

VD_GERICHTE JI22.017045 vom 17. Oktober 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI22.017045

FR: VD_GERICHTE JI22.017045 du 17 octobre 2023

IT: VD_GERICHTE JI22.017045 del 17 ottobre 2023

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante conteste que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale n'a pas été opérée dans le délai de quatre mois à compter de la fin des travaux effectués dans la villa des intimés.

E. 3.2.1

L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit que les artisans et entrepreneurs employés notamment à la construction ou à la destruction de 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, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

E. 3.2.2

Aux termes de l'art. 839 CC, l'hypothèque des artisans et des entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis (al. 1) ; l'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (al. 2).

- 14 - L'inscription de l'hypothèque légale doit non seulement être requise, mais aussi obtenue, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux. Il s'agit d'un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 126 III 462 consid. 2c/aa et réf. cit. ; TF 5A_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.4 ; TF 5A_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 et réf. cit.). 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, et 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 consid. 1a ; TF 5A_630/2021 précité consid. 3.3.2.4 ; TF 5A_518/2020 précité consid. 3.1 et réf. cit.). Les travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la computation du délai (ATF 106 II 22 consid. 2b). 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 consid. 2b ; ATF 106 II 22 consid. 2b et 2c ; TF 5A_518/2020 précité consid. 3.1). 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 consid. 1b/aa) ; il s'ensuit que, lorsque des travaux déterminants sont encore effectués après la facturation et ne constituent pas des travaux de réparation ou de réfection consécutifs à un défaut de l'ouvrage, ils doivent être pris en compte pour

- 15 - le dies a quo du délai. 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_518/2020 précité consid. 3.1 et réf. cit.). 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 consid. 1). Cependant, 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 (ATF 146 III 7 consid. 2.2.1 ; ATF 106 II 123 consid. 5b et c ; ATF 104 II 348 consid. II.2 ; TF 5A_689/2022 du 6 avril 2023 consid. 6.2.2). Dans cette hypothèse, l'entrepreneur est en droit de faire inscrire l'hypothèque légale pour le montant total de ce qui lui est dû dans les quatre mois dès l'achèvement des derniers travaux formant cette unité. En revanche, lorsqu'un entrepreneur se voit attribuer après coup d'autres travaux de nature différente, le délai commence à courir pour chacun d'eux séparément, à partir de l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte (ATF 111 II 343 consid. 2c ; ATF 104 II 248 consid. II.2 ; ATF 76 II 134 consid. 1 ; TF 5A_689/2022 précité consid. 6.2.2 ; TF 5A_630/2021 précité consid. 3.3.2.4 ; TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.3). De même, si en vertu d'un seul contrat plusieurs ouvrages ont été commandés sur un seul immeuble, le délai commence à courir, en principe, séparément pour chaque ouvrage. Toutefois, le Tribunal fédéral a admis qu'il y a un délai unique lorsque les ouvrages à réaliser sont fonctionnellement interdépendants et ont été construits d'un seul trait (ATF 125 III 113 consid. 3b ; ATF 111 II 343 consid. 2c ; TF 5A_630/2021 précité consid. 3.3.2.4 ; TF 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 7.1 ; TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.3).

- 16 - Il appartient à l'artisan ou à l'entrepreneur d'établir – ou à tout le moins de rendre vraisemblable – que le délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 a été respecté ; il n'appartient donc pas au propriétaire de l'immeuble de prouver la tardiveté de l'inscription provisoire (Bovey, in Pichonnaz/Foëx/Piotet [édit.], Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 87 ad art. 839 CC, et les références).

E. 3.2.3

Dans le cadre de mesures provisionnelles, le juge statue sur la base de la simple vraisemblance, après une administration limitée des preuves (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb), en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 131 III 473 consid. 2.3) et en se limitant à un examen sommaire du droit (TF 2C_316/2018 du 19 décembre 2018 consid. 3). En matière d'inscription provisoire d'une hypothèque légale, la jurisprudence du Tribunal fédéral est large. L'inscription ne doit être refusée, selon le Tribunal fédéral, que si le droit à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs n'existe

manifestement pas (TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.3) ou si cette existence apparaît exclue ou hautement invraisemblable (TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 consid. 3.1.2). Dans l'ATF 102 Ia 81, régulièrement cité, le Tribunal fédéral a relevé ce qui suit : « en cas de doute, quand les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge doit ordonner l'inscription provisoire ; il suffit que le droit allégué lui paraisse exister (art. 961 al. 3 CC). Mais une certaine marge d'appréciation lui est laissée par la loi » (consid. 2 bb). Dans l'ATF 86 I 265 (JdT 1961 I 332), auquel se réfère l'ATF 102 Ia 81, le Tribunal fédéral a retenu qu'il ne fallait pas se montrer exigeant quant à la constatation selon laquelle le droit paraissait exister, puisque le requérant perdait définitivement son droit lorsque l'inscription lui était refusée dans le délai bref prévu par la loi (actuellement de quatre mois). Il a ajouté que le juge ne devait donc refuser l'inscription que lorsque le droit lui paraissait exclu ou à tout le moins très improbable (consid. 3).

- 17 - On constate que la jurisprudence, si on l'interprète littéralement, n'est pas absolument univoque. C'est une chose de considérer que l'hypothèque doit être inscrite à titre provisionnel lorsque le droit paraît vraisemblable, sans se montrer exigeant à cet égard (ATF 102 Ia 81). C'en est une autre de ne refuser une telle inscription que lorsque le droit à celle-ci apparaît exclu (TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 ; TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010). A suivre, en effet, à la lettre cette dernière conception, cela signifierait que l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs devrait être inscrite sur simple demande. Or, le droit à l'inscription ne peut être exclu que dans certains cas bien particuliers, lorsque, par exemple, le requérant allègue lui-même que les travaux ont été achevés à une date dont il résulte que l'échéance du délai de l'art. 839 al. 2 CC est largement dépassée, ou s'il allègue uniquement avoir fourni des matériaux. En dehors de tels cas, ce droit n'est à vrai dire jamais exclu : lorsque le juge ne dispose d'aucun élément, il n'est en aucune façon rendu vraisemblable que des travaux ont été effectués, mais cela n'est pas non plus exclu. On arrive donc, si l'on interprète à la lettre cette jurisprudence, à un résultat un peu absurde. Tout entrepreneur ou artisan qui demanderait l'inscription d'une hypothèque sur n'importe quelle parcelle, en alléguant y avoir effectué des travaux mais sans apporter le moindre élément dans ce sens, verrait sa requête admise. Le Tribunal fédéral n'a pas pu vouloir une telle solution. L'ATF 86 I 265 traitait d'une situation particulière, où la question débattue était celle de savoir si la requérante avait fourni des matériaux et du travail, ou seulement des matériaux. Lorsque la question est simplement celle de l'existence de travaux, il faut plutôt suivre l'ATF 102 Ia 81. Le droit doit paraître vraisemblable, sans qu'il y ait lieu de se montrer exigeant à cet égard. En cas de doute, lorsque l'existence des conditions de l'inscription sont incertaines, on doit ordonner l'inscription ; c'est en particulier le cas en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, méritant une instruction plus ample que celle à laquelle il peut être procédé dans le cadre d'une procédure sommaire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb ; TF 5A_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 2.3). Mais cela ne signifie pas qu'une inscription doit être ordonnée alors même que le requérant n'apporte aucune preuve, ni même aucun indice selon lequel il a effectué

- 18 - des travaux, lorsque l'existence même de ces travaux est contestée (CACI 27 juillet 2023/300 consid. 4.2).

E. 3.3

En l'espèce, l'appelante fait valoir que les travaux effectués en février ne constituaient pas de simples retouches. Les intimés le contestent, ne remettant pas en cause l'existence de

travaux en février 2022 mais leur importance. On peut suivre le premier juge quand il considère que les travaux précédents étaient terminés lors de l'envoi de la deuxième facture, à savoir celle du 30 avril 2021. Il n'est pas allégué qu'il y ait eu des travaux entre-temps. La question de savoir si l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, intervenue le 29 avril 2022, a été effectuée en temps utile dépend donc de celle de savoir si les travaux de février 2022 constituaient ou non de simples retouches. La facture relative à ces travaux, établie par l'appelante le 18 février 2022, porte d'une part sur les « peinture complète cage d'escalier et diverses retouches finales à la maison. Y compris déplacements » dans la « villa 3 » des intimés, pour 2'000 fr. hors taxes, et d'autre part sur « diverses retouches de peinture après rhabillage des plafonds et des murs. Peinture des tuyaux de ventilation. Y compris éléments » pour l'ensemble des villas 1, 2 et 3, pour 1'000 fr. hors taxes. Ainsi, le montant facturable pour la villa (n° 3) des intimés est de 2'333 fr. 33, à savoir 2'000 fr., auxquels s'ajoutent 333 fr. 33, montant équivalent à un tiers de la somme de 1'000 fr. susmentionnée. Par conséquent, la part du montant de la facture du 18 février 2022 devant être imputée aux intimés est de 77.78 % (2'333 fr. 33 / 3'000 fr.) sur le total de 3'263 fr. 30, soit in fine de 2'538 fr. 20, TVA et participation à la taxe déchets comprises. Comme le soutiennent les intimés, il est exact que l'entrepreneur général, dans ses messages, a qualifié les travaux de février 2022 de « retouches ». En outre, à l'audience de première instance, les intimés ont contesté qu'un mur avait été entièrement peint, tout en précisant qu'ils n'étaient pas présents lors des travaux. Force est

- 19 - toutefois de constater que la facture du 18 février 2022 mentionne une peinture complète de la cage d'escaliers des intimés, et que cette facture a été payée, sans que l'entrepreneur ne proteste. Il est par ailleurs vraisemblable à ce stade qu'une telle peinture entre dans le cadre du contrat impliquant pour l'appelante d'effectuer les travaux de peinture dans la villa des intimés. De plus, le montant de 2'538 fr. 20 à la charge des intimés ressortant de dite facture n'est pas négligeable en comparaison de celui résultant des deux factures précédentes dont le total est de 48'009 fr. 50. Les travaux effectués en février 2022 représentent en effet 5,02 % du total des travaux (50'547 fr. 70). Le montant de 2'538 fr. 20 n'est pas non plus négligeable en lui-même. Partant, il ressort de la facture du 18 février 2022 que les travaux effectués à la même période ne peuvent d'emblée être qualifiés de simples retouches, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. Au regard de ce qui précède et compte tenu des positions opposées des parties s'agissant des travaux de février 2022, on se trouve dans un cas où la situation est mal élucidée et nécessite une instruction ou des investigations, que la procédure sommaire ne permet pas de mettre en œuvre, pour déterminer si la nature des travaux amène à considérer que le délai péremptoire de l'art. 839 al. 1 CC a été respecté. Ainsi, l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier ne paraît pas exclue ou hautement invraisemblable. Par conséquent, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale ordonnée par mesures superprovisionnelles doit être maintenue par voie provisionnelle.

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance litigieuse réformée en ce sens qu'ordre est donné au Conservateur du Registre foncier, Office de La Côte, de maintenir l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 28'009 fr. 50, avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 février 2022, en faveur de l'appelante, sur l'immeuble no [...] dont les intimés sont propriétaires sur le territoire de la Commune de [...]. Par ailleurs, un délai de trois mois est

- 20 - impartit à l'appelante pour ouvrir action au fond, l'inscription provisoire restant valable jusqu'à l'expiration de ce délai ou, en cas d'action au fond, jusqu'à l'échéance d'un délai de 60 jours dès l'entrée en force du jugement au fond.

E. 4.2.1

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). Compte tenu du sort de l'appel, les frais judiciaires de la procédure provisionnelle de première instance, y compris les frais du Registre foncier, seront à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC), par 1'130 francs. Ceux-ci, solidairement entre eux, verseront en outre à l'appelante 2500 fr. à titre de dépens de première instance.

E. 4.2.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr., à savoir 800 fr. pour l'émolument de décision relatif à l'appel (art. 65 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et 200 fr. pour l'émolument de décision relatif à l'effet suspensif (art. 6 al. 3, 7 et 30 TFJC), seront mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Ceux-ci, solidairement entre eux, verseront à l'appelante la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 2 et

E. 7

TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), ainsi que celle de 1'000 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

- 21 - Par ces motifs, le Juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est admis. II. L'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 27 juillet 2022 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte est réformée comme il suit : I. ORDONNE au Conservateur du Registre foncier, Office de La Côte, de maintenir l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs inscrite sous n° [...] en faveur de N. _____ SA, à [...], d'un montant de 28'009 fr. 50 (vingt-huit mille neuf francs et cinquante centime), avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2022, sur la parcelle dont A.S. _____ et B.S. _____ sont copropriétaires par moitié chacun sur le territoire de la commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante : Commune politique [...] Tenue du registre foncier fédérale Numéro d'immeuble [...] Forme du registre foncier fédérale E-GRID [...] Immeuble de base B-F [...] Quote-part [...] Droit exclusif [...] Sous-sol, rez-de-chaussée et étage : Appartement triplex Constituant le lot 3 des plans
Observation

- 22 - Feuillet de dépendance Estimation fiscale 495'000.00 2020 (07.12.2020) ; II. IMPARTIT à N. _____ SA un délai de trois mois dès la notification du présent arrêt pour ouvrir action au fond ; III. DIT que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale restera valable jusqu'à l'expiration du délai mentionné sous chiffre II ci-dessus ou, en cas d'action au fond, jusqu'à l'échéance d'un délai de soixante jours dès l'entrée en force du jugement au fond ; IV. MET les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 1'130 fr. (mille cent trente francs), y compris les frais du Registre foncier, à la charge d'A.S. _____ et B.S. _____, solidairement entre eux ; V. DIT qu'A.S. _____ et B.S. _____, solidairement entre eux, doivent verser à N. _____ SA un montant de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. III.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge des intimés A.S._____ et B.S._____, solidairement entre eux. IV. Les intimés A.S._____ et B.S._____, solidairement entre eux, verseront à l'appelante N._____ SA la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire.

- 23 - Le juge unique : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me David Moinat (pour N._____ SA), - Me Philippe Rouiller (pour A.S._____ et B.S._____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, - M. le Conservateur du Registre foncier, Office de La Côte. Le Juge unique de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Le greffier :

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