

VD_FINDINFO HC / 2021 / 810 vom 1. November 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-11-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___810

FR: VD_FINDINFO HC / 2021 / 810 du 1 novembre 2021

IT: VD_FINDINFO HC / 2021 / 810 del 1 novembre 2021

Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS, MESURE PROVISIONNELLE, REJET DE LA DEMANDE, DOMMAGES-INTÉRÊTS | 837 al. 1 ch. 3 CC, 839 al. 2 CC

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 de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les décisions portant sur des mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 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 ; BLV 173.01]).

E. 1.2

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (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 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., 2019, 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) et peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC). En matière de mesures provisionnelles, la cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2 ; TF 5A_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2 ; TF 5A_823/2013 du 8 mai 2014 consid. 1.3).

E. 3

CC n'est pas exhaustive dès lors qu'elle prévoit un droit à l'inscription d'un gage pour « d'autres travaux semblables ». L'adjonction de cette notion permet d'offrir une garantie pour les travaux qui ne seraient pas garantis par une hypothèque légale à cause de

l'impossibilité de les inclure dans la catégorie principale (construction), ni dans l'une des sous-catégories (destruction, montage d'échafaudages et sécurisation d'une excavation) (Carron/Felley, *L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs : ce qui change et ce qui reste*, in *Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs*, Fond et procédure, éd. F. Bohnet, 2012, n. 57 p. 18 ; Reetz, *Bauhandwerkerpfandrecht, Verwaltungsvermögen und das neue Recht*, DC 2010 p. 120 ss, n. 6a). Certains travaux se situent dans une zone grise, dont la jurisprudence devra clarifier leur sort (Carron/Felley, *op. cit.*, n. 62 p. 19 s.). Dans ce cas, une prestation est susceptible d'être garantie par une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs si les trois conditions qui suivent sont cumulativement remplies. Premièrement, il doit s'agir de prestations de construction, soit des travaux de construction au sens large, lesquels comprennent également les travaux de destruction. Deuxièmement, il doit s'agir de prestations physiques, soit aussi bien des travaux manuels que de ceux relevant de méthodes industrielles. En revanche, les prestations intellectuelles et immatérielles, notamment celles de l'architecte, de l'ingénieur ou d'un juriste, ne font pas partie des prestations pouvant bénéficier de la garantie de l'hypothèque légale des entrepreneurs et des artisans. Troisièmement, il doit s'agir de prestations corrélées au bien à grever. Cela implique que l'activité déployée par l'artisan-entrepreneur doit présenter un lien avec une réalisation individuelle sur l'immeuble à grever et doit être à ce titre difficilement ou non réutilisable (Carron/Felley, *op. cit.*, nn. 63 ss). L'inscription doit être refusée si la prestation n'entre pas dans le champ d'application de l'hypothèque légale (ATF 119 II 426 consid. 2 ; Bohnet, 2012, *le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs*, 2021, pp. 53-54). En particulier, il n'existe pas de droit à l'inscription d'une hypothèque légale pour l'indemnité découlant de l'art. 377 CO (Carron/Felley, *op. cit.*, pp. 20-44 ; Schumacher, *Das Bauhandwerkerpfandrecht Ergänzungsband zur 3. Auflage*, Zurich 2011, n. 44 ; Chaix, in *Thévenaz/Werro, Commentaire romand, Code des obligations I*, 3 e éd. 2021, Bâle, n. 9 ad. art. 377 CO). Les prestations concrètes, en travail et en matériaux, et leur prix (y compris en cas de prix globaux ou forfaitaires) doivent être détaillés pour chaque bien-fonds. Des prix globaux ou forfaitaires ne dispensent pas l'artisan ou l'entrepreneur de cette obligation souvent conséquente (cf. TF 5A_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1.3.1 ; TF 5A_682/2010 du 24 octobre 2011 consid. 3.2 et les réf. citées).

E. 3.1

L'appelante conteste uniquement la réduction de 75'500 fr. du montant de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs opérée par la première juge. Elle soutient que l'intégralité de ses prétentions devrait être inscrite, à tout le moins, au stade des mesures provisionnelles. Ses prétentions seraient en relation directe avec les travaux qu'elle a réalisés sur la propriété de l'intimée. S'agissant du montant de 43'500 fr., il s'agirait d'une prétention liée à la résiliation (art. 377 CO), sans raison, par le maître de l'ouvrage, du contrat d'entreprise qui liait les parties. Quant au montant de 32'000 fr., il s'agirait des coûts liés à l'ordre d'arrêt du chantier donné par le maître de l'ouvrage en relation avec le semi-confinement du mois de mars 2020. Durant cette période, les machines auraient été immobilisées et les ouvriers auraient été mis à l'arrêt, ce qui aurait engendré des coûts à l'appelante. L'appelante soutient que c'est à tort que la première juge a écarté ces montants en invoquant qu'il ne s'agissait pas de travaux de construction ou encore de travaux manuels. Un tel raisonnement aurait pour conséquence qu'il faudrait opérer une distinction pour toutes les opérations réalisées par une entreprise de construction. Il faudrait alors retirer des prétentions pouvant bénéficier de la garantie de

l'hypothèque légale, les frais de secrétariat, les frais administratifs de gestion des ressources humaines, les loyers des locaux occupés par l'entreprise, etc. Elle soutient que l'ensemble de ces frais devraient être couverts par la garantie de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. L'appelante expose qu'elle a établi l'existence des rapports contractuels avec l'intimée et que du travail a été exécuté, de sorte que, en cas de doute, l'inscription d'une hypothèque légale pour un montant total de 281'960 fr. aurait dû être admise. Pour sa part, l'intimée relève que la doctrine exclut expressément de la protection conférée par l'hypothèque légale toutes prétentions autres que le paiement des travaux accomplis. Elle soutient qu'en cas de résiliation du contrat d'entreprise une éventuelle prétention de l'entrepreneur en paiement des travaux non exécutés, fondée sur l'art. 377 CO, est distincte de la prétention en paiement des prestations déjà effectuées, seule cette dernière prétention pouvant être garantie par l'hypothèque légale, à l'exclusion de celle découlant de l'art. 377 CO. Elle relève en outre que les frais administratifs, de secrétariat ou de fonctionnement assumés par un entrepreneur sont indispensables à l'exécution du contrat d'entreprise, ce qui ne serait pas le cas des indemnités réclamées en lien avec des travaux qui, précisément, ne sont pas exécutés. Elle soutient encore que l'appelante n'aurait ni allégué ni rendu vraisemblable les dommages qui fonderaient son prétendu droit à réclamer les deux indemnités litigieuses.

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), 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 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. L'objet de l'action en inscription de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs n'est pas de fixer la créance en tant que telle, mais le montant du gage ou, en d'autres termes, l'étendue de la garantie hypothécaire (ATF 138 III 132 consid. 4.2.2). A cet égard, est décisive la rémunération prévue contractuellement entre l'entrepreneur général et le sous-traitant et non la valeur objective des travaux. Comme le prévoit l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, le droit à l'inscription découle en effet de la fourniture de travail et de matériaux. Autrement dit, si l'entrepreneur, respectivement le sous-traitant, démontre avoir exécuté ses obligations, il peut prétendre à ce que la rémunération convenue soit garantie par gage, indépendamment du sort définitif de sa créance contre l'entrepreneur général. Même si celle-là n'est, en tant que telle, pas définitivement établie, elle l'est, en tant que montant de la garantie (« Pfandsomme »), à l'égard du propriétaire (ATF 126 III 467 consid. 4d ; TF 5A_282/2016 consid. 3.2.2).

E. 3.2.2

Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Toute mesure provisionnelle présuppose la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., 2010, n. 1758). Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire

pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause (TF 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1 ; Juge délégué CACI 26 février 2013/113 consid. 3a). En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire au registre foncier si le droit allégué lui 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.

E. 3.2.3

En matière d'inscription à titre provisionnel d'une hypothèque légale, les conséquences d'un refus des mesures provisionnelles sont particulièrement graves. En effet, l'inscription doit être obtenue, et non requise, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Or il est pratiquement impossible d'obtenir l'inscription définitive dans un tel délai. Le rejet des mesures provisionnelles aura donc pour conséquence, en pratique, la péremption du droit d'obtenir l'inscription. C'est la raison pour laquelle le Tribunal fédéral a posé des conditions peu strictes à l'admission de telles mesures provisionnelles. Ainsi, le Tribunal fédéral a considéré 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 (ATF 102 la 81 consid. 2b/bb ; Schmid, Basler Kommentar, 6 e éd., 2019, n. 16 ad art. 961 CC ; Steinauer, Les droits réels, Tome III, 2012, n. 2897 et les réf. citées). 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 (ATF 86 I 265 consid. 3 ; TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2 ; TF 5A_208/2010 du 17 juin 2010 consid. 4.2 ; TF 5A_777/2009 du 1 er février 2010 consid. 4.1). 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 (ATF 102 la 81 consid. 2b/bb, JT 1961 I 332 ; TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2 ; TF 5A_777/2009 du 1 er février 2010 consid. 4.1).

E. 3.2.4

Selon l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, la prestation garantie par une hypothèque légale doit se matérialiser par la fourniture d'un travail sur un immeuble. Il peut s'agir d'une activité de construction, mais également de destruction, du montage d'échafaudage, de la sécurisation d'une excavation ou d'autres travaux semblables. La simple livraison (vente) de matériaux non façonnés spécifiquement ne donne pas droit à une hypothèque légale (ATF 136 III 6 consid. 5.4). La liste de prestations garantie par une hypothèque légale à l'art. 837 al. 1 ch.

E. 3.3

La première juge a constaté que les parties s'accordaient sur l'existence du contrat d'entreprise générale du

E. 3.4

A titre liminaire, on relèvera que seule la question de savoir si les prétentions de l'appelante en lien avec la résiliation du contrat d'entreprise et l'arrêt de chantier dû à la pandémie

COVID-19 peuvent être garanties par une hypothèque légale au sens de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC demeure litigieuse. A cet égard, l'appelante a produit une facture et un tableau récapitulatif, lesquels mentionnent uniquement ce qui suit : « Rupture de contrat sur demande MO » pour un montant de 43'500 fr. et « Arrêt du chantier dû au COVID-19 » pour un montant de 32'000 francs. Ces deux postes ne sont ni détaillés ni établis par titres. S'agissant tout d'abord du poste « rupture de contrat », l'appelante allègue à l'appui de son appel qu'il s'agit d'une prétention liée à la résiliation du contrat par le maître d'ouvrage (art. 377 CO). Or, une telle prétention ne peut pas fonder une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (cf. supra consid. 3.2.4). Partant, l'inscription définitive du montant en lien avec cette prestation paraît exclue. L'appréciation de la première juge sur ce point doit être confirmée. Quant au poste « arrêt du chantier dû au COVID-19 », cette prestation ne figure pas dans la liste exemplative de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC. C'est ainsi à juste titre que la présidente à examiner si une telle prestation était susceptible d'être garantie par une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, à savoir s'il s'agissait d'une prestation de construction, d'une prestation physique et d'une prestation corrélée au bien à grever. En l'espèce, à l'appui de sa requête de mesures provisionnelles, l'appelante n'a pas allégué la moindre explication quant à la prétention litigieuse. En particulier, elle n'a pas indiqué que le chantier avait été arrêté en raison de la pandémie COVID-19. Seule l'intimée, dans ses déterminations, a mentionné une interruption de trois semaines des travaux. L'appelante s'est ainsi contentée d'alléguer un montant de 32'000 fr. en lien avec l'arrêt de chantier, sans détailler ce montant. Elle n'a en outre pas fourni le moindre moyen de preuve à l'appui de sa prétention. Les explications exposées en appel à ce sujet – dont la recevabilité est douteuse dès lors que celles-ci n'ont pas été alléguées en première instance – sont de surcroît insuffisantes. L'appelante a en effet uniquement indiqué que du matériel aurait été mobilisé et que des ouvriers auraient été arrêtés. Or la prestation garantie par une hypothèque légale doit se matérialiser par la fourniture d'un travail sur un immeuble. Force est de constater qu'il paraît hautement invraisemblable que l'appelante ait effectué une prestation de construction impliquant un travail physique durant l'arrêt de chantier. Par ailleurs, il sied de relever que les frais administratifs, de secrétariat, locaux occupés, etc., sont indispensables à l'exécution du contrat de construction. Ces frais sont ainsi généralement inclus dans la rémunération convenue par les parties, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'opérer une distinction pour les différentes opérations réalisées par l'entrepreneur dans le cadre de l'exécution des travaux. L'appelante ne peut dès lors rien tirer de cet argument pour justifier d'étendre la garantie hypothécaire à sa prétention en dommages-intérêts, prétention qui n'est précisément pas incluse dans la rémunération convenue. Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'appelante ne rend pas vraisemblable l'existence de sa prétention et encore moins que celle-ci serait susceptible d'être garantie par gage. Partant, l'inscription définitive du montant de 32'000 fr. en lien avec l'arrêt de chantier dû à la pandémie COVID-19 paraît également exclue.

E. 4

octobre 2019 en vue de la réalisation d'une piscine et de locaux enterrés sur la parcelle de l'intimée sise à [...], ainsi que sur le fait que l'appelante avait effectué une partie des travaux y relatifs. Ces éléments auxquels s'ajoutaient la facture du 9 septembre 2020 ainsi que le tableau récapitulatif produit (pièce 15) rendaient vraisemblables les honoraires liés à l'exécution des travaux de réalisation de la piscine et des locaux enterrés, pour le montant de 206'190 fr. TTC (510'690 fr. TTC de « travaux exécutés » – 304'500 fr. d'acompte). La magistrate a ensuite examiné si le droit à la garantie hypothécaire s'étendait aux postes

« Rupture de contrat sur demande MO » de 43'500 fr. et « Arrêt du chantier dû au COVID-19 » de 32'000 francs. A cet égard, elle a considéré que, pour qu'une prestation soit susceptible d'être garantie par une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, il devait s'agir d'une prestation de construction, d'une prestation physique, c'est-à-dire aussi bien des « travaux manuels » qu' « industriels » et d'une prestation corrélée au bien à grever. Elle a estimé que les deux premières conditions cumulatives précitées n'étaient manifestement pas remplies, la rupture du contrat d'entreprise ainsi que l'arrêt du chantier dû au COVID-19 n'étant pas des prestations de constructions et n'impliquant aucun travail physique. Elle a ainsi considéré que ces deux prétentions sortaient du champ de protection offert par l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, de sorte que l'inscription définitive des montants en lien avec ces deux prétentions paraissait exclue. La présidente a confirmé l'inscription provisoire au Registre foncier, mais à concurrence d'un montant de 206'190 francs.

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à l'000 fr., soit 200 fr. pour la procédure d'effet suspensif (art. 60 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et 800 fr. pour l'appel (art. 65 al. 1 TFJC). Ils seront mis à la charge de l'appelante à hauteur de 800 fr. (art. 106 al. 1 CPC) et de l'intimée à hauteur de 200 fr. (art. 106 al. 1 CPC), celle-ci ayant succombé à la procédure d'effet suspensif. L'appelante versera à l'intimée des dépens fixés à l'500 fr. (art.

E. 7

TDC). Par ces motifs, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge de l'appelante B. _____ SA par 800 fr. (huit cents francs) et à la charge de l'intimée A.I. _____ par 200 fr. (deux cents francs). IV. L'appelante B. _____ SA doit verser la somme de l'500 fr. (mille cinq cents francs) à l'intimée A.I. _____ à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. La juge déléguée : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : ■ Me John-David Burdet (pour B. _____ SA), ■ Me Mattia Deberti (pour A.I. _____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale. Une fois définitif, le présent arrêt sera communiqué au Conservateur du Registre foncier, office de La Côte. 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), 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.