

VD_FINDINFO HC / 2019 / 756 vom 12. Juli 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___756

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 756 du 12 juillet 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 756 del 12 luglio 2019

Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, FARDEAU DE LA PREUVE | 837 al. 1 ch. 3 CC, 308 al. 1 let. a CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, CPC, Bâle 2019, 2 e éd., nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

E. 3.1

L'appelante invoque une constatation inexacte des faits s'agissant de la signature contestée de l'intimé sur les plans et sur la demande de permis de construire, de la connaissance des travaux par l'intimé, de l'état du bâtiment lors de son intervention sur le chantier et du devis qu'elle a établi. Les premiers juges ont fondé leur rejet de la requête de l'appelante sur deux motifs, soit d'une part le fait que l'appelante n'avait pas établi quelles prestations avaient été effectuées pour chaque lot de PPE et, d'autre part, le fait que le défendeur n'avait pas donné son accord aux travaux réalisés. Les trois premiers éléments factuels invoqués à l'appui de l'appel concernent le second pan de la motivation. Or il convient d'abord d'analyser les griefs de l'appelante en lien avec le premier pan du raisonnement des premiers juges.

E. 3.2.1

L'appelante reconnaît que l'entrepreneur doit établir quelles prestations concrètes, en travail et en matériaux, il a effectué pour chaque bien-fonds. Elle soutient toutefois que, contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges, elle a clairement différencié dans son devis les travaux qui étaient à effectuer au rez inférieur – pour un montant de 50'471 fr. 55 – de ceux qui seraient réalisés au rez supérieur – à hauteur de 42'155 fr. 10 –, ce qui ne ressortirait pas du jugement querellé. Elle aurait ensuite respecté la même clé de répartition (54.9% - 45.1%) pour calculer les hypothèques légales à inscrire sur chaque lot de PPE. Elle reproche également aux premiers juges d'avoir écarté le témoignage de l'architecte C. _____, mandaté pour évaluer et contrôler les travaux réalisés et qui aurait confirmé que les travaux effectués ne prêtaient pas le flanc à la critique et avaient apporté une plus-value générale de 30'000 fr. à l'immeuble.

E. 3.2.2

Selon l'art. 837 CC, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale 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, sur l'immeuble pour lequel ils ont 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 (al. 1 ch. 3). Si le débiteur de la créance est un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble, les artisans et entrepreneurs n'ont le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale que si le propriétaire foncier a donné son accord à l'exécution des travaux (al. 2). Il doit y avoir un lien entre l'immeuble grevé et la prestation de l'artisan ou de l'entrepreneur. Le privilège attaché à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 841 al. 1 CC) ne peut en effet exister que pour les travaux effectués et les matériaux fournis à un immeuble déterminé si et dans la mesure où ils sont en lien avec un projet concret de construction (TF 5A_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1.3).

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit ainsi porter sur l'immeuble sur lequel les travaux ont été exécutés, qu'il s'agisse d'un bien-fonds, d'un droit distinct et permanent immatriculé au registre foncier, d'une mine ou d'une part de propriété par étages. Lorsque l'immeuble qui fait l'objet des travaux est une copropriété par étages et que ceux-ci ont porté sur la partie de l'immeuble correspondant à une part de propriété par étages, c'est sur cette part que l'hypothèque légale doit être demandée (TF 5A_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1.3.2).

E. 3.2.3

Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; ATF 130 III 321 consid. 3.1). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2 et les réf. citées). Ainsi, les faits qui empêchent la naissance d'un droit ou en provoquent l'extinction doivent être prouvés par la partie qui les allègue (ATF 139 III 7 précité ; ATF 132 III 186 consid. 8.3). Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; TF 4A_119/2018 du 7

janvier 2019 consid. 5.2 ; TF 4A_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 7). Lorsque la maxime des débats est applicable, il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions, produire les moyens de preuve qui s'y rapportent et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés. En ce qui concerne l'allégation, pour chaque fait constitutif de la règle légale applicable, le demandeur doit alléguer une série d'éléments de fait concrets. Les faits pertinents allégués doivent être suffisamment motivés pour que, d'une part, le défendeur puisse dire clairement quels faits allégués dans la demande il admet ou conteste et que, d'autre part, le juge puisse dresser le tableau exact des faits admis par les deux parties ou contestés par le défendeur, pour lesquels il devra procéder à l'administration de moyens de preuve, et ensuite appliquer la règle de droit matériel déterminante (TF 4A_243/2013 du 17 décembre 2018 consid. 4.2).

E. 3.2.4

Les premiers juges ont retenu que la facture finale établie le 27 octobre 2015 se contentait de lister les tâches accomplies, sans préciser la quantité de matériel utilisé ni le nombre d'heures effectuées pour chaque part de PPE. De surcroît, elle ne permettait aucunement de déterminer sur quel immeuble avaient été effectués les travaux en question. Ils ont ajouté que le dépôt de factures, sans allégués précis quant au détail des prestations effectuées pour chaque lot de PPE, ne suffisait pas, ce d'autant plus que l'intimé avait contesté la facture de par sa quotité, ce qui impliquait que l'appelante devait la prouver. Une telle preuve n'avait pas été apportée, l'appelante ayant notamment renoncé à l'expertise pour démontrer la quotité des travaux effectués.

E. 3.2.5

En l'espèce, l'appelante met en lien la facture discutée par les premiers juges avec le devis du 1^{er} juillet 2015, qui détaille les prestations effectuées en distinguant rez inférieur et rez supérieur, et non pas en mentionnant chaque part de PPE. Elle ne discute ni du défaut d'allégués sur le détail des prestations effectuées pour chaque lot de PPE, ni du fait que la facture était contestée et qu'il lui revenait donc d'établir la quotité des travaux effectués. En cela, la critique de l'appelante ne permet pas de contrecarrer le raisonnement des premiers juges. Tout d'abord, il y a lieu d'admettre avec les premiers juges qu'aucun allégué n'est consacré à la répartition des travaux et de leur coût sur les deux parts de PPE concernées par le litige. L'allégué 25 de la demande est libellé comme il suit : « les travaux commandés concernaient à hauteur de 54,9% le rez inférieur et à hauteur de 45,1% le rez supérieur soit à concurrence de 54,9% pour la parcelle n° 111._____ et à concurrence de 45,1% pour la parcelle n° 222._____ ». Cet allégué est toutefois insuffisant au regard du fardeau de l'allégation qui est celui du demandeur. On notera encore que, selon les propres allégués de l'appelante, le lot n° 222._____ est constitué de locaux commerciaux sis au rez-de-chaussée, au premier étage et dans les combles (all. 122), alors que le lot n° 111._____ comprend un local commercial et un dépôt en sous-sol (all. 123). Un seul des locaux serait donc situé au rez-de-chaussée, alors même que l'appelante reconnaît que les travaux ont été effectués dans les deux lots, ce qui réduit à néant la distinction faite par l'intéressée entre rez inférieur et supérieur, laquelle ne correspond pas à la description des locaux à laquelle elle a elle-même procédé. Il y a aussi lieu d'admettre que la facture finale a bien été contestée par l'intimé et qu'il revenait dès lors à l'appelante de prouver d'une autre manière la quotité des travaux effectués. L'appelante prétend à demi-mot avoir prouvé

la quotité des travaux effectués et se réfère au rapport établi par Z. _____ Sàrl, ainsi qu'aux déclarations de C. _____, en vain cependant. Z. _____ Sàrl a été mandatée par l'intimé. Il s'agit ainsi d'un rapport privé, qui n'a que la valeur d'un allégué et qui doit dès lors être prouvé lorsqu'il est contesté avec la précision requise (ATF 141 III 433 consid. 2.6, SJ 2016 I 162). Surtout, ce rapport ne précise pas la quotité des travaux effectués, mais fournit une estimation de la valeur des travaux apportant une plus-value au bâtiment et une estimation des montants nécessaires pour la mise en service des locaux. Il ne permet donc en aucune manière de déterminer quels travaux ont été réalisés sur quelle part de PPE. Quant au témoignage de C. _____, qui aurait été entendu en cours d'instruction, il ne ressort ni de l'ordonnance sur preuves du 1^{er} mai 2018 ni du dossier qu'il aurait été entendu dans le cours de la procédure. Peu importe cependant, puisque l'appelante prétend, d'une part, que l'expert a confirmé les termes de son rapport qui – on l'a vu ci-dessus – ne traite pas de la question litigieuse de la quotité des travaux effectués sur chaque lot de PPE et, d'autre part, que les travaux effectués ne prêtaient pas le flanc à la critique et qu'ils avaient apporté une plus-value générale de 30'000 fr., ce qui n'est également pas l'objet du litige. Il s'ensuit que c'est à raison que les premiers juges ont constaté que l'appelante avait échoué à prouver quelles prestations, en travail et en matériaux, et à quel prix, avaient été effectuées pour chaque immeuble et qu'il ne pouvait dès lors être donné suite à la requête d'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Cela scelle le sort de l'appel, sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant les autres griefs soulevés, lesquels se rapportent au deuxième pan de la motivation des premiers juges.

E. 4

En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires, arrêtés à 1'853 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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