

VD_FINDINFO HC / 2016 / 827 vom 25. August 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-08-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___827

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 827 du 25 août 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 827 del 25 agosto 2016

Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS, SÛRETÉS, DÉLAI, PROLONGATION | 837 al. 1 ch. 3 CC, 839 al. 2 CC, 839 al. 3 CC, 961 al. 3 CC, 308 al. 1 let. b CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou 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 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). L'appel relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]).

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause où la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme.

E. 2

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, Bâle 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). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées).

E. 3.1

L'appelant fait valoir que l'inscription des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs obtenue par ordonnance du 13 novembre 2012 et annotée dans le délai de quatre mois a sauvegardé le délai de péremption de l'art. 839 al. 2 CC. L'accord passé ensuite entre les parties pour la fourniture de sûretés aurait remplacé la décision du juge sur les conditions requises pour que les sûretés puissent se substituer à l'inscription d'une hypothèque légale. Il considère ainsi que le délai de péremption de l'art. 839 al. 2 CC a été valablement conservé jusqu'au 1^{er} février 2016 et que c'est à juste titre que le président avait ordonné le

27 janvier 2016, à titre superprovisionnel, l'inscription provisoire de l'hypothèque, ce qui aurait dû être confirmé. Subsidiairement, l'appelant soutient que la prolongation de sûretés peut être requise aux mêmes conditions que la prolongation de l'inscription d'une hypothèque légale.

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils sont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

E. 3.2.2

L'inscription de l'hypothèque légale doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Par le terme "obtenue", le texte légal indique que non seulement la réquisition, mais aussi l'inscription du droit au Registre foncier doivent intervenir dans les quatre mois (TF 5A_933/2014 du 16 avril 2015, consid. 3.3.1). Ce délai de péremption ne peut être prolongé ou restitué, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire. Compte tenu de la nature de ce délai, l'obtention en temps utile de cette inscription provisoire est la seule manière dont l'entrepreneur peut sauvegarder ses droits (TF 5P.344/2005 du 23 décembre 2005, consid. 3.1 ; ATF 126 III 462 consid. 2c/aa ; ATF 119 II 429 consid. 3a-b). Par conséquent, si, pour une raison ou pour une autre, l'inscription provisoire opérée en temps utile a été radiée, l'entrepreneur ne peut requérir la réinscription provisoire de son hypothèque qu'à la condition que le délai de l'art. 839 al. 2 CC ne soit pas encore échu (TF 5P.344/2005 du 23 décembre 2005, consid. 3.1 ; ATF 119 II 429 consid. 3c in fine). C'est la raison pour laquelle il a été jugé que le recours dirigé contre un refus d'inscription provisoire d'hypothèque légale ne présente plus d'intérêt actuel et pratique pour l'entrepreneur si l'autorité de recours ne peut statuer dans les quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC. Passé ce délai, en effet, l'entrepreneur ne pourrait de toute manière plus, même en cas d'admission du recours, acquérir le droit de gage auquel il prétend, dès lors que, son titre légal d'acquisition étant périmé, le conservateur devrait refuser de procéder à l'inscription, dont l'effet est constitutif. Aussi, passé le délai de l'art. 839 al. 2 CC, un recours contre le refus d'inscrire provisoirement une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'a plus d'objet, à moins que l'inscription ait été préalablement ordonnée et exécutée à titre superprovisionnel et qu'elle figure toujours au registre foncier au moment où l'autorité de recours se prononce (TF 5P.344/2005 précité). Conformément à l'art. 961 al. 3 CC, le juge autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. L'inscription peut être requise par voie de mesures provisionnelles et, en cas d'urgence particulière, par voie de mesures superprovisionnelles (art. 265 al. 1 CPC). 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 (TF 5A_933/2014 du 16 avril 2015, consid. 3.3.2 ; TF 5A_420/2014 du 27 novembre 2014, consid. 3.2 ; TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3). A moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe manifestement pas, le juge qui en est requis doit

ordonner l'inscription provisoire. 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_420/2014 du 27 novembre 2014, consid. 3.2 ; TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010, consid. 3.1.2 et les réf. citées).

E. 3.2.3

D'après l'art. 839 al. 3, 2 e phrase CC, l'inscription de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs ne peut être requise si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes au créancier. Ces sûretés tenant lieu, respectivement prenant la place de l'inscription d'une hypothèque légale des entrepreneurs, elles doivent offrir la même couverture que l'hypothèque elle-même (TF 4A_449/2015 du 16 décembre 2015, consid. 3.2 ; ATF 121 III 445 consid. 5a et les arrêts cités). En principe, au stade de la requête en inscription provisoire, les sûretés ne sont constituées qu'à titre provisoire, en remplacement du droit à l'annotation d'une inscription provisoire de l'hypothèque légale. L'entrepreneur doit ensuite agir au fond dans le délai qui lui sera fixé (Bohnet, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en procédure civile suisse, in : Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, Neuchâtel, 2011, pp. 68-69). En d'autres termes, sauf stipulation complémentaire expresse mettant une fin définitive au litige, l'accord sur la fourniture de sûretés laisse subsister le litige au stade où il se trouvait avant que les sûretés ne soient fournies; la contestation au fond subsiste, mais au lieu de porter sur l'inscription définitive d'une hypothèque légale avec détermination du montant de la créance garantie par gage (art. 22 al. 2 ORF [ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1]), elle porte sur le montant à concurrence duquel la sûreté fournie devra définitivement répondre (TF 4A_449/2015 du 16 décembre 2015, consid. 3.1 ; ATF 110 II 34 consid. 1b). Comme la contestation se retrouve au stade où elle était avant la fourniture des sûretés, il incombe à l'entrepreneur ou au sous-traitant demandeur, dans le procès au fond, de prouver – comme il le devait auparavant – qu'il disposait bien d'un droit à l'inscription d'une hypothèque légale d'un certain montant, qu'il réalise toutes les conditions pour exercer un tel droit (art. 837 ch. 3 CC) et qu'il l'a fait valoir dans le délai légal de l'art. 839 CC. Ce n'est donc que dans l'hypothèse de sûretés constituées à titre définitif, ce qui suppose une déclaration expresse du propriétaire, que les sûretés se substituent à l'inscription définitive de l'hypothèque légale (Bohnet, op. cit., p. 69 ; ATF 110 II 34 consid. 1b). Les sûretés peuvent être fournies sous la forme d'un cautionnement, d'une garantie bancaire, d'un nantissement ou d'une consignation. Elles doivent être suffisantes pour couvrir la créance de l'artisan ou de l'entrepreneur (Steinauer, Les droits réels, tome III, Berne 2012, 2885). Lorsque le caractère suffisant des sûretés fait l'objet d'une contestation de ce dernier, il appartient au juge – et non au conservateur du Registre foncier – de statuer sur ce point (Bohnet, ibidem ; Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, n. 1316 p. 473 ; Steinauer, ibidem). En revanche, lorsque les parties se mettent d'accord sur le caractère adéquat et suffisant des sûretés – accord qui peut être assimilé à une transaction judiciaire (art. 241 CPC) lorsqu'il intervient après le dépôt de la requête (en ce sens, Bohnet, ibidem) – le juge n'a pas à se prononcer sur le caractère suffisant des sûretés ni, partant, sur le refus éventuel d'inscription de l'hypothèque légale pour ce motif (ATF 110 II 34 ; ATF 97 I 209 consid. 2 ; Schumacher, op. cit., n. 1313 p. 472).

E. 3.3.1

En l'espèce, l'appelant a obtenu, par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 13 novembre 2012, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur les parcelles des intimés. A ce stade-là, le délai de péremption de l'art. 839 al. 2 CC était sauvegardé. Lors de l'audience de mesures provisionnelles du 14 janvier 2013, les parties, chacune assistée d'un avocat, ont signé une convention prévoyant la fourniture de sûretés par les intimés sous forme de garanties bancaires d'une durée de trois ans, moyennant quoi l'appelant retirerait sa requête de mesures provisionnelles. Les parties ont également convenu que ces sûretés seraient remises non pas à titre provisoire, comme c'est généralement le cas – ce qui suppose qu'un procès au fond portant sur les sûretés aura lieu –, mais à titre définitif : les garanties devaient prévoir que la banque s'exécuterait dès réception d'un jugement définitif et exécutoire à l'encontre de la société C._____Sàrl. Seul un procès au fond contre l'entrepreneur général devait ainsi être ouvert. Les intimés ont dès lors constitué les garanties bancaires telles que prévues par la convention, valables jusqu'au 1^{er} février 2016, et l'appelant a adressé au président du tribunal d'arrondissement un courrier l'informant que sa requête d'inscription des deux hypothèques légales était devenue sans objet. Le président en a pris acte et a requis le conservateur du registre foncier de radier les inscriptions provisoires. L'appelant considère, en se fondant sur l'arrêt paru aux ATF 119 II 429, qu'une fois l'inscription de l'hypothèque légale opérée, l'acte conservatoire que prescrit la loi sous peine de péremption est accompli, de sorte que le délai sera en principe respecté une fois pour toutes. L'arrêt précité indique effectivement (consid. 3b) que, de jurisprudence constante, un délai de péremption ne peut être interrompu et, partant, si l'acte conservatoire prescrit par la loi est accompli, le délai est respecté une fois pour toutes et la péremption ne peut intervenir en cours d'instance. L'appelant perd toutefois que vue que, si le délai de déchéance est effectivement respecté « une fois pour toutes », encore faut-il pour que ses effets perdurent que l'inscription au registre foncier demeure. Tel n'est pas le cas si l'inscription est radiée. Le chapeau de l'arrêt le mentionne d'ailleurs expressément : « Tant qu'elle n'est pas radiée au registre foncier, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sauvegarde le délai péremptoire de l'art. 839 al. 2 CC, dans la mesure où l'inscription a eu lieu dans les trois mois (selon l'ancien droit) qui suivent l'achèvement des travaux. » De même, le Tribunal fédéral précise à son considérant 3c que, si l'inscription provisoire avait été radiée, « le recourant aurait dû requérir, par voie de mesures provisionnelles, la réinscription provisoire de l'hypothèque, dans le délai prévu par l'art. 839 al. 2 CC (ATF 66 II 105 consid. 2 p. 109 ; cf. ég. Schumacher, op. cit., nos 733 et 754) ». Si l'inscription provisoire est radiée, le délai de l'art. 839 al. 2 CC n'est plus sauvegardé. L'appelant mentionne d'ailleurs lui-même dans son écriture d'appel (p. 4, let. g), en se fondant sur la jurisprudence du Tribunal fédéral, que « l'artisan ou l'entrepreneur qui a obtenu l'inscription d'une hypothèque légale peut, même s'il a consenti à la radiation, requérir une seconde fois cette inscription s'il agit dans le délai de l'art. 839 al. 2 CC » et que, « tant qu'elle n'est pas radiée au RF, l'inscription provisoire sauvegarde le délai péremptoire de l'art. 839 al. 2 CC ». Or, dans le cas d'espèce, l'inscription provisoire des deux hypothèques légales a bien été radiée. Elle a donc cessé de produire ses effets et la question de savoir si elle avait été inscrite à temps est devenue sans pertinence. Le droit à la constitution de cette hypothèque légale s'est définitivement éteint au moment de la radiation et il ne peut revivre, passé le délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC.

E. 3.3.2

Le fait que les parties aient convenu de remplacer l'inscription d'une hypothèque légale par des sûretés d'une durée déterminée ne change rien à ce qui précède. Le délai de quatre mois est échu et, avec lui, le droit à obtenir l'inscription d'une hypothèque légale. L'appelant ne peut soutenir à cet égard que le délai de péremption a été valablement conservé jusqu'au 1^{er} février 2016. A juste titre, le premier juge a retenu qu'il incombait à l'appelant de vérifier si les sûretés fournies étaient suffisantes avant de signer une convention de constitution de sûretés. En effet, dès lors que les sûretés faisaient l'objet d'un accord entre les parties, le premier juge n'avait pas à examiner leur caractère adéquat et suffisant (cf. consid. 3.2.3 ci-dessus). De même, la signature de cette convention dispensait le juge du devoir de vérifier que les conditions même d'inscription d'une hypothèque légale étaient remplies, au stade des mesures provisionnelles. On pouvait donc attendre de l'appelant, dûment assisté d'un avocat, qu'il procède à un examen minutieux de la portée – notamment temporelle – des sûretés proposées, d'autant plus qu'elles étaient constituées à titre définitif et non provisoire. Partant, en faisant radier les hypothèques légales des artisans et entrepreneur du Registre foncier, l'appelant a définitivement perdu les droits issus des art. 837ss CC et c'est à juste titre que le premier juge a rejeté les conclusions de l'appelant tendant à la réinscription des hypothèques légales radiées, le délai de déchéance étant manifestement échu.

E. 3.3.3

L'appelant conclut à titre subsidiaire à ce qu'ordre soit donné aux intimés de reconstituer des sûretés. Il n'existe toutefois aucune base légale permettant à un artisan ou à un entrepreneur d'exiger la fourniture de sûretés. S'il a un droit, aux conditions des art. 837ss CC, à l'inscription d'une hypothèque légale, la fourniture de sûretés prévue par l'art. 839 al. 2 CC est une faculté offerte au propriétaire du bien-fonds concerné. Celui-ci peut l'exercer soit unilatéralement, sans l'accord du créancier, auquel cas le juge doit notamment vérifier le caractère suffisant des sûretés, soit conventionnellement, comme en l'espèce, sans vérification par le juge. Comme retenu ci-dessus, dès lors que l'artisan ou l'entrepreneur ne conteste pas le caractère suffisant des sûretés, c'est à lui qu'il appartient d'en faire l'examen. S'il s'avère par la suite que les sûretés étaient insuffisantes, la loi ne fait pas renaître un nouveau délai pour requérir une inscription d'hypothèque légale, à laquelle le propriétaire ne pourrait échapper qu'en fournissant de nouvelles sûretés. On ne discerne pas non plus de fondement contractuel à la prétention examinée ici : la convention signée par les parties ne prévoit rien qui irait dans le sens d'une possibilité pour l'appelant de demander la prolongation des sûretés fixées pour une durée déterminée. Encore une fois, il appartenait à l'appelant d'examiner le caractère suffisant – notamment quant à sa durée – des sûretés proposées. L'appelant n'a donc aucun droit à obtenir la constitution de nouvelles sûretés de la part des intimés.

E. 3.3.4

Quant au droit à la prolongation des sûretés invoqué par l'appelant, il supposerait soit qu'une hypothèque légale fût encore inscrite au Registre foncier, soit que la prolongation soit requise avant l'échéance du délai de péremption de l'art. 839 al. 3 CC. En effet, à supposer qu'il existât, ce qui ne ressort pas du texte légal concerné, le droit à disposer de sûretés serait un corollaire du droit à obtenir une hypothèque légale à titre définitif. L'entrepreneur ne peut en effet obtenir la réalisation de la garantie que constitue l'hypothèque légale qu'une fois celle-ci inscrite au Registre foncier à titre définitif (ATF 137 III 589 consid. 1.2). A partir du moment où l'entrepreneur perd le droit à l'obtention

d'une telle hypothèque légale, il perd également le droit (supposé existant) à disposer de sûretés en remplacement de cette hypothèque. Ainsi, l'appelant n'a aucun droit à voir prolongées les sûretés constituées par transaction.

E. 4

En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée. Il est toutefois précisé que le chiffre III de l'ordonnance entreprise ne sera exécutoire qu'à l'échéance d'un délai de 40 jours à compter de la notification du présent arrêt. Les frais judiciaires de deuxième instance de l'appelant, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont laissés provisoirement à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC). En sa qualité de conseil d'office de l'appelante, Me Alexandre Reil a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 al. 1 let. a CPC). Celui-ci a produit, en date du 14 septembre 2016, une liste des opérations indiquant 7h37 de travail consacré à la procédure de deuxième instance, dont 6h32 par un avocat-stagiaire, et des débours par 7 fr. 30. Ce décompte peut être admis. L'indemnité d'office due à Me Reil, calculée au tarif horaire de 180 fr. pour le travail d'avocat et de 110 fr. pour celui de l'avocate-stagiaire (art. 2 al. 1 let. a et b RAJ [Règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile, RSV 211.02.3]), doit ainsi être arrêtée à 913 fr. pour ses honoraires, plus 73 fr. de TVA au taux de 8%, et 7 fr. 90, TVA comprise, pour ses débours, soit une indemnité totale de 993 fr. 90. Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat. L'appelant versera aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 106 CPC). Par ces motifs, le Juge délégué de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. Il est précisé que le chiffre III de l'ordonnance entreprise ne sera exécutoire qu'à l'échéance d'un délai de 40 jours à compter de la notification du présent arrêt. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont laissés à la charge de l'Etat. IV. L'indemnité d'office de Me Alexandre Reil, conseil de l'appelant, est arrêtée à 993 fr. 90 (neuf cent nonante-trois francs et nonante centimes), TVA et débours compris. V. Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat. VI. L'appelant Q. _____ doit verser aux intimés A.M. _____, B.M. _____, N. _____ et A. _____, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. (deux mille francs), à titre de dépens de deuxième instance. VII. L'arrêt est exécutoire. Le juge délégué : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : ■ Me Alexandre Reil (pour Q. _____), ■ Me Pierre-Alexandre Schlaeppli (pour A.M. _____ et B.M. _____, N. _____ et A. _____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois. Le Juge délégué 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), le 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). La greffière :

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