

## **VD\_FINDINFO MP / 2010 / 14 vom 4. August 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-08-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_MP\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_14](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_MP___2010___14)

FR: VD\_FINDINFO MP / 2010 / 14 du 4 août 2010

IT: VD\_FINDINFO MP / 2010 / 14 del 4 agosto 2010

### **Regeste**

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS, INSCRIPTION, REGISTRE FONCIER | 837 al. 1 ch. 3 CC, 839 CC, 961 al. 3 CC

### **Erwägungen**

#### **E. 4**

ORF), suffit à sauvegarder le délai de trois mois, qui a un caractère péremptoire et ne peut être prolongé (ATF 89 II 304 c. 3, JT 1964 I 171). C'est à l'entrepreneur qu'il incombe de rendre vraisemblable que sa requête en inscription d'une hypothèque légale est bien présentée avant l'expiration du délai de déchéance de trois mois, et non pas au propriétaire de l'immeuble de prouver la tardiveté de la requête (SJ 1981 pp. 97 ss, spéc. p. 103, n. 5; Steinauer, op. cit., n. 2883b). La détermination du moment vraisemblable où les travaux ont été achevés – question de fait – relève du large pouvoir d'appréciation du juge (art. 961 al. 3 CC; SJ 1981 pp. 97 ss, spéc. p. 103, n. 4; SJ 1958 p. 523). Le "dies a quo" du délai de l'art. 839 al. 2 CC est l'achèvement des travaux. L'ouvrage est achevé lorsque toutes les prestations qui constituent l'objet du contrat d'entreprise sont exécutées et que l'ouvrage est livrable; des prestations tout à fait accessoires et de simples travaux de mise au point n'entrent pas en considération (SJ 1981 pp. 97 ss, spéc. p. 103, n. 4; Steinauer, op. cit., n. 2884). Ne sont des travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, non les prestations commandées en surplus sans entrer dans le cadre élargi du contrat (ATF 106 II 22 c. 2b, JT 1981 I 17; ATF 102 II 206 c. 1a, SJ 1977 p. 244). Des travaux de peu d'importance ou secondaires qui ont pour seul but de compléter l'ouvrage ou de le réparer, comme le remplacement de pièces livrées mais défectueuses ou la réparation d'autres défauts, n'entrent pas dans cette catégorie (ATF 125 III 113 c. 2b, JT 2000 I 22; ATF 106 II 22 c. 2b, JT 1981 I 17; ATF 102 II 206 c. 1a, SJ 1977 p. 244; ATF 101 II 253, rés. in JT 1977 I 158; Steinauer, op. cit., n. 2884a). Des travaux de peu d'importance sont cependant considérés comme des travaux d'achèvement lorsqu'ils sont indispensables; les travaux sont ainsi jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 c. 2b, JT 2000 I 22; ATF 106 II 22 c. 2b et 2c, JT 1981 I 17; ATF 102 II 206 c. 1b/aa, SJ 1977 p. 244). Ainsi, des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance en temps et en argent, constituent des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 c. 1b/aa, SJ 1977 p. 244; Steinauer, op. cit., n. 2884a). Le cas où l'exécution d'un tel travail de peu d'importance a été volontairement retardée par l'entrepreneur a été réservé (ATF 106 II 22 c. 2b, JT 1981 I 17). Dans l'arrêt paru aux ATF 101 II 253 (rés. in JT 1977 I 158), il a été jugé, en relation avec l'agencement d'une cuisine, que le réglage d'un carrousel et des fermetures de tiroirs et d'armoires, ainsi que la rectification des angles de surfaces en formica et la pose d'un tiroir extensible constituaient des travaux de mise au point, l'ouvrage étant déjà achevé

auparavant. A l'inverse, le Tribunal fédéral a jugé qu'un entrepreneur qui lève le chantier et exécute les travaux que cela implique - décoffrage, nettoyages - accomplit une opération indispensable mettant un terme à son activité (ATF 120 II 389, SJ 1995 p. 417). Il en a jugé de même du scellement, pour une raison de sécurité, de deux regards, bien qu'il n'ait exigé qu'une heure de travail et 5 fr. de ciment (ATF 102 II 206, SJ 1997 p. 244), du démontage et du remontage par un installateur sanitaire des radiateurs nécessités par le vernissage de ces derniers (ATF 106 II 22, JT 1981 I 17) ou encore de la livraison de béton frais et de matériel de remplissage servant à l'achèvement du raccordement d'une canalisation et au comblement du fossé de la canalisation (ATF 125 III 113, JT 2000 I 22). Il est également opportun de déterminer si l'ouvrage était utilisable avant les prétendus travaux d'achèvement. Dans un tel cas, il y a de sérieux indices que le point de départ du délai péremptoire soit antérieur (Schumacher, op. cit., n. 633). Enfin, si le délai de trois mois commence de courir dès l'achèvement des travaux et non pas dès l'établissement de la facture (ATF 102 II 206 c. 1b/aa, SJ 1977 p. 244), le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne cependant à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (SJ 1981 pp. 97 ss, spéc. p. 103, n. 4; ATF 101 II 253, rés. in JT 1977 I 158, rés. in SJ 1976 p. 507). Selon la doctrine et la jurisprudence, l'entrepreneur ne peut cependant pas se prévaloir de ce que les travaux ne sont pas terminés et le délai de trois mois n'a pas encore commencé à courir, lorsque cela est dû à son propre retard fautif (Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3 e éd., nn. 1130-1132 et les références de jurisprudence). b) En l'espèce, la requérante soutient que les travaux n'ont pas encore été achevés, dès lors que la dernière étape, soit la mise en service définitive de l'installation n'a pas encore eu lieu, la requérante attendant le paiement du dernier acompte de 120'000 fr. par les intimés pour s'exécuter. Selon elle, seuls des tests de mise en service provisoire ont été effectués, mais il n'y a pas eu réception complète de l'installation, la mise en service définitive étant indispensable à la finalisation de l'ouvrage prévu dans le contrat d'entreprise signé le 19 mai 2009. S'agissant des travaux pour lesquels elle a établi une facture en date du 10 février 2010, soit le remplacement du pavage de la cour, le déplacement des machines de forage, le retour des ventilo-convecteurs, le remplacement de câbles, deux mises en service provisoires et le remplacement d'une lampe dans la piscine, elle considère que ce sont des travaux de plus-value supplémentaires qu'elle a exécutés sur demande des intimés alors qu'ils ne faisaient pas partie des prestations prévues contractuellement. Elle estime dès lors que les intimés lui doivent un montant de 169'400 fr., soit le dernier acompte de 120'000 fr. et le montant des travaux supplémentaires pour 49'400 francs. Les intimés, quant à eux, prétendent que les travaux sont achevés depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2009, date à laquelle la requérante a indiqué que la pompe à chaleur avait été mise en service, que les radiateurs et l'eau chaude fonctionnaient et qu'il ne restait que quelques petits travaux de finition. Ils soutiennent que le contrat ne fait pas la distinction entre une éventuelle mise en service provisoire et une mise en service définitive. Ils considèrent que les prestations restant à effectuer font partie de la réparation des défauts de l'installation qui ne constituent pas des travaux d'achèvement. Dans l'hypothèse où ce ne serait pas le cas, ils estiment que la moins-value de 1'000 fr. qui apparaît sur la facture du 10 février 2010 s'agissant de la mise en service définitive correspond à une renonciation de la requérante de terminer les travaux à cette date. Les intimés considèrent donc, qu'au plus tard, le délai de trois mois a commencé à courir le 10 février 2010 et le droit de la requérante d'obtenir alors l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs serait périmé. En outre, concernant les travaux supplémentaires effectués par la requérante, les intimés estiment qu'il s'agit de

dégâts que celle-ci a causés sur leur immeuble en effectuant les travaux prévus contractuellement et qu'ils sont dès lors à sa charge. Il convient d'examiner les deux éléments que sont les travaux supplémentaires effectués et la mise en service de l'installation, afin de déterminer quel est le point de départ du délai de trois mois pour chacune de ces prestations en vue de l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. aa) S'agissant des travaux supplémentaires énumérés ci-dessus, ils étaient terminés lorsqu'ils ont été facturés par la requérante le 10 février 2010. Les parties ne contestent pas ce fait. Le délai de trois mois étant ainsi échu lors de l'inscription de l'hypothèque légale, le montant arrêté à 49'400 fr. à ce titre n'est pas pris en compte dans le cadre de l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la requérante. Il n'est en outre pas déterminant, au stade des mesures provisionnelles, de savoir si ces prestations sont des travaux de plus-value qui seraient à la charge des intimés ou des travaux de réparation des dégâts causés par la requérante qui seraient alors à sa charge. Cette question peut rester ouverte. bb) Les travaux de mise en service de l'installation de chauffage sont des travaux d'achèvement. Ils ne peuvent pas être qualifiés de peu d'importance. En outre, ces travaux sont indispensables, dans la mesure où les intimés ne sont pas en mesure d'utiliser l'ouvrage avant qu'il soit procédé à sa mise en service. La requérante a rendu vraisemblable, au stade des mesures provisionnelles, que la mise en service définitive n'est pas encore intervenue et qu'il s'agit d'exécuter encore des prestations non négligeables pour faire fonctionner l'installation définitivement. Cela ressort du courriel envoyé le 12 janvier 2010 par lequel la requérante a expliqué qu'il fallait absolument que la piscine soit remplie pour mettre en service les groupes piscine et ventilation, et qu'il restait à raccorder définitivement la pompe à chaleur ainsi que la ventilation. La facture établie le 10 février 2010 atteste également des travaux qui n'ont pas été terminés, soit la pose de trois radiateurs et la mise en service définitive. Le fait qu'un montant de 4'000 fr. au total soit déduit de la facture pour ces prestations non effectuées, ne signifie pas avec une vraisemblance confinante à la certitude que la requérante ait renoncé à l'exécution de ces travaux, soit à la mise en service définitive de l'installation, mais tout au plus qu'elle a renoncé à les facturer à ce stade. En outre, au stade provisionnel, il n'a pas été rendu vraisemblable que le retard dans l'exécution du contrat d'entreprise est entièrement imputable à la requérante, dès lors qu'une des conditions du contrat prévue pour la mise en service définitive consiste en le versement, par les intimés, du dernier acompte de 120'000 francs. Ainsi, tant que tous les travaux objet du contrat d'entreprise, y compris la mise en service, ne sont pas exécutés, le délai de trois mois ne peut commencer à courir. Pour ces motifs, la requérante a rendu vraisemblable qu'elle n'a pas terminé les travaux objet du contrat d'entreprise, que celui-ci ne peut pas être considéré comme exécuté et que des travaux d'achèvement doivent encore avoir lieu. Le délai de trois mois n'était donc pas échu lors de l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs au Registre foncier de [...] le 13 juillet 2010. V. a) L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être inscrite que si l'existence et le montant de la créance sont rendus vraisemblables par la reconnaissance du propriétaire ou par le juge (art. 839 al. 3 et 961 al. 3 CC). b) En l'espèce, le litige au fond porte sur le dernier acompte de 120'000 fr. dû par les intimés à la requérante pour les travaux prévus contractuellement, ainsi que sur le montant facturé par la requérante pour les travaux supplémentaires, soit un montant de 49'400 francs. Les intimés estiment que ce second montant n'est pas dû dès lors qu'il s'agit de travaux dus aux dégâts causés par la requérante sur leur immeuble et qu'ils doivent être mis à sa charge. Le délai de trois mois étant de toute façon échu lors de l'inscription de l'hypothèque légale le 13 juillet 2010 s'agissant du montant de 49'400 fr. établi par facture

du 10 février 2010, ce montant n'entre pas en considération. En revanche, les pièces produites au dossier rendent suffisamment vraisemblable l'existence d'une créance d'un montant total de 120'000 fr. en faveur de la requérante. On retiendra donc, au stade des mesures provisionnelles, que le montant total restant en faveur de la requérante s'élève à 120'000 francs. VI. a) En définitive, il convient d'ordonner l'inscription requise et de confirmer partiellement l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 12 juillet 2010. b) L'inscription provisoire restera valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige. Un délai au 30 octobre 2010 sera imparti à la requérante pour faire valoir son droit en justice (art. 961 al. 3 CC et 117 al. 1 CPC; ATF 119 II 434 c. 2a). c) Les mesures requises étant accordées dans une proportion moindre que celle réclamée par la requérante, celle-ci obtient partiellement gain de cause et a droit à des dépens réduits d'un quart, à la charge des intimés (art. 92 al. 1 et 109 al. 1 CPC). Il convient de les arrêter à 2'242 fr. 50, savoir 1'260 fr., à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil et 982 fr. 50 en remboursement de ses frais de justice. Par ces motifs, le juge instructeur, statuant à huis clos et par voie de mesures provisionnelles : I. Ordonne l'inscription provisoire au Registre foncier, Office de [...], [...], d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 120'000 fr. (cent vingt mille francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 février 2010, plus accessoires légaux, en faveur de K. \_\_\_\_\_ SA, à [...], sur la parcelle [...] de la Commune de [...], dont Q. \_\_\_\_\_ est copropriétaire pour 1/2, C. \_\_\_\_\_ pour 1/4 et M. \_\_\_\_\_ pour 1/4 et dont la désignation cadastrale est la suivante : Feuillet Parcelle Plan Fol. COMMUNE DE [...] Surface m 2 Estimation fiscale [...] [...] [...] 2345 3'113'000.-- II. Confirme en conséquence partiellement le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 12 juillet 2010. III. Dit que 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. IV. Impartit à la requérante un délai au 30 octobre 2010 pour faire valoir son droit en justice. V. Dit que les frais de la procédure provisionnelle sont arrêtés à 1'310 fr. (mille trois cent dix francs) pour la requérante. VI. Dit que les intimés, solidairement entre eux, verseront à la requérante le montant de 2'242 fr. 50 (deux mille deux cent quarante-deux francs et cinquante centimes) à titre de dépens réduits de la procédure provisionnelle. VII. Déclare la présente ordonnance immédiatement exécutoire, nonobstant recours ou appel. VIII. Rejette toutes autres ou plus amples conclusions. Le juge instructeur : La greffière : F. Byrde M. Bron Du L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 9 août 2010, lue et approuvée à huis clos, est notifiée, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties. Une fois définitive, elle sera communiquée au Conservateur du Registre foncier, Office de [...]. Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour civile du Tribunal cantonal dans les dix jours dès la notification de la présente ordonnance en déposant au greffe de la Cour civile une requête motivée, en deux exemplaires, désignant l'ordonnance attaquée et contenant les conclusions de l'appelant. La greffière : M. Bron

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