

# VD\_FINDINFO HC / 2022 / 163 vom 30. März 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-03-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2022\\_\\_\\_163](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___163)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 163 du 30 mars 2022

IT: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 163 del 30 marzo 2022

## Regeste

RÉQUISITION D'INSCRIPTION, TRAVAUX DE CONSTRUCTION, HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS | 837 al. 1 ch. 3 CC, 839 CC

## Erwägungen

### E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les 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 contre une décision finale par des parties qui ont 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

et les références citées). A cet égard, on distingue vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance, soit après la clôture des débats principaux (TF 5A\_22/2014 du 13 mai 2014 consid. 4.2 ; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2). Ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux. Leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise, ce qui implique pour l'appelant d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait ou moyen de preuve n'a pas pu être produit ou invoqué en première instance (TF 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2 et les références citées).

### E. 2.1

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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3).

### E. 2.2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient ainsi à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 consid.

### **E. 2.2.2**

En l'espèce, les parties ont produit des pièces nouvelles en deuxième instance, dont il convient d'examiner la recevabilité à l'aune de l'art. 317 al. 1 CPC. Le 5 novembre 2021, les appelants ont en effet produit une copie de la demande en paiement qu'ils ont déposée le 10 novembre 2020 auprès du Tribunal de première instance, ainsi qu'une copie de la réponse déposée par l'intimée le 18 octobre 2021 dans cette procédure, accompagnée de la décision en ordonnant la transmission aux parties adverses, datée du 21 octobre 2021 (cf. supra lettre C ch. 17). La réponse du 18 octobre 2021 est recevable en appel, dès lors qu'elle est postérieure au jugement entrepris et que les appelants l'ont produite sans retard après en avoir eu connaissance. Il en a été tenu compte ci-dessus dans la mesure utile. Bien qu'étant postérieure à l'audience de jugement du 6 novembre 2020, la demande du 10 novembre 2020 n'est en revanche pas recevable, les appelants n'exposant pas pour quels motifs ils auraient été empêchés de produire cette pièce avant le 5 novembre 2021, notamment au moment du dépôt de leur appel. Quoi qu'il en soit, cette écriture n'apparaît pas déterminante pour l'issue du présent litige en raison des motifs qui seront exposés ci-après (cf. infra consid. 6.3). Quant à l'intimée, elle a produit, le 15 novembre 2021, une copie du courrier qu'elle a adressé à la Présidente du Tribunal de première instance le 3 novembre 2021 (cf. supra lettre C ch. 17). Il y a lieu d'admettre que la production de ce courrier est recevable, dès lors qu'il s'agit d'un vrai nova qui a été invoqué sans retard.

### **E. 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. Même si celle-là n'est, en tant que telle, pas définitivement établie, elle l'est, en tant que montant de la garantie (« Pfandsumme »), à l'égard du propriétaire (ATF 126 III 467 consid. 4d ; TF 5A\_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3.2.2). Le juge saisi de l'action en inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'a ainsi pas à reconnaître, respectivement à fixer la créance en paiement des prestations de l'artisan et de l'entrepreneur (Schuldsumme) ; il fixe uniquement le montant à concurrence duquel l'immeuble devra répondre. Le juge examine certes la créance personnelle de l'artisan ou de l'entrepreneur (Schuldsumme), mais uniquement à titre préjudiciel et à seule fin de déterminer la somme garantie par gage. Dès lors, même si l'action a été dirigée contre le propriétaire de l'immeuble qui est simultanément le débiteur de la créance, le jugement ordonnant l'inscription définitive de l'hypothèque légale ne constitue pas un titre de mainlevée définitive pour la créance garantie au sens de l'art. 80 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1). Le créancier ne peut donc pas obtenir la mainlevée de l'opposition en ce qui concerne la créance garantie sur la base d'un seul jugement

d'inscription définitive d'une hypothèque légale. En général, l'artisan ou l'entrepreneur aura donc intérêt à intenter parallèlement à son action en inscription définitive d'une hypothèque légale, une action condamnatoire en paiement de sa créance, le jugement condamnant le débiteur à payer une somme déterminée valant titre de mainlevée au sens de l'art. 80 al. 1 LP (ATF 138 III 132 consid. 4.2.2 ; ATF 126 III 467 consid. 4d ; ATF 105 II 149 consid. 2b ; TF 5A\_282/2016 précité consid. 3.2.2).

### **E. 3.1**

Les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir constaté certains faits qu'ils ont allégués et qui seraient selon eux prouvés, concernant notamment les graves défauts affectant les travaux, la sous-traitance non autorisée de travaux par l'intimée et la livraison d'un aliud s'agissant de la chape. Ils considèrent, en bref, que les exceptions et objections qu'ils ont fait valoir au sujet de l'existence et du montant de la créance de l'intimée devraient être examinées dans le cadre de la présente procédure.

### **E. 3.2**

et les références citées). A cet égard, le dépôt de factures, sans allégués précis quant aux plus-values par exemple, ne suffit pas (Bohnet, in Actions civiles, vol. I, 2 e éd. 2019, p. 705, n. 39 et les références citées).

### **E. 3.3**

Il résulte de la jurisprudence précitée que l'objet de l'action en validation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale n'est pas de faire constater la créance de l'entrepreneur, mais le droit à l'inscription définitive du gage en fonction de la rémunération convenue et seulement en tant que montant du gage. Conformément à l'appréciation des premiers juges, on doit par conséquent admettre qu'il n'y a pas lieu d'examiner les arguments des appelants au sujet de l'existence de graves défauts cachés, du caractère non autorisé de la sous-traitance de certains travaux et de l'existence d'un aliud s'agissant de la chape. Il appartiendra aux juges saisis d'une action en paiement de se déterminer sur l'étendue de la créance de l'entrepreneur et des exceptions et objections qui seront opposées par les maîtres de l'ouvrage à ce propos. On doit également souligner que l'intimée ne pourra pas obtenir la mainlevée d'une éventuelle opposition dans le cadre d'une poursuite en réalisation du gage, dès lors qu'elle n'est pas au bénéfice d'un jugement condamnatoire en paiement de sa créance. En définitive, le grief doit être rejeté.

### **E. 4.1**

Les appelants invoquent l'absence de valeur probante des factures de l'intimée des 22 mars 2018 et 5 décembre 2018. Ils font valoir à cet égard que la facture du 22 mars 2018 ne contiendrait pas le moindre détail concernant la nature et l'ampleur des travaux réalisés à cette date, qu'il s'agirait d'une simple demande d'acompte et que ce document ne démontrerait pas que l'intimée aurait effectivement réalisé des travaux à hauteur de 125'000 francs. Ils se prévalent également d'erreurs contenues dans la facture du 5 décembre 2018, celle-ci ne correspondant pas au devis précédemment établi. Quant à l'intimée, elle soutient que les allégués 28 et 37 de sa demande, relatifs à la somme due selon la situation intermédiaire du 22 mars 2018 et selon la facture finale du 5 décembre 2018, auraient été admis par les appelants et que ceux-ci n'auraient jamais prouvé qu'il y aurait eu des travaux facturés mais non réalisés ou non commandés.

### **E. 4.2**

Comme indiqué précédemment, 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 en faveur de l'entrepreneur 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. 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 précité consid. 3.2.2). C'est à l'entrepreneur qu'il incombe d'établir quelles prestations concrètes, en travail et en matériaux, il a effectuées, et à quel prix, y compris en cas de prix globaux ou forfaitaires (TF 5A\_682/2010 du 24 octobre 2011 consid.

#### **E. 4.3.1**

Des travaux de plâtrerie et de peinture

##### **E. 4.3.1.1**

La conclusion d'un premier contrat d'entreprise entre les parties, portant sur des travaux de plâtrerie et de peinture, est établie par les éléments au dossier. Ainsi, le 27 septembre 2017, l'intimée a soumis à l'architecte des appelants une offre relative aux travaux de plâtrerie et de peinture, d'un montant brut total de 148'568 fr. 85, respectivement de 141'229 fr. 55 après déduction des rabais et escompte, et finalement arrêté à 140'000 fr., montant auquel s'ajoutait la TVA au taux de 8%, par 11'200 francs. Il résulte des témoignages et déclarations de parties recueillis en première instance que l'architecte et l'intimée ont négocié afin d'arrêter le coût de ces travaux à 140'000 francs. Ce montant a été confirmé par échanges de courriels du 27 septembre 2017 et l'architecte a confirmé le même jour l'adjudication des travaux à l'intimée pour ce prix. Il est également établi qu'au cours du chantier, des travaux complémentaires ont été ordonnés par l'architecte en ce qui concerne la plâtrerie et la peinture, ce qui a notamment été confirmé par les différents représentants de l'intimée lors de leur interrogatoire en première instance. Ainsi, K.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il y avait effectivement eu des demandes de travaux complémentaires, que certains devis avaient été envoyés à la direction des travaux, qu'il ne savait pas si ceux-ci avaient été retournés signés par l'architecte, mais qu'ils avaient été validés oralement par celui-ci sans quoi l'entreprise intimée n'aurait pas procédé aux travaux sollicités. De même, T.\_\_\_\_\_ a confirmé que des travaux complémentaires avaient été demandés par la direction des travaux et, pour certains, en présence de l'appelant, que des devis complémentaires avaient été adressés à la direction des travaux, que certains de ces devis avaient été validés oralement par cette dernière et que d'autres travaux avaient été réalisés à la demande de la direction des travaux sur place. On ne trouve toutefois aucune trace de ces devis complémentaires au dossier. Partant, on ne connaît pas la nature exacte des travaux complémentaires sollicités en lien avec la plâtrerie et la peinture, ni d'ailleurs leurs coûts précis.

##### **E. 4.3.1.2**

Le 22 mars 2018, l'intimée a effectivement adressé une facture à l'architecte des appelants pour les travaux de plâtrerie, indiquant un montant total de 121'251 fr. et un solde encore dû

de 57'457 fr. 95 compte tenu des acomptes versés par 29'100 fr. et 38'800 francs. Sous le titre description, ce document comportait la mention « TRAVAUX DE PLÂTRERIE Travaux en cours d'exécution et approvisionnement selon CFC 271 et votre adjudication du 27/09/2017 ». Cette facture ne permet pas d'établir que l'ensemble des travaux facturés a bel et bien été réalisé, puisqu'elle fait référence à des travaux en cours d'exécution, à savoir non encore exécutés, ainsi qu'à de l'approvisionnement. Cela est d'autant plus vrai qu'il est établi et non contesté que les travaux de plâtrerie et de peinture n'étaient pas terminés au moment de la résiliation du mandat de l'architecte en date du 24 avril 2018, résiliation à la suite de laquelle l'intimée n'a plus reçu d'instructions à propos des travaux à effectuer. Or, pour obtenir l'inscription définitive de l'hypothèque légale, si l'élément déterminant est la rémunération prévue contractuellement et non la valeur objective des travaux, l'entrepreneur doit tout de même démontrer avoir exécuté ses obligations (ATF 126 III 467 consid. 4d). La facture précitée ne permet pas de conclure que tel serait le cas à la lecture de son descriptif, qui permet de la qualifier davantage comme étant une demande d'acompte.

#### **E. 4.3.1.3**

Le 5 décembre 2018, l'intimée a adressé à l'appelant une facture finale concernant les travaux de plâtrerie et de peinture. Celle-ci fait référence aux travaux exécutés du 30 octobre 2017 au 26 avril 2018 et porte sur un coût total de 166'590 fr. (HT). Certains postes indiqués dans cette facture ne coïncident toutefois pas avec le devis initial qui a été approuvé par les appelants. Tel est notamment le cas du poste 1000 concernant les installations de chantier, des postes 2058 et 2059 concernant l'isolation des façades des appartements et des plafonds, du poste 4022 relatif au ponçage des solives ou du poste 5200 concernant les doublages intérieurs, dont tant le descriptif que les coûts diffèrent de ceux figurant dans le devis du 27 septembre 2017. Par ailleurs, on ne saurait simplement affirmer que toutes les différences de facturation ressortant de ces deux documents concerneraient les travaux complémentaires sollicités par les appelants et ordonnés par l'architecte. Premièrement, la facture du 5 décembre 2018 mentionne clairement certains « Travaux complémentaires », sans toutefois comporter cette indication pour les postes précités. Deuxièmement, l'intimée aurait aisément pu produire, aux fins d'établir la nature des travaux supplémentaires requis et la rémunération convenue à cet égard, les devis se rapportant auxdits travaux, ce qu'elle n'a pas fait. Au vu des pièces au dossier, il n'est ainsi pas possible de déterminer quels sont les travaux supplémentaires qui ont été commandés et les coûts qui ont été convenus entre les parties au sujet de ceux-ci. On ignore au demeurant si tous les travaux qui figurent dans la facture finale du 5 décembre 2018 ont bien été effectués, ce que les appelants contestent et que l'instruction n'a pas permis d'établir.

#### **E. 4.3.1.4**

Au regard des pièces précitées, il est clair que l'intimée a effectué des travaux de plâtrerie et peinture sur le chantier des appelants. L'intimée devait toutefois démontrer la nature des prestations réalisées dans ce cadre, respectivement que celles-ci avaient été facturées aux prix convenus avec les appelants, ce qui ne résulte pas suffisamment des pièces en question. D'une part, la facture du 5 décembre 2018 ne correspond pas au devis initial approuvé par les maîtres de l'ouvrage. D'autre part, on ne sait pas quels sont précisément les travaux supplémentaires effectués, ni le prix convenu par les parties à ce sujet. L'intimée a uniquement allégué que « de nombreux travaux complémentaires, devis complémentaires, suppléments et travaux en régie [avaient] été ordonnés en cours de chantier pour la plâtrerie et la peinture » (cf. all. 35 de la demande). Or, il lui incombait d'alléguer et d'établir

précisément les travaux supplémentaires ayant été commandés et réalisés, de même que la rémunération convenue à ce titre, ce qu'elle n'a pas fait. Comme indiqué précédemment, l'intimée n'a notamment pas produit les devis complémentaires qui, aux dires de ses représentants, ont pourtant été émis à l'attention de la direction des travaux. Il sied également d'observer qu'elle s'est opposée à la mise en œuvre d'une expertise, alors qu'une telle mesure d'instruction aurait pu être utile pour déterminer si, et dans quelle mesure, elle avait exécuté ses obligations. Pour le reste, contrairement aux allégations de l'intimée, on ne saurait considérer que les appelants auraient admis la somme indiquée dans la situation intermédiaire du 22 mars 2018 ainsi que la somme mentionnée dans la facture du 5 décembre 2018. Il est clair, à la lecture de leurs écritures, que les appelants ont admis l'émission et la réception de ces documents, mais qu'ils ont en revanche contesté la facturation, celle-ci ne correspondant pas, selon eux, aux travaux commandés et effectués. Au vu des considérations qui précèdent, il n'y a pas lieu de confirmer l'inscription définitive de l'hypothèque légale en faveur de l'intimée pour ce qui est des travaux faisant l'objet de la facture du 5 décembre 2018. L'appel doit donc être admis sur ce point.

#### **E. 4.3.2**

Des travaux relatifs à la chape

##### **E. 4.3.2.1**

La conclusion d'un deuxième contrat d'entreprise entre les parties, portant sur la pose d'une chape ciment liquide, est également établie. En effet, le 25 octobre 2017, l'intimée a adressé à l'architecte des appelants le devis n° [...] concernant les travaux de chape ciment liquide, d'un montant total de 22'000 fr. (TTC). Par courriel du même jour, l'architecte a adressé le devis précité à l'appelant. Puis, par courriel du 26 octobre 2017, l'architecte a retourné à l'intimée le devis signé et validé par les maîtres de l'ouvrage. Au cours du chantier, les appelants, représentés par leur architecte, ont requis des travaux supplémentaires sur le lot chape ciment liquide, ce qui a été confirmé par divers témoins. Contrairement à ceux portant sur la plâtrerie et la peinture, ces travaux ont été détaillés dans les allégués de la demande déposée par l'intimée (cf. all. 11 à 16). Or, B. \_\_\_\_\_ a confirmé, lors de son audition comme témoin, que les travaux supplémentaires allégués par l'intimée avaient été commandés en cours de chantier.

##### **E. 4.3.2.2**

Le 9 avril 2018, l'intimée a adressé à l'architecte des appelants sa facture relative aux travaux portant sur la chape, d'un montant total de 32'375 fr. (HT). Sous le titre « description » de ce document est indiqué ce qui suit : « Travaux exécutés du 09.11.2017 au 19.03.2018 selon devis n° [...] du 25.10.2017 et votre adjudication ». Cette facture concerne ainsi des travaux effectués par l'intimée. De plus, elle correspond au devis établi, celui-ci s'élevant à 22'000 fr. et le coût total des travaux supplémentaires s'élevant à 10'728 fr. 65. Après déduction d'un acompte de 18'430 fr., le solde dû est de 15'019 fr. 35, étant relevé qu'il n'est pas contesté que ce solde n'a jamais été payé. A l'instar de ce qu'ont retenu les premiers juges, il apparaît donc que le montant de 15'019 fr. 35 précité correspond à la rémunération convenue entre les parties et impayée à ce jour, en lien avec des travaux exécutés par l'intimée.

#### **E. 5.1**

Les appelants invoquent la tardiveté de l'inscription de l'hypothèque légale en lien avec les travaux de la chape.

## E. 5.2

Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les artisans et entrepreneurs (ou les sous-traitants ; FF 2007 5052) 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'inscription peut être requise dès le moment de la conclusion du contrat (art. 839 al. 1 CC) et doit être obtenue, à savoir opérée au registre foncier (Steinauer, Les droits réels, Tome III, 5 e éd., 2021, n° 2889 et les citations), au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC) ; il s'agit d'un délai de péremption (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa et les références citées), qui peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (art. 48 al. 2 let. b et 76 al. 3 ORF [Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1). 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 ; ne sont des travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, et non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat ; des travaux de peu d'importance ou accessoires différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, ou encore des retouches (remplacement de parties livrées, mais défectueuses; correction de quelques autres défauts) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a et les références). Lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut être tenu pour achevé ; des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent donc des travaux d'achèvement ; les travaux sont ainsi appréciés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 consid. 2b et les arrêts cités). Le délai légal commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture, même si cet élément peut constituer un indice de la fin des travaux (ATF 101 II 253 p. 256) ; il s'ensuit que, lorsque des travaux déterminants sont encore effectués après la facturation et ne constituent pas des travaux de réparation ou de réfection consécutifs à un défaut de l'ouvrage, ils doivent être pris en compte pour le dies a quo du délai (TF 5A\_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.1).

## E. 5.3

Les appelants allèguent que la chape a été coulée le 16 novembre 2017, que le temps de séchage était de sept semaines et que l'objet était par conséquent achevé et livrable au plus tard à la mi-janvier 2018. Il résulte notamment des déclarations du témoin B. \_\_\_\_\_ que la chape a été coulée le 16 novembre 2017, que la règle du séchage de la chape est d'une semaine par centimètre, qu'en l'occurrence, la chape faisait sept centimètres et qu'il fallait par conséquent attendre sept semaines avant de poser le parquet. On ne peut toutefois déduire des déclarations précitées que les travaux en lien avec la chape auraient été achevés déjà à la mi-janvier 2018. En effet, d'une part, plusieurs témoins ont confirmé que des travaux supplémentaires avaient été effectués sur le lot chape liquide ciment. Ainsi, B. \_\_\_\_\_ a expliqué que des travaux supplémentaires avaient été commandés en cours de chantier, que lorsque la pose de tubes électriques avait été réalisée, cela avait créé des surépaisseurs, et qu'il avait fallu homogénéiser le sol pour qu'il soit de même niveau et que

la chape puisse être posée. D'autre part, ce témoignage est confirmé par la facture n° [...] établie par l'intimée en date du 9 avril 2018, qui mentionne que les travaux ont été exécutés du 9 novembre 2017 au 19 mars 2018 selon devis n° [...] du 25 octobre 2017 et qui expose précisément les travaux supplémentaires effectués, ceux-ci concernant effectivement la chape en question. Au regard de ces éléments, on doit admettre que la chape a été livrée le 19 mars 2018, comme indiqué dans la facture du 9 avril 2018. Partant, il convient de retenir que le délai de 4 mois a été respecté, l'inscription provisoire étant intervenue le 13 juillet 2018.

### **E. 6.1**

Invoquant l'interdiction de l'abus de droit, les appelants reprochent à l'intimée de ne pas avoir agi en paiement, arguant qu'elle serait parfaitement consciente des défauts de ses prestations et qu'il lui aurait été impossible de prouver l'existence de ses créances. Ils exposent que l'inscription de l'hypothèque légale au Registre foncier diminue la valeur de leur immeuble, constitue un moyen de pression sur eux pour négocier un accord et qu'ils ne disposent d'aucun moyen pour faire radier cette inscription.

### **E. 6.2**

Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les références citées). L'adjectif « manifeste » indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (TF 4C\_385/2001 du

### **E. 6.3**

En l'espèce, l'intimée a certes requis l'inscription définitive d'une hypothèque légale sans ouvrir d'action en paiement de sa créance. Comme exposé précédemment, un tel procédé est toutefois autorisé (cf. supra consid. 3.1). Par ailleurs, aucun élément ne permet de penser que l'intimée n'intentera pas une telle action en paiement par la suite, dès lors qu'elle ne peut obtenir la mainlevée d'une éventuelle opposition dans le cadre d'une poursuite tant que sa créance n'a pas été reconnue judiciairement. Le fait qu'elle n'ait pas pris de conclusions reconventionnelles dans le cadre de l'action ouverte par les appelants contre elle et l'architecte auprès du Tribunal de première instance ne change pas le constat qui précède. En effet, l'intimée expose que dès lors que cette procédure concerne essentiellement le litige divisant les appelants de leur ancien architecte, elle entend solliciter que les conclusions prises contre elle soient traitées prioritairement, afin d'être mise hors de cause et de pouvoir agir plus rapidement en paiement contre les appelants. Rien ne permet en l'état de douter de ces affirmations, d'autant plus que l'intimée a d'ores et déjà indiqué à la Présidente du Tribunal de première instance qu'elle requerrait, lors des débats d'instruction, que les conclusions et allégués qui la concernent dans cette procédure soient traités en premier lieu. En outre, on ne peut affirmer que l'intimée exerce un droit ne répondant à aucun intérêt, dès lors qu'elle a oeuvré sur le chantier des appelants ; on ne voit pas non plus qu'elle aurait adopté un comportement contradictoire. Enfin, il sied de relever que les appelants auraient pu éviter l'inscription de l'hypothèque légale par le dépôt de sûretés suffisantes en application de l'art. 839 al. 3 CC. Il s'ensuit que le grief tiré de l'interdiction de l'abus de droit doit être rejeté. 7. 7.1 En conclusion, l'appel doit être partiellement admis dans le sens des considérants qui précèdent. 7.2 7.2.1 Les appelants succombent en définitive sur le principe de l'inscription de l'hypothèque légale et ce pour un montant de

15'019 fr. 35. Quant à l'intimée, elle succombe essentiellement sur le montant de l'hypothèque légale, en obtenant l'inscription définitive à concurrence d'environ 20% de ses prétentions. Dans ces conditions, les frais des deux instances doivent être répartis à hauteur d'un tiers à la charge des appelants et de deux tiers à la charge de l'intimée (art. 106 al. 2 CPC). 7.2.2 Les frais judiciaires de première instance – arrêtés à 7'300 fr., non compris les frais d'inscription définitive de l'hypothèque légale au Registre foncier – seront dès lors mis par 2'433 fr. 30 (1/3 de 7'300 fr.) à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), et par 4'866 fr. 70 (2/3 de 7'300 fr.) à la charge de l'intimée. Les appelants, solidairement entre eux, devront ainsi verser à l'intimée la somme de 2'433 fr. 30 à titre de restitution partielle de l'avance de frais de première instance. Ils devront en outre restituer à l'intimée un tiers des frais du Registre foncier relatifs à l'inscription définitive de l'hypothèque légale. En première instance, la charge des dépens a été évaluée à 8'000 fr. pour chaque partie. Partant, après compensation, l'intimée versera aux appelants la somme de 2'666 fr. 70 (1/3 [2/3 – 1/3] de 8'000 fr.) à titre de dépens de première instance. 7.2.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'724 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis par 574 fr. 70 (1/3 de 1'724 fr.) à la charge des appelants, solidairement entre eux, et par 1'149 fr. 30 (2/3 de 1'724 fr.) à la charge de l'intimée. Pour la procédure d'appel, la charge des dépens est évaluée à 3'000 fr. pour chaque partie, de sorte que l'intimée versera aux appelants, après compensation, la somme de 1'000 fr. (1/3 [2/3 – 1/3] de 3'000 fr.) à ce titre, ainsi que 1'149 fr. 30 à titre de restitution partielle de l'avance de frais de deuxième instance effectuée par ces derniers.

## **E. 8**

mai 2002, consid. 5b non publié aux ATF 128 III 284 ; TF 4C\_225/2001 du 16 novembre 2001, publié in SJ 2002 I p. 405, consid. 2b pp. 408 ss). Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les références citées ; ATF 127 III 357 consid. 4c/bb). La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas concret (ATF 107 la 206 consid. 3b et les références citées ; plus récemment TF 4C\_172/2005 du 14 septembre 2005 consid. 4.1).

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