

VD_FINDINFO MP / 2012 / 6 vom 14. Februar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-02-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_MP___2012___6

FR: VD_FINDINFO MP / 2012 / 6 du 14 février 2012

IT: VD_FINDINFO MP / 2012 / 6 del 14 febbraio 2012

Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES | 837 al. 1 ch. 3 CC, 839 al. 2 CC

Erwägungen

E. 15

septembre 2010 c. 3.1.2; TF 5A_777/2009 du 1 er février 2010 c. 4.1; SJ 1981 pp. 97 ss, spéc. p. 98 n. 1; ATF 86 I 265 précité c. 3, JT 1961 I 332; Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3 ème éd., Zurich 2008, n. 1394). Ainsi, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge rend une décision 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 instruction sommaire (TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 précité c. 3.1.2; TF 5A_777/2009 du 1 er février 2010 précité c. 4.1; SJ 1981 pp. 97 ss précité, spéc. p. 98 n. 1; ATF 102 Ia 81 c. 2b/bb, rés. in JT 1977 I 625, SJ 1977 p. 145). Cela résulte notamment du fait que le créancier fournisseur de matériaux ou de travail pour le bâtiment ou l'ouvrage perd définitivement son droit de gage immobilier quand l'inscription provisoire lui est refusée, à cause du bref délai de péremption de trois mois (art. 839 al. 2 aCC), alors que cette mesure, si l'hypothèque légale n'est pas reconnue dans le procès ordinaire qui suivra, constitue seulement une charge passagère de l'immeuble, que le propriétaire de l'immeuble peut d'ailleurs éviter en fournissant des sûretés suffisantes au créancier (art. 839 al. 3 aCC). Compte tenu des intérêts en jeu, le juge ne doit refuser l'inscription provisoire que si l'existence du droit allégué apparaît exclue ou, du moins, très improbable (ATF 86 I 265 précité c. 3, JT 1961 I 332). 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 des maîtres d'état tels que peintres en bâtiments, maçons, plâtriers ou installateurs d'appareils électriques, sanitaires ou de chauffage (Steinauer, op. cit., n. 2864). Le sous-traitant a un droit propre et distinct à la constitution de l'hypothèque légale. Il peut exercer son droit sur l'immeuble ayant bénéficié des travaux même si le propriétaire ignorait l'existence d'un rapport de sous-traitance, et même si le contrat passé entre le propriétaire et l'entrepreneur excluait expressément le recours à un sous-traitant (ATF 105 II 264, JT 1981 I 120). Le droit du sous-traitant existe parallèlement à celui de l'entrepreneur qui lui a confié des travaux. Il peut également être exercé si le propriétaire s'est acquitté de sa dette envers cet entrepreneur (Steinauer, op. cit., nn. 2866-2869). b) Dans le cas d'espèce, il est rendu suffisamment vraisemblable que la requérante doive être considérée comme sous-traitante. En date du 4 mai 2009, elle s'est vu attribuer, par l'entreprise générale S. _____ Sàrl, des travaux de

terrassament et de canalisations sur la parcelle dont les intimés sont copropriétaires. Un contrat d'entreprise a ainsi été conclu entre ces deux entités. La requérante a fourni du travail et des matériaux pour ce chantier. Elle doit dès lors être considérée comme un entrepreneur sous-traitant et a ainsi la légitimation active. V. a) S'agissant de la légitimation passive, la requête d'inscription provisoire d'une hypothèque légale doit être dirigée contre le propriétaire actuel, soit la personne inscrite au registre foncier en qualité de propriétaire au moment du dépôt de la requête (Steinauer, op. cit., n. 2877b). 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 ou, plus précisément, à la personne du propriétaire actuel de celui-ci (ATF 95 II 31 c. 2, JT 1970 I 153, SJ 1969 p. 577; Piotet, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: les principes, in JT 2010 II 3, spéc., pp. 7 ss.; Schumacher, op. cit., nn. 852 ss). b) En l'occurrence, les intimés sont inscrits au registre foncier en qualité de copropriétaires de l'immeuble pour lequel la requérante a fourni du travail et prétend à l'inscription d'une hypothèque légale. Les intimés sont ainsi passivement légitimés. VI. Les intimés contestent que l'inscription de l'hypothèque légale soit intervenue en temps utile. Ils considèrent qu'elle a eu lieu après le délai légal de trois mois. a) L'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit être requise au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 aCC). Nonobstant son 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 (ATF 79 II 424 précité c. 6, JT 1954 I 555; Steinauer, op. cit., n. 2883). Une inscription provisoire, opérée conformément à l'art. 961 CC, suffit à sauvegarder le délai de trois mois, qui présente un caractère péremptoire et ne peut être prolongé (ATF 89 II 304 c. 3, JT 1964 I 171). Il incombe à l'entrepreneur de rendre vraisemblable que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale a bien été portée au registre foncier avant l'expiration du délai de déchéance, et non pas au propriétaire de l'immeuble de prouver la tardiveté de ladite inscription (SJ 1981 pp. 97 ss précité, spéc. p. 103 n. 5; Steinauer, op. cit., n. 2883b). Le dies a quo du délai de l'article 839 al. 2 aCC 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 précité, 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. 241). 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 précité c. 2b, JT 1981 I 17; ATF 102 II 206 précité c. 1a, SJ 1977 p. 241; 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 précité c. 2b, JT 2000 I 22; ATF 106 II 22 précité c. 2b et 2c, JT 1981 I 17; ATF 102 II 206 précité c. 1b/aa, SJ 1977 p. 241). 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 c. 1c, 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 précité, SJ 1977 p. 241), du démontage et du remontage par un installateur sanitaire des radiateurs nécessités par le vernissage de ces derniers (ATF 106 II 22 précité, 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 précité c. 2b, JT 2000 I 22). Le délai de l'art. 839 al. 2 aCC commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas au moment de l'établissement de la facture (ATF 102 II 206 précité c. 1b/aa, SJ 1977 p. 241), même si le fait que la présentation d'une facture donne à penser que l'entrepreneur considère que l'ouvrage est achevé (SJ 1981 pp. 97 ss précité, spéc. p. 103 n. 4; Steinauer, op. cit., n. 2884d). Dans le cas où des travaux ont porté sur un ou plusieurs ouvrages situés sur plusieurs immeubles, notamment en cas de construction d'un lotissement, le délai commence à courir séparément pour chaque ouvrage, même si tous les travaux relèvent d'un seul contrat. La même règle est en principe applicable si les travaux ont porté sur plusieurs ouvrages sis sur le même immeuble. Lorsque les travaux ont été exécutés sur un immeuble en propriété par étages, tous les travaux qui portent sur les parties communes font partir un délai unique. Pour les travaux qui portent sur les différentes unités d'étages, il faudra respecter des points de départ séparés pour chaque unité (ATF 125 III 113 précité c. 3a, JT 2000 I 22; Steinauer, op. cit., nn. 2884f à 2884h). b) En l'espèce, les travaux de construction de la requérante portaient sur le terrassement et les canalisations. Apparemment, il ne s'agit pas d'investissements concernant les unités de PPE mais de prestations de construction concernant les parties communes de l'immeuble, qui reposent sur le même contrat d'entreprise et ont été effectuées par la même entreprise. On peut donc considérer au stade des mesures provisionnelles qu'il y a une prestation de construction unique et par conséquent un délai d'inscription unique. Au vu de la fiche de chantier établie par la requérante, dont le contenu a été pour l'essentiel corroboré par les déclarations du témoin T. _____, il est rendu suffisamment vraisemblable qu'en date du 18 mai 2010, la requérante a encore accompli des travaux de remblayage de fouilles et de nettoyage de chantier sur la parcelle 102, sise chemin W. _____ à Q. _____. Ces travaux sont mentionnés dans la soumission du 16 avril 2009. Ils doivent être qualifiés de travaux d'achèvement, dès lors qu'ils constituent une opération nécessaire pour mettre un terme à l'activité de la requérante et sont indispensables pour que l'objet du contrat d'entreprise passé entre la requérante et l'entreprise S. _____ Sàrl soit considéré comme livrable. Au stade des mesures provisionnelles, la date d'achèvement des travaux par la requérante peut ainsi être fixée au 18 mai 2010. 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 d'Aubonne le 16 août 2010. VII. 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 (art. 839 al. 3 et 961 al. 3 aCC). La requérante allègue à cet égard qu'elle dispose d'une créance contre l'entrepreneur S. _____ Sàrl d'un montant de 135'577 fr. qui correspond au solde du prix convenu selon le contrat de base, après déduction des acomptes reçus, additionné du coût des travaux supplémentaires hors soumission. Les parties intimées n'ont pas contesté qu'il y a eu des travaux supplémentaires. L'existence de la créance de la requérante est in casu rendue vraisemblable, dans son principe, au vu des pièces au dossier, sa quotité devant toutefois être rectifiée. Le contrat signé par la requérante et S. _____ Sàrl le 4 mai 2009 porte en effet sur un montant TTC de 214'377 fr. 60. Il y a lieu de déduire de ce montant les

acomptes que la requérante dit avoir reçus, par 154'830 fr., et d'ajouter le coût des travaux hors soumission, par 73'580 francs. En définitive, il est rendu vraisemblable que la requérante dispose d'une créance d'un montant de 133'127 fr. 60 à l'encontre de S. _____ Sàrl. b) Dès lors que cette créance de 133'127 fr. 60 concerne des travaux bénéficiant à l'immeuble entier et non pas uniquement à certaines unités de PPE, l'hypothèque légale doit être reportée sur toutes les parts de la copropriété par étages. A supposer que tous les copropriétaires soient encore parties à la procédure, cette ventilation devrait s'opérer de la manière suivante: Propriétaires Parcelle Millièmes Montant dû C. _____ 102-1 102-2 102-8 71/1000 47/1000 64/1000 9'452.05 6'257.00 8'520.15 A.V. _____ et B.V. _____ 102-3 47/1000 6'257.00 A.K. _____ et B.K. _____ 102-4 46/1000 6'123.85 S. _____ 102-5 102-6 102-13 102-18 49/1000 49/1000 67/1000 48/1000 6'523.25 6'523.25 8'919.55 6'390.10 B. _____ 102-7 65/1000 8'653.30 A.M. _____ et B.M. _____ 102-9 46/1000 6'123.85 F. _____ 102-10 102-11 102-12 47/1000 46/1000 62/1000 6'257.00 6'123.85 8'253.90 R. _____ 102-14 46/1000 6'123.85 A.Z. _____ et B.Z. _____ 102-15 47/1000 6'257.00 A.H. _____ et B.H. _____ 102-16 46/1000 6'123.85 E. _____ SA 102-17 49/1000 6'523.25 A.P. _____ et B.P. _____ 102-19 58/1000 7'721.40 Cela étant, à la suite de l'audience de mesures provisionnelles du 9 décembre 2010, les hypothèques légales inscrites à titre préprovisoire sur les unités d'étages 102-14, 102-15 et 102-16 ont été radiées et les copropriétaires R. _____, A.Z. _____, B.Z. _____, A.H. _____ et B.H. _____ ont été mis hors de cause. En passant une convention avec ces copropriétaires, la requérante a renoncé à la part de son gage portant sur les unités de PPE dont ceux-ci sont propriétaires, correspondant à un montant de 18'504 fr. 70 (6'123 fr. 85 [unité 102-14] + 6'257 fr. [unité 102-15] + 6'123 fr. 85 [unité 102-16]). Par ailleurs, C. _____ ayant fourni des sûretés suffisantes sous la forme d'une garantie bancaire, les hypothèques légales inscrites à titre préprovisoire sur les lots 102-1 et 102-2, d'un montant total de 15'709 fr. 05 (9'452 fr. 05 [unité 102-1] + 6'257 fr. [unité 102-2]) ont été radiées à la suite de l'ordonnance rendue par le juge de céans le 31 janvier 2011. En définitive, en ce qui concerne les travaux réalisés par la requérante, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale peut être ordonnée à concurrence d'un montant de 98'913 fr. 85 (133'127 fr. 60 – 18'504 fr. 70 – 15'709 fr. 05). Celui-ci doit être ventilé à raison de 98'913 fr. 70, pour tenir compte des arrondis, sur les unités de PPE dont les intimés encore en cause sont propriétaires. Le résultat de cette ventilation est le suivant : Propriétaires Parcelle Millièmes Montant dû C. _____ 102-8 64/1000 8'520.15 A.V. _____ et B.V. _____ 102-3 47/1000 6'257.00 A.K. _____ et B.K. _____ 102-4 46/1000 6'123.85 S. _____ 102-5 102-6 102-13 102-18 49/1000 49/1000 67/1000 48/1000 6'523.25 6'523.25 8'919.55 6'390.10 B. _____ 102-7 65/1000 8'653.30 A.M. _____ et B.M. _____ 102-9 46/1000 6'123.85 F. _____ 102-10 102-11 102-12 47/1000 46/1000 62/1000 6'257.00 6'123.85 8'253.90 E. _____ SA 102-17 49/1000 6'523.25 A.P. _____ et B.P. _____ 102-19 58/1000 7'721.40 Il y a lieu de modifier en conséquence l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 16 août 2010. VIII. La durée de l'inscription provisoire doit être déterminée exactement et, à cet égard, un délai doit être imparti à la requérante pour faire valoir son droit en justice (art. 961 al. 3 aCC et 117 al. 1 CPC-VD; ATF 119 II 434 c. 2a, JT 1995 I 351). L'inscription provisoire restera valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige. Aussi un délai échéant trente jours après que la présente ordonnance sera devenue définitive doit être imparti à la requérante pour faire valoir son droit en justice. IX. Les frais de la procédure provisionnelle sont arrêtés à 900 fr.

pour la requérante (art. 170a al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984 dans sa teneur en vigueur au 31 décembre 2010; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, la requérante a droit à de plein dépens, qu'il convient d'arrêter à 3'600 fr., à répartir entre les intimés à raison de 400 fr. pour C. _____, de 400 fr. pour A.V. _____ et B.V. _____ solidairement entre eux, de 400 fr. pour A.K. _____ et B.K. _____ solidairement entre eux, de 400 fr. pour B. _____, de 400 fr. pour A.M. _____ et B.M. _____ solidairement entre eux, de 400 fr. pour F. _____, de 400 fr. pour A.P. _____ et B.P. _____ solidairement entre eux. Les intimés S. _____ et E. _____ SA ayant procédé par l'intermédiaire d'un conseil commun, ils verseront à la requérante un montant de 800 fr. à titre de dépens, solidairement entre eux. Les dépens sont dus solidairement par les copropriétaires de lots. C'est à la suite d'une inadvertance manifeste que la solidarité des dépens n'a pas été mentionnée pour les époux A.K. _____ et B.K. _____. Le dispositif de la présente ordonnance doit être rectifié d'office sur ce point. Il y a également lieu de rectifier les adresses des intimés B.V. _____ et B. _____, qui sont parvenues à la connaissance du juge instructeur après l'envoi du dispositif. 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 d'Aubonne, en faveur de la requérante A. _____ Sàrl, à Cugy, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle 102, sise sur le territoire de la commune de Q. _____, PPE "Résidence W. _____", d'un montant total de 98'913 fr. 70 (nonante-huit mille neuf cent treize francs et septante centimes) à répartir de la manière suivante sur chacun des lots :

Propriétaires	Adresse	Parcelle	Millièmes	Montant dû				
C. _____	[...]	102-8	64/1000	8'520.15				
A.V. _____ et B.V. _____	[...]	102-3	47/1000	6'257.00				
A.K. _____ et B.K. _____	Q. _____	102-4	46/1000	6'123.85				
S. _____	[...]	102-5	102-6	102-13				
102-18	49/1000	49/1000	67/1000	48/1000	6'523.25			
6'523.25	8'919.55	6'390.10	B. _____	[...]	102-7	65/1000	8'653.30	
A.M. _____ et B.M. _____	Q. _____	102-9	46/1000	6'123.85				
F. _____	[...]	102-10	102-11	102-12	47/1000	46/1000	62/1000	6'257.00
6'123.85	8'253.90	E. _____	SA	[...]	102-17	49/1000	6'523.25	
A.P. _____ et B.P. _____	[...]	102-19	58/1000	7'721.40				

II. Modifie en conséquence le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 16 août 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 de 30 jours dès que la présente ordonnance sera devenue définitive 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. VI. Dit que l'intimé C. _____ versera à la requérante le montant de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. VII. Dit que les intimés A.V. _____ et B.V. _____ verseront à la requérante, solidairement entre eux, le montant de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. VIII. Dit que les intimés A.K. _____ et B.K. _____ verseront à la requérante, solidairement entre eux, le montant de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. IX. Dit que les intimés S. _____ et E. _____ SA verseront à la requérante, solidairement entre eux, le montant de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. X. Dit que l'intimé B. _____ versera à la requérante le montant de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. XI. Dit que les intimés A.M. _____ et B.M. _____ verseront à la requérante, solidairement entre eux, le montant de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens de la procédure

provisionnelle. XII. Dit que l'intimé F. _____ versera à la requérante le montant de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. XIII. Dit que les intimés A.P. _____ et B.P. _____ verseront à la requérante, solidairement entre eux, le montant de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle.

XIV. Déclare la présente ordonnance immédiatement exécutoire, nonobstant recours ou appel. XV. Rejette toutes autres ou plus amples conclusions. Le juge instructeur :

La greffière : D. Carlsson S. Tchamkerten
Du L'ordonnance qui précède, dont le dispositif, rectifié, a été expédié pour notification aux parties le 14 février 2012, lue et approuvée à huis clos, est notifiée, par l'envoi de photocopies, aux parties personnellement ou par l'intermédiaire de leur conseil, ainsi qu'à l'entrepreneur général S. _____ Sàrl, à Apples. Une fois définitive, elle sera communiquée au Conservateur du Registre foncier du district d'Aubonne. Un appel au sens des art. 308 ss CPC peut être formé dans un délai de dix jours dès la notification de la présente ordonnance en déposant au greffe du Tribunal cantonal un mémoire écrit et motivé. La décision faisant l'objet de l'appel doit être jointe. La greffière : S.Tchamkerten

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