

VD_FINDINFO MP / 2011 / 18 vom 14. Juli 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-07-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_MP___2011___18

FR: VD_FINDINFO MP / 2011 / 18 du 14 juillet 2011

IT: VD_FINDINFO MP / 2011 / 18 del 14 luglio 2011

Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS, SÛRETÉS | 837 al. 1 ch. 3 CC, 839 al. 2 CC, 839 CC, 107 CPC

Erwägungen

E. 4

ORF [Ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier, RS 211.432.1] et 961 al. 3 CC; ATF 86 I 265 c. 3, JT 1961 I 332; ATF 79 II 424 c. 6, JT 1954 I 555). Il doit pour cela donner au juge des éléments suffisants quant à sa qualité d'entrepreneur ou d'artisan, au travail, respectivement aux matériaux fournis, à l'immeuble objet des travaux, au montant de la créance et, enfin, au respect du délai de trois mois (Steinauer, op. cit., n. 2891). IV. a) La qualité pour requérir l'inscription d'une hypothèque légale appartient aux artisans et aux entrepreneurs, c'est-à-dire aux indépendants qui, sur la base d'un contrat d'entreprise, fournissent sur un immeuble du travail et des matériaux ou du travail seulement. La notion recouvre aussi bien les entreprises de construction ou les entreprises générales que les maîtres d'état. La qualification professionnelle, l'expérience ou l'équipement technique ne sont pas déterminants (Steinauer, op. cit., nn. 2864-2864a). S'agissant de la légitimation passive, la requête en inscription provisoire d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit être dirigée contre le propriétaire actuel de l'immeuble sur lequel se trouve le bâtiment ou l'ouvrage concerné par les travaux (ATF 134 III 147, JT 2008 I 207, SJ 2008 I 392; ATF 92 II 227, JT 1967 I 264). En effet, le droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est une obligation propter rem attachée à l'immeuble sur lequel se trouve le bâtiment ou l'ouvrage concerné par les travaux et à la personne du propriétaire actuel de celui-ci (ATF 95 II 31 c. 4, JT 1970 I 153, SJ 1969 p. 577; Steinauer, op. cit., n. 2877a; Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3^{ème} éd., nn. 426 ss; Vallat, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et l'exécution forcée, thèse Lausanne 1998, n. 43). b) En l'espèce, au stade provisionnel, il n'est pas douteux que la requérante est un entrepreneur et qu'elle a fourni des prestations de construction de nature à être garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble propriété de l'intimée. En effet, la requérante a procédé à la livraison et aux travaux de pose des revêtements de sols. Elle a ainsi la légitimation active, ce qui d'ailleurs, n'est pas contesté. Concernant la légitimation passive, propriétaire inscrite au registre foncier de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment concerné par les travaux, l'intimée a la légitimation passive et peut ainsi être tenue de souffrir l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la requérante. V. a) Conformément à l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit être requise au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux. Malgré le texte français, cette disposition doit être comprise en ce sens que non seulement la réquisition, mais aussi l'inscription du droit doivent intervenir dans les trois

mois (TF 5P_344/2005 du 23 décembre 2005; ATF 119 II 429, JT 1995 I 352, SJ 1994 p. 371; ATF 79 II 424 c. 6, JT 1954 I 555; Steinauer, op. cit., n. 2883). Une inscription provisoire, opérée conformément à l'art. 961 CC (art. 22 al. 4 ORF), suffit à sauvegarder le délai de trois mois. 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 considérés comme 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 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 bien encore des retouches (remplacement de parties livrées mais défectueuses, correction de quelque autre défaut) ne constituent pas des travaux d'achèvement. Les travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie prévue à l'art. 368 al. 2 CO n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la computation du délai. En revanche, lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut pas être considéré comme 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 jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif. Le délai de l'art. 839 al. 2 CC commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture; le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 c. 3.1.1 et les réf. citées; 5A_208/2010 du 17 juin 2010 c. 4.1 et les réf. citées). Si un artisan ou un entrepreneur a travaillé en exécution de plusieurs contrats, il possède autant de créances distinctes. Le délai d'inscription d'une hypothèque légale court en principe séparément, pour chaque contrat, dès l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte (ATF 76 II 134, JT 1951 I 102). Toutefois, si les objets des divers contrats sont étroitement liés les uns aux autres au point de constituer économiquement et matériellement un tout, il faut les traiter comme s'ils avaient donné lieu à une seule convention. Il faut considérer que des contrats forment une unité s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils forment un tout d'un point de vue pratique; la jurisprudence l'a admis pour des livraisons de béton sur un même chantier, pour des travaux d'excavation en relation avec la pose d'une paroi moulée, ou pour des travaux supplémentaires en relation avec ceux initialement convenus, mais non pour une installation d'aération par rapport à une installation de chauffage (ATF 125 III 113, JT 2000 I 22; ATF 106 II 123, JT 1981 I 121; ATF 104 II 348; TF 5A_777/2009 du 1^{er} février 2010; Steinauer, op. cit., n. 2884e). Lorsque les travaux ont été arrêtés avant d'avoir été entièrement exécutés, l'abandon des travaux ou du chantier constitue le point de départ du délai de trois mois de l'art. 839 al. 2 CC (Piotet, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs : les principes, in JT 2010 II 3, p. 25 et les réf. citées). b) En l'espèce, la requérante a été chargée par un contrat d'entreprise n° 71 des travaux de pose de revêtements de sols en lino, PVC et bois dans les locaux de l'EMS, qui ont fait l'objet de deux factures finales datées du 13 octobre 2010. Une troisième facture finale en relation avec le contrat n° 18 a également été établie à la même date. Dans la mesure où elle concerne des travaux similaires de pose de revêtements de sol dans un bureau du même établissement, la requérante a rendu vraisemblable que les travaux qu'elle avait exécutés se rapportaient à un seul et même chantier et qu'ils étaient imbriqués les uns dans les autres, ou à tout le moins étroitement dépendants. Il est rendu vraisemblable que la requérante a cessé les travaux de construction le 28 juillet 2010 notamment par la pose du tapis d'entrée et de

plinthes manquantes, qui ressortissent aux prestations prévues par le contrat n° 71. Le témoin M. _____ a d'ailleurs déclaré que la requérante avait abandonné le chantier à la fin du mois de juillet 2010. Dès lors, il y a lieu de considérer, dans le contexte particulier de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneurs, que le délai de trois mois de l'art. 839 al. 2 CC a commencé à courir au plus tôt du jour de la dernière prestation fournie par la requérante sur l'ensemble du chantier, soit le 28 juillet 2010. Des mesures préprovisionnelles ont été requises le 26 octobre 2010, puis inscrite au Registre foncier le 28 octobre 2010 à la suite de l'ordonnance rendue le même jour par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, soit en temps utile. VI. a) L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être inscrite que si l'existence et le montant de la créance sont établis soit par la reconnaissance du propriétaire, soit par le juge (art. 839 al. 3 CC). Lorsque le propriétaire ne reconnaît pas le montant garanti par le gage, l'ayant droit doit demander au juge d'établir ce montant. L'action ne tend alors pas à l'établissement de la créance elle-même, mais à celle du montant garanti par l'hypothèque légale. Elle peut donc être ouverte contre le propriétaire sans que l'ayant droit agisse simultanément en paiement de la dette (Steinauer, op. cit., n. 2888). La quotité du gage est limitée par le montant de la créance demeuré impayé, qui se détermine d'après les règles du contrat d'entreprise (Schumacher, op. cit., nn. 456 à 467 et 552). En raison de la brièveté et de l'effet péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable. 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 (TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 c. 3.1.2; 5A_208/2010 du 17 juin 2010 c. 4.2; 5A_777/2009 du 1^{er} février 2010 c. 4.1; 5P.344/2005 du 23 décembre 2005 c. 3.4). Le juge commet un arbitraire s'il refuse l'inscription en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée méritant un examen plus ample que celui auquel il peut procéder dans le cadre d'une inscription sommaire. Le principe prévaut donc qu'en cas de doute, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge ordonne l'inscription provisoire de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs (ATF 102 Ia 81 c. 2b/bb, rés. in JT 1977 I 625, SJ 1977 p. 145). b) En l'espèce, la requérante revendique une créance à garantir de 148'379 fr. 65, soit le montant de 145'705 fr. 40 qui résulte de la facture du 13 octobre 2010 et les montants de 2'294 fr. 40 et de 379 fr. 85 facturés séparément à la même date. La facture finale du 13 octobre 2010 qui concerne les travaux relatifs au contrat n° 71 présente un solde de 110'141 fr. 35, après une déduction de 35'564 fr. 05 accordée en remplacement de la garantie bancaire. Dans la mesure où la requérante a remis à l'intimée, le 15 avril 2011, une garantie bancaire pour les travaux effectués, c'est le solde de 145'705 fr. 40 dont il convient de tenir compte pour cette facture. De ce montant doit toutefois être déduite la somme de 30'000 fr. facturée à titre de dommages et intérêts et qui ne concerne ainsi pas des travaux apportant une plus-value à l'immeuble de l'intimée, ce qui laisse un solde de 115'705 fr. 40. On doit en revanche ajouter le montant des deux factures finales concernant des travaux exécutés dans la chapelle et le bureau de l'EMS, dont le solde s'élève respectivement à 2'294 fr. 40 et à 379 fr. 85. L'intimée s'oppose à l'inscription requise au motif qu'elle se serait acquittée de l'entier du solde qu'elle estimait être dû à la requérante en mains de Me P. _____ au mois de novembre 2010 et le 26 avril 2011 et ce en exécution de la procuration du 8 février 2010. Il est constant que cette procuration fait partie intégrante de la confirmation d'adjudication du 30 avril 2010. Néanmoins, le point de savoir si cette procuration constitue une disposition de type contractuel et si la requérante était ou

non en droit de la révoquer unilatéralement relève de la procédure au fond et devra faire l'objet d'une procédure probatoire complète avant de pouvoir être tranché. Il n'est donc pas établi à ce stade que les paiements effectués après le 2 juin 2010 en mains de Me P. _____ ont libéré valablement l'intimée. Par surabondance, les avis de paiement établis par l'architecte en faveur de Me P. _____ qui ont été produits par l'intimée ne suffisent pas à rendre vraisemblable l'existence de ces versements. Relèvent également de la procédure au fond les points de savoir si, comme le prétend l'intimée, les factures finales établies par la requérante sont surfaites et si elles doivent être compensées avec les montants que l'intimée aurait versés à [...] et [...] pour l'exécution de travaux qui incombaient initialement à la requérante. Au stade des mesures provisionnelles, les factures produites et présentant des soldes encore ouverts doivent être prises en considération pour le calcul du montant de l'hypothèque légale à inscrire, ces montants étant rendus suffisamment vraisemblables. La somme de 7'500 fr. versée par l'intimée à l'Office des poursuites à la suite des avis de saisie des 17 janvier et 31 mars 2011 doit toutefois être imputée sur ces montants. En définitive, il y a lieu d'ordonner l'inscription provisoire d'une hypothèque légale à hauteur d'un montant de 110'879 fr. 65 (115'705 fr. 40 + 2'294 fr. 40 + 379 fr. 85 - 7'500 fr.) sur la parcelle n° [...] de l'intimée. VII. a) 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 17 octobre 2011 est imparti à la requérante pour faire valoir son droit en justice (art. 961 al. 3 CC et 117 al. 1 CPC-VD; ATF 119 II 434 c. 2a). b) L'inscription d'une hypothèque à titre provisoire n'est pas de nature à causer un dommage irréparable au propriétaire du fonds grevé (ATF 93 I 61, JT 1967 I 604). La requérante peut en conséquence être dispensée de fournir des sûretés (art. 107 al. 2 CPC-VD). Pour le surplus, l'intimée reste libre de déposer une garantie bancaire correspondant au montant de l'hypothèque inscrite, si, comme allégué, elle envisage de consolider le prêt obtenu pour les travaux de construction. VIII. a) Les frais de la procédure provisionnelle sont arrêtés à 900 fr. pour la requérante et à 80 fr. pour l'intimée (art. 4 al. 1, 170a et 171 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). b) Obtenant gain de cause, la requérante a droit à des dépens qu'il convient d'arrêter à 900 fr., à la charge de l'intimée (art. 91 let. a et 92 al. 1, 109 CPC-VD). Par ces motifs, le juge instructeur, statuant à huis clos et par voie de mesures provisionnelles : I. Ordonne l'inscription provisoire au Registre foncier du district de Lausanne d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 110'879 fr. 65 (cent dix mille huit cent septante-neuf francs et soixante-cinq centimes), plus accessoires légaux, en faveur de R. _____ SA, à Lausanne, sur la parcelle dont E. _____, au [...], est propriétaire sur le territoire de la commune du [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante : Feuillet Parcelle Plan Fol. [...] Surface m 2 Estimation fiscale Fr. [...] [...] [...] [...] [...] [...] .- II. Modifie en conséquence le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 28 octobre 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 R. _____ SA un délai au 17 octobre 2011 pour faire valoir son droit en justice. V. Dit que les frais de la procédure provisionnelle sont arrêtés à 900 fr. (neuf cents francs) pour la requérante et à 80 fr. (huitante francs) pour l'intimée. VI. Dit que l'intimée E. _____ versera à la requérante le montant de 900 fr. (neuf cents francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. VII. Déclare la présente ordonnance immédiatement exécutoire, nonobstant appel. VIII. Rejette toutes autres ou plus amples conclusions. Le juge instructeur : La greffière : D. Carlsson N. Ouni Du L'ordonnance qui précède, dont le

dispositif a été expédié pour notification aux parties le 18 juillet 2011, lue et approuvée à huis clos, est notifiée, par l'envoi de photocopies, à la requérante, personnellement, et à l'intimée, par son conseil. Une fois définitive, elle sera communiquée au Conservateur du Registre foncier du district de Lausanne. Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour d'appel 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 : N. Ouni

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