

## **VD\_GERICHTE JI12.015785 vom 6. Juni 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-06-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JI12.015785](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI12.015785)

FR: VD\_GERICHTE JI12.015785 du 6 juin 2014

IT: VD\_GERICHTE JI12.015785 del 6 giugno 2014

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

a) L'inscription provisoire litigieuse a été ordonnée à titre préprovisionnel le 27 janvier 2010 et confirmée à titre provisionnel le 3 mars 2010 sous l'empire du Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (CPC-VD). La procédure provisionnelle ne créait pas la litispendance (cf. art. 119 al. 1 CPC-VD). L'instance en inscription définitive a donc été introduite par la demande déposée le 31 octobre 2011 (art. 62 CPC). Conformément à l'art. 1 al. 1 tit. fin. CC, sont applicables les dispositions du Code civil suisse (en particulier les art. 837 et 839 CC) dans leur état avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 11 décembre 2009, en vigueur depuis le 1er janvier 2012 (RO 2011 4637) et celles de l'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier (ORF 1910; RS 211.432.1), remplacée depuis par celle du 23 septembre 2011, entrée en vigueur le 1er janvier 2012 (art. 165 ORF). Il n'y a pas de problème de droit transitoire dès lors que le délai de trois mois pour requérir l'inscription était de toute manière échu le 1er janvier 2012 (cf. art. 49 al. 3 tit. fin. CC ; Carron/Felley, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: ce qui

- 13 - change et ce qui reste, in *Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs*, Fond et procédure, UniNE 2012, nn. 111 à 114 pp. 35/36). b) Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les entrepreneurs et artisans employés à des bâtiments ou à d'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 leur créance contre le propriétaire ou un entrepreneur. L'inscription peut être requise contre tout propriétaire de l'immeuble, quand bien même ce n'est pas lui qui a commandé les travaux (de Haller, *L'hypothèque légale de l'entrepreneur*, RDS 1982 II pp. 189 ss, sp. p. 199 avec références). Ainsi, il n'est pas nécessaire que ce dernier soit personnellement obligé envers l'ayant droit. Comme cela résulte clairement de l'art. 837 al. 1 ch. 3 in fine CC, une créance contre l'entrepreneur général peut aussi donner droit à une hypothèque légale (ATF 105 II 264, JT 1981 I 120; ATF 95 II 87, rés. JT 1970 I 158). Les actions en paiement du prix de l'ouvrage et en inscription définitive de l'hypothèque légale sont dissociables, le créancier pouvant se contenter de n'introduire que la seconde (ATF 126 III 427 c. 3 avec références). c/aa) L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis (art. 839 al. 1 CC).

L'inscription doit être requise au plus tard dans les trois mois (actuellement quatre mois) qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 aCC). Une inscription provisoire, opérée conformément à l'art. 961 al. 1 CC (art. 22 al. 4 aORF; actuellement art. 52 al. 2 ORF), suffit à sauvegarder ce délai qui, péremptoire, ne peut être prolongé (ATF 126 III 462, JT 2001 I 178; ATF 119 II 429, JT 1995 I 352; ATF 89 II 304, JT 1964 I 171; Steinauer, *Les droits réels*, t. III, 3e éd., 2003, nn. 2883/2883a pp. 282-283). bb) 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

- 14 - 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 (ATF 102 II 206 c. 1a). 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 (ATF 106 II 22 c. 2b; 102 II 206 c. 1a). 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 (ATF 125 III 113 c. 2b; 106 II 22 c. 2b et 2c ; TF 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010 c. 3.1.1, in SJ 2010 I 173). 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 (ATF 102 II 206 c. 2/aa); le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé (ATF 101 II 253 ; TF 5A\_475/2010 du 15 septembre 2010 c. 3.1.1 in fine, in SJ 2010 I 173). cc) La computation d'un délai doit se faire selon la loi qui le fixe. L'art. 77 CO est donc applicable à tous les délais régis par le Code civil, en particulier aux délais dans lesquels doivent être accomplis des actes juridiques du droit matériel fédéral, par exemple celui de l'art. 839 al. 2 CC (Hohl, in Commentaire romand, CO I, 2e éd., 2012, n. 3 ad art. 77 CO). Si le délai est fixé par mois, il vient à échéance le jour qui, dans le dernier mois, correspond par son quantième au jour du point de départ (Hohl, op. cit., n. 13 ad art. 77 CO). dd) Lorsque plusieurs contrats d'entreprise lient l'entrepreneur au maître de l'ouvrage, le délai de trois mois court en principe, pour chaque contrat, dès l'achèvement des travaux auxquels il

- 15 - se rapporte (ATF 76 II 134, JT 1951 I 102). Peu importe que les contrats aient été conclus le même jour ou à des dates différentes (ATF 106 II 123, JT 1981 I 121). Toutefois, si ces contrats forment une unité d'un point de vue économique, c'est-à-dire s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils forment dans leur ensemble une unité spécifique, le délai (unique) de trois mois ne commence à courir que dès l'achèvement des derniers travaux formant cette unité (ATF 111 II 343, JT 1986 I 170; ATF 104 II 348; ATF 97 II 212, JT 1972 I 352). ee) Il appartient à l'entrepreneur d'établir que le délai de trois mois est respecté (SJ 1986 103; Steinauer, op. cit., n. 2883b p. 283). Il supporte le risque de l'absence de preuve (Bohnet, in Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, déjà cité, n. 130 p. 91). L'inscription définitive implique une preuve stricte (certitude). Le fait est établi si le juge est convaincu de l'exactitude d'une allégation de fait, mais non s'il éprouve des doutes ou si les faits ont simplement été rendus vraisemblables (Bohnet, op. cit., n. 133 p. 92). Le demandeur doit démontrer qu'il est en droit d'obtenir l'inscription définitive de l'hypothèque légale, ce qui suppose une inscription provisoire opérée dans les délais (ATF 119 II 429 c. 3c; Bohnet, ibid., n. 134 p. 92). d) En l'espèce, l'appelante fait grief au premier juge de n'avoir pas appliqué à la lettre les principes rappelés ci-dessus en retenant, sur la base en particulier de la facture du 5 janvier 2010 de l'appelante, du tableau des plus-values et de la déposition du témoin D.B. \_\_\_\_\_, que les

travaux confiés par les intimés au sous-traitant par l'intermédiaire de l'entrepreneur général étaient achevés le 9 octobre 2009 au plus tard, de sorte que le délai péremptoire de trois mois de l'art. 839 al. 2 aCC était échu lors de l'inscription provisoire opérée le 27 janvier 2010. e) Dès lors que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a été opérée le 27 janvier 2010 au registre foncier sur la parcelle n° [...] des époux C.B. \_\_\_\_\_, il incombait à l'appelante de prouver que les travaux d'électricité entrant dans le cadre du contrat de sous-traitant n'étaient pas achevés le 27 octobre 2009.

- 16 - aa) Il convient à titre liminaire de relever que l'on ne saurait soutenir, comme le fait l'appelante, que « les travaux communs à tous les lotissements formaient une unité et devaient évidemment comprendre, vu la structure du contrat d'entreprise générale, les travaux complémentaires à plus-value que chacun des maître de l'ouvrage devait choisir pour son compte [et] formaient un tout au sens de la jurisprudence fédérale » (cf. appel, p. 5). En effet, l'« unité » visée par la jurisprudence (cf. c. 3c/dd supra) se rapporte à des travaux effectués sur le même fonds, et non comme en l'espèce sur des fonds différents. Quant aux travaux complémentaires à plus-value, force est de constater qu'il ne ressort nullement de la facture n° 10865-2010/PV établie le 5 janvier 2010 par l'appelante relative au lot n° 1 des époux C.B. \_\_\_\_\_, ni du tableau des plus-values joint à cette facture, que la demanderesse aurait exécuté des travaux d'électricité complémentaires entrant dans le cadre du contrat de sous-traitant après le 9 octobre 2009, dès lors que ces deux documents font état d'un montant total des plus-values de 6'430 fr. 55 et qu'il est mentionné sur le tableau que celui-ci a été envoyé le 20 septembre 2009 et modifié le 9 octobre 2009. Certes, le document mentionne également une autre modification intervenue le 21 décembre 2009. Cependant, à l'instar des premiers juges, il est exclu d'en tenir compte, dès lors que le témoin W. \_\_\_\_\_ a considéré les travaux comme pratiquement achevés lorsque les propriétaires sont rentrés dans les lieux, le 29 octobre 2009. Par ailleurs, on ne sait pas à quel contrat se réfère la ventilation dont il est question dans les courriels des 16 et 26 novembre 2009. La réception de l'ouvrage a eu lieu le 28 octobre 2009, en même temps que la remise des clés. L'appelante convient que la date de réception de l'ouvrage ne constitue pas une preuve suffisante pour la détermination du dies a quo, mais soutient qu'elle constituerait un indice. On peine à saisir la portée de cette affirmation : en effet, la date de la réception de l'ouvrage constitue un indice du fait que les travaux étaient

- 17 - achevés à cette date, mais pas un indice du fait qu'ils n'auraient pas été achevés avant celle-ci. bb) Lors de la réception de l'ouvrage, l'entrepreneur général et les intimés ont réservé les défauts, dont ils ont établi une liste manuscrite et prévu le délai d'élimination, selon que les défauts étaient majeurs ou mineurs. Il s'ensuit qu'il y a nécessairement eu, après le 30 octobre 2009, des travaux d'élimination des défauts, lesquels, selon la jurisprudence (cf. c. 3c/bb supra), n'entrent pas en ligne de compte pour la computation du délai de l'art. 839 al. 2 CC. Il appartenait à l'appelante, qui supporte le fardeau de la preuve, d'établir que des travaux d'achèvement, au sens de la jurisprudence (cf. c. 3c/bb supra), avaient été exécutés après le 28 octobre 2009. cc) Comme l'appelante en convient elle-même (appel, p. 5), l'audition des témoins W. \_\_\_\_\_ et [...] ne lui a pas permis d'apporter cette preuve. W. \_\_\_\_\_ a déclaré que lorsque les propriétaires étaient entrés dans les lieux, l'électricité était prête, et qu'il y avait « quelques petits changements d'allumage par exemple après ». Il s'est souvenu en général être intervenu pour « quelques petites choses » que les propriétaires « demandaient en plus », sans pouvoir dire si tel avait été le cas des intimés. Quant au témoin [...], sa déposition est trop imprécise pour permettre

de savoir à quel moment et sur quelle villa il a donné des coups de main à W. \_\_\_\_\_ pour « des bricoles seulement ». dd) L'appelante se réfère à diverses pièces relatives aux interventions de ses employés sur les lots de la promotion « [...]», en particulier aux récapitulatifs des heures de travail de W. \_\_\_\_\_ pour les mois de novembre et décembre 2009, aux rapports de travail hebdomadaires de W. \_\_\_\_\_ pour les mois de septembre à novembre 2009, aux rapports de travail de l'apprenti [...] pour le mois de novembre 2009, au rapport de travail de l'apprenti [...] pour le mois de novembre 2009 et au rapport de travail du monteur [...] pour le mois de novembre 2009.

- 18 - Ces pièces ne permettent toutefois pas d'établir que des travaux d'achèvement, au sens de la jurisprudence – c'est-à-dire qui étaient soit des travaux englobés dans le contrat de sous-traitant, soit des travaux supplémentaires intrinsèquement liés aux prestations prévues dans ledit contrat, à l'exclusion des travaux d'élimination des défauts, de retouches ou de finitions –, auraient encore été exécutés dans le courant de la semaine 43 (soit celle du 26 au 30 octobre 2009) ou ultérieurement. En effet, les rapports de travail hebdomadaires de W. \_\_\_\_\_ font état de 44 heures pour la semaine 46 avec mention que les travaux concernaient les villas 1, 3, 5 et 8, de 36 heures pour la semaine 47 avec mention que les travaux concernaient les villas 2-6-7, de 32.25 heures pour la semaine 48 avec mention que les travaux concernaient la villa 2 et de 33 heures pour la semaine 49 (soit celle du 30 novembre au 4 décembre 2009). Les rapports d'intervention de l'apprenti-monteur [...] font état de 17.25 heures d'interventions les 11 et 13 novembre 2009 et de 43.75 heures d'interventions les 16, 17, 20, 23 et 24 novembre 2009 sur la promotion « [...]», sans indication précise sur les lots concernés. Le rapport d'intervention de l'apprenti [...] fait état de 6.25 heures d'interventions les 4, 10 et 16 novembre 2009 sur la promotion « [...]», sans indication sur les lots concernés. Le rapport de travail du monteur [...] pour le mois de novembre 2009 fait état de 6.5 heures d'interventions les 4, 6, 9 et 10 novembre 2009, avec mention que l'intervention du 4 novembre 2009 (0.5 heures) concernait le lot n° 5. Les heures de travail qui ont ainsi été accomplies par les employés de l'appelante dans le courant de la semaine 43 (soit celle du 26 au 30 octobre 2009) ou ultérieurement, soit 219 heures (44 + 36 + 32.25 + 33 + 17.25 + 43.75 + 6.25 + 6.5) au total pour neuf villas (i.e. 24 heures en moyenne par villa), ne peuvent pas être mises en relation – à de rares exceptions près – avec un bien-fonds précis. Au surplus, les documents en question ne permettent nullement de retenir que les heures mentionnées concerneraient des travaux d'achèvement, au sens de la jurisprudence, d'autant moins au regard de la date de réception de l'ouvrage et des dates mentionnées dans le tableau des plus-values joint à la facture du 21 janvier 2010 (cf. c. 3d/aa supra).

- 19 - ee) En définitive, force est de constater que l'appelante a échoué à apporter la preuve, qui lui incombait, que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs opérée le 27 janvier 2010 au registre foncier sur la parcelle n° [...] des époux C.B. \_\_\_\_\_ l'a été dans les trois mois qui ont suivi l'achèvement des travaux d'électricité qui devaient être exécutés en vertu du contrat de sous-traitant.

#### **E. 4**

Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être fixés à 830 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que les

intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel et n'ont donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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