, solidairement entre eux.