

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 407 vom 21. Mai 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-05-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_407](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___407)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 407 du 21 mai 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 407 del 21 maggio 2014

## Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS, INSCRIPTION, REGISTRE FONCIER | 837 al. 1 ch. 3 CC, 839 al. 2 CC, 265 al. 2 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou celles dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

### E. 2

L'appel portant sur des mesures provisionnelles, il relève de la compétence du juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire ; RSV 173.01]). L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

### E. 3

L'appelante reproche au premier juge d'avoir statué sans la tenue d'une audience et invoque une violation du droit d'être entendu. Compte tenu de la nature formelle du droit d'être entendu, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 c. 3d/aa), il convient d'examiner en priorité le moyen tiré de la violation de ce droit (ATF 124 I 49 c. 1).

#### E. 3.1

La procédure sommaire est introduite par une requête (art. 252 CPC). Lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). A moins que la loi n'en dispose autrement, le tribunal peut renoncer aux débats et statuer sur pièces (art. 256 al. 1 CPC). La renonciation aux débats ne se justifie que lorsque l'occasion a été donnée à la

partie défenderesse de prendre position par écrit sur la requête et que des débats se révèlent superflus (Bohnet, Code de procédure civile commenté, n. 2 ad art. 256 CPC). Les parties doivent disposer du temps nécessaire pour se prononcer sur tout document ou prise de position (Bohnet, op. cit., n. 3 ad art. 256 CPC). Sauf si la loi impose la tenue d'une audience, le choix de la procédure orale ou écrite relève de l'appréciation du juge (Kaufmann, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) Kommentar, Zurich 2011, n. 13 ad art. 253 CPC) et se fait en principe à réception de la requête (Mazan, Basler Kommentar, n. 13 ad art. 253 CPC; Kaufmann, op. cit., n. 4 ad art. 253 CPC), même si le juge conserve la faculté d'ordonner des débats après la réception de la détermination écrite (Kaufmann, op. cit., n. 4 ad art. 256 CPC). Le requérant doit compter sur le fait que sa requête soit suivie d'une procédure écrite plutôt qu'orale, de sorte qu'il n'aura en principe plus la possibilité de compléter ses moyens (Jent-Sorensen, Kurzkommentar ZPO : Schweizerische Zivilprozessordnung, Basel 2010, n. 5 ad art. 253 CPC). Ainsi si le juge fixe un délai de détermination, il démontre qu'il renonce en principe à des débats oraux et choisit la voie de la procédure écrite, de sorte qu'il n'a dès lors pas à informer les parties qu'il renonce à de tels débats après réception de ces déterminations (CACI 5 octobre 2011/284 c. 3a).

### **E. 3.2**

Au vu de l'issue du litige, point n'est en principe besoin d'examiner ce moyen plus avant. On peut cependant relever qu'il aurait de toute manière dû être rejeté. En effet, le juge n'avait pas à tenir audience de par la loi et pouvait se limiter à un échange d'écritures. Les déterminations de la partie adverse ont été reçues par le premier juge le 25 novembre 2013 et il les a transmises à l'appelante le même jour. Dès lors, cette dernière ne pouvait s'attendre à des débats oraux et il lui était loisible de se déterminer sur la réponse de la partie adverse dans le laps de temps qui s'est écoulé jusqu'à la notification du dispositif en date du 16 décembre 2013.

### **E. 4**

L'appelante conteste l'application faite par le premier juge de l'art. 839 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210) et soutient que le délai d'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a été respecté dans la mesure où les travaux n'étaient pas finis au moment où elle a déposé sa requête, le 18 octobre 2013.

#### **E. 4.1**

a) L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, dispose que peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale notamment les entrepreneurs employés à la construction de bâtiments ou d'autres ouvrages, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit notamment le propriétaire foncier, un entrepreneur ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble. Aux termes de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription d'une hypothèque doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux. L'inscription de l'hypothèque légale doit non seulement être requise, mais aussi obtenue, à savoir opérée au registre foncier, dans le délai légal de péremption. Ce délai ne peut être prolongé ou restitué, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire; si l'acte conservatoire est accompli, le délai est en principe observé une fois pour toutes (ATF 119 II 429). b) 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; des prestations tout à fait accessoires et de peu d'importance, ainsi que de simples travaux de mise au point, n'entrent pas en considération; le fait que

l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (ATF 101 II 253, JdT 1977 I 158). Les travaux sont pris en compte selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (Steinauer, Droits réels, tome III, 2012, n. 2890a et les arrêts cités). Si des travaux commandés en sus de l'ouvrage convenu initialement forment une unité avec celui-ci ou, autrement dit, s'ils entrent dans le cadre élargi du contrat d'entreprise, le délai de quatre mois commence à courir pour l'ensemble des prestations dès l'achèvement du tout (ATF 102 II 206).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, il ressort de la requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 18 octobre 2013 que l'inscription requise de l'hypothèque légale concerne des travaux de construction de la route qui ne sont pas terminés, le tapis de finition bitumeux devant encore être effectué (allégués 12 à 14 de la requête). Il a été procédé à une inscription provisoire de l'hypothèque légale le 21 octobre 2013. L'achèvement des travaux ne devait dès lors pas être antérieur au 21 juin 2013. Le premier juge a retenu que l'appelante n'avait pas produit de contrat, ni de document probant (soumissions, descriptifs, bons de commande, etc.) attestant que les travaux en question lui auraient été adjugés par P. \_\_\_\_\_ SA, voire permettant d'en connaître les termes, en particulier en ce qui concerne les délais d'exécution convenus. Le seul moyen de preuve offert par la requérante à l'appui de sa requête serait sa facture du 10 septembre 2013, adressée à P. \_\_\_\_\_ SA en liquidation, dont il ressort notamment que le tapis de finition bitumeux de la route restait à exécuter. De l'avis du premier juge, cette pièce, émanant de la requérante, n'aurait aucune valeur probante, d'autant qu'elle avait été établie plus de quatre mois après la faillite du prétendu maître de l'ouvrage, P. \_\_\_\_\_ SA, intervenue le 25 avril 2013. Aucun autre élément de preuve ne permettrait de retenir qu'il subsisterait à ce jour des travaux d'achèvement, la date des derniers travaux exécutés en relation avec la route d'accès étant inconnue et improbable après cette faillite, soit antérieurement à la date limite du 21 juin 2013 (jgt., pp. 15 et 16). Cette analyse ne saurait toutefois être suivie. L'intimé Z. \_\_\_\_\_ a en effet adressé un courriel le 11 janvier 2013 aux adresses Internet de « P. \_\_\_\_\_ SA — [...] », mais également à celle de l'appelante V. \_\_\_\_\_ SA, dans lequel figurait une liste des défauts ou des travaux à exécuter. S'agissant notamment du revêtement bitumineux du chemin d'accès, celui-ci devait être terminé au printemps 2013, selon les intimés qui se sont exprimés en ces termes : « Asphalt Driveway needs proper finishing/Asphalt will be finished properly in the spring ». La lecture du rapport d'expertise (constat d'urgence) du 11 juillet 2013, produit par les intimés en première instance, permet également de constater que si le bâtiment a certes été terminé fin 2012, il restait à exécuter la couche finale d'enrobé sur le revêtement bitumineux de fond déjà en place ainsi que sur l'ensemble du chemin d'accès, y compris sur les parcelles n° [...] et [...] en contrebas. L'expert a relevé sur ce point que l'appelante avait indiqué avoir l'intention de s'en occuper, conformément au courriel des maîtres de l'ouvrage retourné le 25 janvier 2013. Il ressort de la facture du 10 septembre 2013 portant sur la route d'accès et les équipements, que la réalisation de la couche finale d'enrobé sur le revêtement bitumineux dépendrait de l'exécution des travaux de gros oeuvre des parcelles n° [...] et [...]. Or, l'expert a indiqué dans son rapport que le projet de construire des chalets sur les parcelles n° [...] et [...] aurait été reporté. Il ressort d'ailleurs du contrat d'entreprise générale conclu le 11 avril 2011 entre les intimés et l'appelante, sous la rubrique « Obligation de l'entreprise générale/délais (ch. 6.1) » que « le maître de l'ouvrage est conscient du fait que les travaux d'aménagement extérieurs (notamment jardinage, places de parc, revêtement définitif des accès) ne seront pas

nécessairement terminés lors de la remise des clés, parce qu'ils sont tributaires des conditions météorologiques. Toutefois, un aménagement minimum et viable sera réalisé afin, entre autre, de permettre d'emménager et d'accéder dans des conditions normales à l'immeuble ». Sous la rubrique « remise de l'ouvrage (ch. 6.3) », il est notamment indiqué que « Les travaux d'aménagements extérieurs (jardinage, places de parc, etc.) ne seront pas inclus dans le protocole de remise des clés, car ils s'exécuteront en fonction de la saison et des conditions atmosphériques. Dans le protocole d'entrée, la date des travaux d'aménagements extérieurs sera précisée ». L'appelante avait donc déjà indiqué dans le contrat conclu avec les intimés que l'achèvement relatif aux accès et à l'équipement pouvait être reporté. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de tenir pour vraisemblable que l'ouvrage en son entier, soit le bâtiment et la route d'accès, n'était pas encore achevé entre le 21 juin et le 21 octobre 2013, nonobstant la production en 2012 par l'appelante d'une facture qualifiée de finale. En effet, cette facture semblait ne concerner que le bâtiment (chalet) et n'empêchait pas l'appelante de requérir, dans le délai péremptoire, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale s'agissant de travaux inachevés concernant la route d'accès, dont l'achèvement a été requis par les propriétaires fonciers et que l'on ne saurait qualifier de mineurs, contrairement à ce que soutiennent les intimés, dès lors que l'enrobé final paraît indispensable, singulièrement pour une route d'accès en montagne soumise à de fortes variations des conditions météorologiques. Partant, la demande d'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est intervenue dans le délai prescrit à l'art. 839 al. 2 CC.

## **E. 5**

L'appelante soutient avoir rendu sa créance vraisemblable au sens de l'art. 961 al. 3 CC, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge.

### **E. 5.1**

Aux termes de l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué paraît exister; il détermine exactement la durée et les effets de l'inscription et fixe, le cas échéant, un délai dans lequel le requérant fera valoir son droit en justice. Dans sa requête en inscription d'une hypothèque légale, le requérant doit alléguer, en substance, qu'il est un entrepreneur, qu'il a fourni une prestation sur l'immeuble au sens de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, que sa créance n'a pas été acquittée, que le propriétaire foncier avait donné préalablement son accord à l'exécution des travaux (art. 837 al. 2 CC), lorsque le débiteur de la créance n'est pas le propriétaire ou un entrepreneur, et qu'il a agi dans le délai de péremption (Bohnet, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en procédure civile suisse, in *Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs*, Bohnet éd., Neuchâtel 2012, n. 43). 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, 4 e éd., Berne 2012, n. 2897). Au stade de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale, le juge statue sur la base de la simple vraisemblance (art. 961 al. 3 CC), sans qu'il faille se montrer trop exigeant quant à l'existence du droit allégué. Selon la doctrine dominante et la jurisprudence, l'inscription provisoire ne doit être refusée que lorsque l'existence du droit à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs apparaît exclue ou hautement invraisemblable (Bohnet, *op. cit.*, n° 72, et les références citées ; Schumacher, *Das Bauhandwerkerpfandrecht*, 3 e éd., 2008, n. 1394 à 1396 ; Schmid, *Basler Kommentar*, 4 e éd., 2011 n. 15-16 ad art. 961 CC).

L'entrepreneur devra ainsi rendre vraisemblable qu'il a une créance tendant à la rémunération des travaux effectués généralement dans le cadre d'un contrat d'entreprise (Bohnet, op. cit., n. 15). La conclusion du contrat d'entreprise au sens des art. 363 ss CO n'est soumise à aucune exigence de forme particulière, en ce sens qu'il suffit que les parties aient tacitement manifesté leur accord (Tercier, Les contrats spéciaux, 4 e éd., Zurich 2009, n. 4357). Lorsque ce n'est pas la personne qui est propriétaire de l'immeuble au moment de la conclusion du contrat qui a commandé les travaux, ni un entrepreneur qui a commandé des travaux à un sous-traitant, le droit à l'hypothèque légale n'existe que si le propriétaire a donné son accord à l'exécution des travaux. Cet accord n'est soumis à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. Il doit porter sur l'exécution des travaux, non sur le contrat d'entreprise lui-même et peut également être donné après leur exécution. Le fardeau de la preuve de l'accord du propriétaire incombe à l'entrepreneur (Steinauer, op. cit., nn: 2883, 2883a et 2883b). En présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée méritant un examen plus ample que celui auquel il peut être procédé dans le cadre d'une instruction sommaire, il convient bien plutôt de laisser au juge de l'action au fond le soin de décider si le droit à l'hypothèque doit en définitive être admis (TF 5A\_208/2010 du 17 juin 2010 c. 4.2 ; TF 5A\_777/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010 c. 4.1 ; TF 5A\_227/2007 du 11 janvier 2008 c. 2.1 ; ATF 102 Ia 81, JdT 1977 I 625, rés. SJ 1981 pp. 97-98 ; ATF 86 I 265, JdT 1961 I 332).

## **E. 5.2**

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que l'appelante a fourni une prestation sur l'immeuble des intimés, soit la construction d'une route d'accès et les équipements y relatifs. Elle a en outre rendu vraisemblable que sa créance, produite dans la faillite de P. \_\_\_\_\_ SA en liquidation n'a pas été acquittée. Enfin, l'appelante a également rendu vraisemblable que les intimés - propriétaires fonciers - ont donné leur accord par actes concluants à l'exécution des travaux, comme le démontre en particulier les courriels échangés entre les parties en janvier 2013, relatifs à l'avancement des travaux et aux défauts constatés. Compte tenu de ce qui précède, l'existence du droit de gage immobilier ne semble ni exclue ni hautement invraisemblable, même si la situation mérite un plus ample examen par le juge du fond que dans le cadre d'une instruction sommaire portant sur une mesure conservatoire n'exigeant pas des preuves trop rigoureuses. Par conséquent, la requête d'inscription provisoire doit être admise pour le montant maximal articulé à ce stade par l'appelante.

## **E. 6**

En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance attaquée modifiée dans le sens des considérants. L'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 21 octobre 2013 étant confirmée, il y a lieu de faire suivre aux frais de la procédure provisionnelle de première instance le sort de la cause au fond (art. 104 al. 3 CPC). Il convient d'impartir à l'appelante un délai de trois mois pour ouvrir action au fond, sous peine de caducité des mesures provisionnelles (cf. art. 263 CPC). Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés, Z. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ doivent verser, solidairement entre eux, à l'appelante V. \_\_\_\_\_ SA, qui obtient gain de cause, la somme de 2'300 fr. à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance (art. 2, 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). Par

ces motifs, la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. L'appel est admis. II. Il est statué à nouveau comme il suit: I. La requête de mesures provisionnelles déposée le 18 octobre 2013 par V.\_\_\_\_\_ SA contre Z.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ est admise. II. L'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 21 octobre 2013 est confirmée. III. L'inscription provisoire est ordonnée au Registre foncier, office d'Aigle et de la Riviera, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 204'076.90 fr. (deux cent quatre mille septante-six francs et nonante centimes), plus intérêt à 5% l'an dès le 10 octobre 2013 et autres accessoires légaux, en faveur de V.\_\_\_\_\_ SA, à [...], sur l'immeuble [...] du cadastre de la commune de [...], dont Z.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ sont propriétaires. IV. 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. V. Il est imparté à la partie requérante un délai de trois mois pour ouvrir action au fond, sous peine de caducité des mesures provisionnelles. VI. Les frais de la procédure provisionnelle suivent le sort de la cause au fond. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux. IV. Les intimés Z.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ doivent verser à l'appelante V.\_\_\_\_\_ SA la somme de 2'300 fr. (deux mille trois cents francs) à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. La juge déléguée : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Dan Bally, (pour V.\_\_\_\_\_ SA), ■ Me Pierre-Dominique Schupp, (pour Z.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_), - Registre foncier, office d'Aigle et de la Riviera. La juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale. La greffière :

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