

## **VD\_GERICHTE CM10.015252 vom 14. Juni 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-06-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_CM10.015252](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CM10.015252)

FR: VD\_GERICHTE CM10.015252 du 14 juin 2010

IT: VD\_GERICHTE CM10.015252 del 14 giugno 2010

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le requérant T. \_\_\_\_\_ est dessinateur en bâtiments depuis 1974. Le requérant et l'intimée H. \_\_\_\_\_ ont entretenu une relation de concubins pendant plusieurs années.

#### **E. 2**

Le 19 mars 2002, l'intimée est devenue propriétaire d'un immeuble sis chemin de [...] sur la Commune de [...], en place-jardin, 1002

- 2 - bâtiment et habitation, qu'elle a acquis pour la somme de 140'000 francs. En 2008, l'immeuble était estimé fiscalement à 565'000 francs.

#### **E. 3**

L'intimée a déposé une demande de permis de construire qui a été délivré par la Commune de [...] le 17 juin 2002. Des travaux de rénovation ont été entrepris conjointement par les deux parties, d'un commun accord, de 2002 à 2008.

#### **E. 4**

Les parties ont emménagé ensemble dans une partie de l'immeuble au mois de septembre 2004.

#### **E. 5**

Selon le contrat de crédit-hypothécaire du 23 mars 2005 signé par l'intimée et les représentants de la banque [...], cette dernière a octroyé à l'intimée un prêt hypothécaire divisé en trois tranches: un montant de 110'000 fr. pour l'acquisition du bien immobilier ainsi qu'un montant de 7'000 fr. pour les frais de notaire y relatifs, et deux montants de 100'000 fr. chacun en vue de la rénovation de l'immeuble pour l'achat de matériaux et les travaux.

#### **E. 6**

Un permis d'habiter pour la partie rénovée a été délivré le 3 juin 2008. Aucune nouvelle demande de permis de construire n'a été déposée depuis la délivrance de ce permis.

#### **E. 7**

L'intimée a sommé le requérant de quitter le logement le 12 décembre 2009, ce que ce dernier a fait le 15 février 2010.

#### **E. 8**

Le requérant allègue qu'il a exécuté l'ensemble des travaux conformément aux règles de l'art, qu'il a fourni les matériaux nécessaires

- 3 - et que les travaux ont apporté une plus-value à l'immeuble de l'ordre de 350'000 fr., montant qu'il estime lui être dû par l'intimée. L'intimée ne conteste pas que le requérant ait fourni du travail sur le chantier. Elle fait valoir que c'est conjointement que ces travaux ont été accomplis, mais que ceux-ci ont été terminés à mi-mai 2009 au plus tard. En tout cas, le travail du requérant n'avait pas pour base un contrat d'entreprise qui aurait été conclu entre les parties, mais le fait qu'ils vivaient tous deux ensemble. Aucune contrepartie financière n'avait été convenue. Interrogé librement à l'audience de mesures provisionnelles du 14 juin 2010, le requérant a admis qu'aucun contrat d'entreprise n'avait jamais été signé ni conclu avec l'intimée et qu'aucun prix n'avait été convenu entre les parties; il avait fourni du travail gratuitement, en raison des liens affectifs qui le liaient à l'intimée et du fait qu'il s'agissait du logement du couple. Un courrier adressé le 17 octobre 2004 à la banque [...] par l'intimée et contresigné par le requérant, relève par ailleurs que le requérant a œuvré sur le chantier depuis le début des travaux et qu'il a exécuté les travaux de rénovation à bien plaisir, sans demander une quelconque participation financière. A l'audience précitée, le requérant a produit des factures d'achat de matériel qui ont été payées au moyen de la carte client de l'intimée.

#### **E. 9**

Le requérant plaide au bénéfice de l'assistance judiciaire. Le registre des poursuites de l'Office du district de [...] mentionne ce qui suit au sujet du requérant: " Nombre total de poursuites introduites du 20.10.2004 au 26.02.2010: 43 pour la somme de Fr. 294'292.60 7 poursuite(s) au stade du commandement de payer en cours pour la somme de Fr. 78'949.65 dont 4 est/sont frappée(s) d'une opposition totale ou partielle 2 poursuite(s) en saisie pour la somme de Fr. 5'090.80 27 acte(s) de défaut de biens délivrés(s) pour la somme de Fr. 198'448.30 1 poursuite(s) payée(s)

- 4 - 6 poursuites(s) périmée(s) pour la somme de Fr. 11'803.85 "

#### **E. 10**

Par requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles d'extrême urgence en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs du

#### **E. 11**

mai 2010. En droit : I. Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC (code civil du 10 décembre 1907; RS 210), les artisans et entrepreneurs employés à des bâtiments ou autres ouvrages 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, en garantie de leurs créances contre le propriétaire ou un entrepreneur. Des inscriptions provisoires peuvent être prises par celui qui allègue un droit réel (art. 961 al. 1 ch. 1 CC). Pour obtenir du juge l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, il suffit que l'entrepreneur ou l'artisan rende vraisemblable le droit allégué (art. 22 al. 4 ORF 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, Les droits réels, tome

- 6 - III, 3e éd., n. 2891, p. 288). Le juge ne doit pas formuler des exigences trop sévères quant aux éléments que doit rendre vraisemblable l'entrepreneur ou l'artisan; en cas de doute, l'inscription provisoire doit être ordonnée et la décision sur les conditions de

l'hypothèque légale renvoyée au juge ordinaire (SJ 1981 pp. 97 ss, spéc. p. 98 n. 1; ATF 86 I 265 c. 3, JT 1961 I 332; RNR 1985 p. 92; Steinauer, op. cit., n. 2891, p. 288). Ainsi, quand 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 (SJ 1981 pp. 97 ss, spéc. p. 98 n. 1; ATF 102 Ia 81 c. 2b/bb, rés. in JT 1977 I 625, SJ 1977 p. 150). 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 à cause du bref délai de trois mois (art. 839 al. 2 CC) quand l'inscription provisoire lui est refusée, alors que cette mesure, si par la suite l'hypothèque n'est pas reconnue dans le procès ordinaire, constitue seulement une charge passagère de l'immeuble et que le propriétaire peut d'ailleurs éviter en fournissant d'autres sûretés suffisantes au créancier (art. 839 al. 3 CC). Cela étant, le juge ne doit refuser l'inscription provisoire que si l'existence du droit de gage allégué apparaît exclue ou, du moins, très improbable (ATF 86 I 265 c. 3, JT 1961 I 332; Schumacher, *Das Bauhandwerkerpfandrecht*, 2e éd., nn. 748 ss, p. 217). En l'espèce, il s'agit d'examiner chacune des conditions de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, soit la qualité d'entrepreneur ou d'artisan du requérant, l'existence de travaux et de matériaux qu'il aurait fournis sur l'immeuble objet du chantier, le montant de la créance et, enfin, le respect du délai de trois mois, ceci afin de déterminer si le requérant a droit à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale sur l'immeuble de l'intimée.

- 7 - II. 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 (Steinauer, op. cit., nn. 2864 ss, p. 270). Selon la jurisprudence, une chose spécialement créée et adaptée pour une construction peut également constituer une prestation de construction garantie par un gage, quand bien même le fournisseur ne l'a pas incorporée lui-même à l'immeuble (ATF 125 III 113 c. 2a, JT 2000 I 22; ATF 111 II 343 c. 2a, JT 1986 I 170; ATF 104 II 348 c. II/1; ATF 103 II 33 c. 2a, JT 1977 I 534; ATF 72 II 347, JT 1947 I 261; Steinauer, op. cit., n. 2873a, p. 274). En outre, même s'il s'agit d'une pure livraison de matériel, qui ne pourrait en elle-même pas donner droit au gage, une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs peut néanmoins être demandée lorsque les livraisons de matériel sont le fait d'un sous-entrepreneur qui a également effectué des prestations couvertes par le gage (ATF 125 III 113 c. 2a, JT 2000 I 22; Schumacher, op. cit., n. 145, p. 34 et nn. 194 ss, pp. 44 ss). En vertu de l'art. 363 CO (code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties – l'entrepreneur – s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie – le maître – s'engage à lui payer. En l'absence de contrepartie convenue expressément ou tacitement, autrement dit si l'ouvrage a été exécuté gratuitement, il n'existe pas de droit à l'inscription d'une hypothèque légale (Schumacher, op. cit., n. 285, p. 104 et nn. 448 ss, pp. 152 ss). La qualification professionnelle, l'expérience ou l'équipement technique ne sont pas déterminants. Même une personne qui ne travaille qu'exceptionnellement dans le domaine de la construction peut être considérée comme un artisan ou entrepreneur si elle remplit les conditions précitées. En revanche, les architectes et les ingénieurs ne bénéficient pas de l'hypothèque légale (Steinauer, op. cit., nn. 2864 ss, p. 270).

- 8 - La requête en 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, p. 279). 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 consid. 4, JT 1970 I 153, SJ 1969 p. 577; ATF 92 II 147, JT 1967 I 174; Steinauer, op. cit., n. 2877a, p. 279; Schumacher, op. cit., nn. 426 ss, pp. 112 ss; Vallat, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et l'exécution forcée, thèse Lausanne 1998, n. 43, p. 24). b) En l'espèce, le requérant est dessinateur en bâtiments. L'intimée est la propriétaire inscrite au registre foncier de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment concerné par les travaux. L'intimée ne conteste pas que le requérant ait accompli certains travaux de rénovation conjointement avec elle sur l'immeuble. Est cependant litigieux le caractère contractuel et onéreux des prestations effectuées par le requérant sur ce chantier. A l'audience de mesures provisionnelles du 14 juin 2010, le requérant a admis n'avoir signé ni conclu aucun contrat d'entreprise avec l'intimée. Il a également admis qu'aucun prix n'avait été convenu pour l'exécution des travaux, et que ceux-ci avaient été effectués à bien plaisir en raison du couple qu'il formait avec l'intimée. Il ressort en outre de l'instruction que le requérant a contresigné le document envoyé le 17 octobre 2004 à la banque [...] par l'intimée, selon lequel il a œuvré sur le chantier à bien plaisir, sans demander une quelconque participation financière. De plus, le requérant n'a pas fourni les déclarations fiscales dont la production était requise par l'intimée et qui auraient pu être un indice selon lequel les travaux qu'il effectuait sur l'immeuble de l'intimée étaient rémunérés et constituaient une source de revenus pour lui, ou que, comme il le soutenait, il avait œuvré de manière indépendante sur

- 9 - d'autres chantiers. Quant au matériel que le requérant prétend avoir fourni en sus de l'exécution des travaux, les seules pièces figurant au dossier sont des décomptes d'une entreprise de bricolage dont les factures ont été payées au moyen de la carte client de l'intimée. Il n'est ainsi pas rendu vraisemblable que le requérant ait acheté des matériaux pour le chantier. Vu ce qui précède, et notamment les déclarations du requérant, l'existence d'un contrat d'entreprise entre les parties peut être exclue, une des conditions – le caractère onéreux de la prestation – faisant défaut. Le requérant n'a ainsi pas la qualité d'artisan ou d'entrepreneur indispensable pour obtenir l'inscription d'une hypothèque légale au sens des art. 837 ss CC. Cela étant, il n'est pas nécessaire d'examiner si les autres conditions de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC sont remplies. L'examen du montant de la prétendue créance de 350'000 fr. et du respect du délai de trois mois supposent en effet l'existence d'un contrat d'entreprise. III. a) En définitive, pour les motifs exposés plus haut, l'existence du droit de gage allégué par le requérant apparaît exclue. La requête de mesures provisionnelles déposée le 11 mai 2010 par le requérant doit être rejetée. L'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 12 mai 2010 doit être révoquée et l'inscription provisoire opérée le 14 mai radiée. b) Les mesures requises étant rejetées, l'intimée obtient entièrement gain de cause et a droit à de pleins dépens, à la charge du requérant (art. 92 al. 1 et 109 al. 1 CPC). Il convient de les arrêter à 1'470 francs, savoir 1'400 fr., à titre de participation aux honoraires de son conseil et 70 fr., à titre de remboursement des débours de ce dernier.

- 10 - Le juge instructeur, statuant à huis clos et par voie de mesures provisionnelles : I. Rejette la requête de mesures provisionnelles déposée le 11 mai 2010 par le requérant T. \_\_\_\_\_ contre l'intimée H. \_\_\_\_\_. II. Révoque en conséquence l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 12 mai 2010. III. Ordonne, dès que la présente ordonnance sera devenue définitive, la radiation de l'inscription provisoire ordonnée le 12 mai 2010

auprès du Registre foncier, Office de [...], sur la parcelle n° [...] dont l'intimée est propriétaire sur le territoire de la commune de [...]. IV. Arrête les frais de la procédure provisionnelle à 1'300 fr. (mille trois cents francs) pour le requérant. V. Dit que le requérant versera à l'intimée, le montant de 1'470 fr. (mille quatre cent septante francs), à titre de dépens de la procédure provisionnelle. VI. Déclare la présente ordonnance immédiatement exécutoire, nonobstant recours ou appel. Le juge instructeur : La greffière : F. Byrde M. Bron

- 11 - Du L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 18 juin 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.