

VD_GERICHTE MH21.013476 vom 21. Oktober 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-10-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_MH21.013476

FR: VD_GERICHTE MH21.013476 du 21 octobre 2021

IT: VD_GERICHTE MH21.013476 del 21 ottobre 2021

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante reproche au premier juge de ne pas s'être contenté de la vraisemblance, mais d'avoir exigé une preuve supérieure qu'elle n'est pas à même d'apporter en procédure sommaire. Le président aurait fait abstraction des métrés contradictoires du 16 décembre 2020 et de la facture émise le 18 décembre 2020 ainsi que de la convention transactionnelle du 5 mars 2021, laquelle contenait une condition expresse que les intimés n'auraient pas respectée. L'appelante soutient qu'elle a apporté la preuve que des tractations avaient eu lieu entre les parties au début de l'année 2021. C'est ainsi à tort que le premier juge n'a pas pris en compte ce contexte, et s'est fondé exclusivement sur le décompte unique du 26 février 2021 qui s'inscrivait dans le cadre très particulier des négociations entre les parties. Elle relève que la convention du 5 mars 2021 ferait expressément référence à la facture du 18 décembre 2020, qui seule demeurerait pertinente dans le cadre des

- 14 - dernières négociations entre les parties. Ce serait uniquement par référence à cette facture initiale de 143'561 fr. 50 que les parties auraient négocié et conclu l'arrangement transactionnel du 5 mars 2021 et la condition résolutoire convenue à cette occasion ne pourrait que renvoyer à cette facture-là. Elle soutient que, si les parties avaient entendu se référer à d'autres décomptes, soit notamment à l'arrêté du 26 février 2021, elles auraient assurément veillé à les inclure dans ladite convention transactionnelle. Selon l'appelante, la convention remplaçait tous les arrangements discutés au début de l'année 2021, de sorte que les décomptes établis dans l'intervalle, singulièrement l'arrêté du 26 février 2021, n'avaient plus aucune pertinence, ni aucune valeur. Les intimés ne s'étant acquittés que partiellement du montant prévu, la convention du 5 mars 2021 serait caduque. L'appelante relève que l'inscription de gages dont la quotité s'élève à 49'794 fr. 02 correspondrait aux trois créances qu'elle détiendrait à l'encontre des intimés, soit au solde impayé pour les travaux exécutés selon le contrat d'entreprise (137'147 fr. 60), au solde dû pour les travaux de plus-value (1'036 fr. 45) et au solde impayé pour les travaux facturés en régie (5'377 fr. 45), correspondant à une somme de 143'561 fr. 50, ramenée à 126'783 fr. 82 après quelques paiements et ajustements, et dont il y a lieu de déduire l'ultime paiement effectué par les intimés à hauteur de 76'989 fr. 80. De son côté, les intimés soutiennent que l'arrêté de compte du 26 février 2021 permettrait d'exclure la facture récapitulative du 18 décembre 2020, respectivement le métré contradictoire du 16 décembre 2020, lesquels auraient été établis unilatéralement par l'appelante. Il s'ensuit que, selon les intimés, même si la convention du 5 mars 2021 devait s'avérer caduque, la validité de l'arrêté de compte du 26 février 2021 ne s'en trouverait en rien impactée, dans la mesure où la convention n'avait pas pour but de remplacer l'arrêté de compte. Ils prétendent en outre que les développements de l'appelante à cet égard seraient insuffisants et donc irrecevables.

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 839 al. 2 CC, 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 ; si l'acte conservatoire est accompli, le délai est en principe observé une fois pour toutes (ATF 119 II 429).

E. 3.2.2

En matière d'inscription à titre provisionnel d'une hypothèque légale, les conséquences d'un refus des mesures provisionnelles sont particulièrement graves. En effet, l'inscription doit être obtenue, et non requise, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Or il est pratiquement impossible d'obtenir l'inscription définitive dans un tel délai. Le rejet des mesures provisionnelles aura donc pour conséquence, en pratique, la péremption du droit d'obtenir l'inscription. C'est la raison pour laquelle le Tribunal fédéral a posé des conditions peu strictes à l'admission de telles mesures provisionnelles. Ainsi, selon la doctrine dominante et la jurisprudence, l'inscription provisoire ne doit être refusée que lorsque l'existence du droit à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs apparaît exclue ou hautement invraisemblable. En présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée méritant un examen plus ample que celui auquel il peut être procédé dans le cadre d'une instruction sommaire, il convient bien plutôt de laisser au juge du fond le soin de décider si le droit à l'hypothèque doit en définitive être admis (cf. ATF 102 la 81 consid. 2b/bb, JdT 1977 I 625 ; ATF 86 I 265 consid. 3, JdT 1961 I 332 ; TF 5A_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.2 ; TF 5A_777/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1). Il en résulte que, quand les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge commet l'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 (ATF 102

- 16 - Ia 81 consid. 2b/bb, rés. in JT 1977 I 625, SJ 1977 p. 150 ; TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 et les arrêts cités, notamment ATF 86 I 265 consid. 3 ; TF 5A_475/2010, consid. 3.1 ; Colombini, Code de procédure civile – condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 10.2.1 ad art. 261 CPC et les réf. citées). 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 (ATF 102 la 81 consid. 2b/bb, JT 1961 I 332 ; TF 5A_475/2010 consid. 3.1.2 ; TF 5A_777/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1).

E. 3.2.3

L'objet de l'action en inscription de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs n'est pas de fixer la créance en tant que telle, mais le montant du gage ou, en d'autres termes, l'étendue de la garantie hypothécaire (ATF 138 III 132 consid. 4.2.2). A cet égard, est décisive la rémunération prévue contractuellement entre l'entrepreneur général et le sous-traitant et non la valeur objective des travaux. Comme le prévoit l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, le droit à l'inscription découle en effet de la fourniture de travail et de matériaux. Autrement dit, si l'entrepreneur, respectivement le sous-traitant, démontre avoir exécuté ses obligations, il peut prétendre à ce que la rémunération convenue soit garantie par gage, indépendamment du sort définitif de sa créance contre l'entrepreneur général. Même si celle-là n'est, en tant que telle, pas définitivement établie, elle l'est, en tant que montant de

la garantie, à l'égard du propriétaire (ATF 126 III 467 consid. 4d ; TF 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3.2.2).

E. 3.3

Le premier juge a constaté que les parties étaient en désaccord sur le montant de la garantie hypothécaire. Il a considéré que la validité, respectivement la caducité, de la convention transactionnelle du

E. 3.4

; Bovay, in Commentaire romand du Code civil II, Bâle 2016, n. 109 ad 839). Au stade de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, il convient ainsi d'admettre le montant de 49'794 fr. 02, qui n'apparaît ni exclu ni hautement invraisemblable, même s'il mérite un plus ample examen par le juge du fond que dans le cadre d'une instruction sommaire. En conséquence, l'appelante a rendu suffisamment vraisemblable le montant de son gage, lequel correspond au solde impayé pour les travaux exécutés selon le contrat d'entreprise (137'147 fr. 60 ; facture du 18 décembre 2020), au solde dû pour les travaux de plus-value (1'036 fr. 45) et au solde impayé pour les travaux facturés en régie (5'377 fr. 45) après réajustement et déduction des paiements effectués par les intimés (126'783.82 [facture de 143'561.50 ajustée] – 76'989 fr. 80 [paiement effectué par les intimés]). Au vu de ce qui précède, il convient de maintenir provisoirement les hypothèques légales des artisans et entrepreneurs en faveur de l'appelante à concurrence d'un montant total de 49'794 fr. 02, avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 décembre 2020, sur tous les lots de la parcelle n° 33 de la commune de [...], grevés proportionnellement à leur valeur, soit à hauteur de 15'535 fr. 73 pour le lot 33-1, de 3'186 fr. 82 pour le lot 33-2, de 9'261 fr. 69 pour le lot 33-3, de 7'419 fr. 31 pour le lot 33-4, de 3'087 fr. 23 pour le lot de 33-5 et de 11'303 fr. 24 pour le lot de 33-6.

E. 3.5

Enfin, comme l'a sollicité l'appelante, il y a lieu de lui fixer un délai de trente jours à compter de la date du présent arrêt, définitif et exécutoire, pour ouvrir action en inscription définitive de l'hypothèque légale (cf. art. 961 al. 3 CC ; ATF 119 II 434 consid. 2a ; Juge délégué CACI 15 février 2021/72 consid. 3.2.3). 4. 4.1 En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance attaquée modifiée dans le sens des considérants.

- 20 - 4.2 Selon l'art. 318 al. 3 CPC, 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. Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante : la partie succombante est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action ; elle est le défendeur en cas d'acquiescement. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC), chacune devant ainsi supporter les frais de partie – à savoir les dépens au sens de l'art. 95 al. 3 CPC – dans la mesure où elle succombe. En l'espèce, les intimés, qui ont intégralement succombé, doivent verser à l'appelante la somme de 1'810 fr. (mille huit cent dix francs), solidairement entre eux, à titre de remboursement de son avance de frais judiciaires de première instance (art. 111 al. 2 CPC). Les intimés devront en outre verser à l'appelante des dépens de première instance, qui peuvent être arrêtés à 2'800 fr. (art. 3 et 6 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). 4.3 Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, solidairement entre

eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ceux-ci devront verser ladite somme à l'appelante à titre de remboursement de son avance de frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). Les intimés devront en outre verser à l'appelante la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 et 6 TDC).

- 21 - Par ces motifs, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est admis. II. L'ordonnance est réformée aux chiffres I à XII et XIV à XVII comme il suit : I. ordonne au Conservateur du Registre foncier, office de la Broye et du Nord vaudois, de maintenir, jusqu'à droit connu sur la demande d'inscription définitive, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 15'535 fr. 73 (quinze mille cinq cent trente-cinq francs et septante-trois centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 décembre 2020, plus accessoires légaux, en faveur de L. _____ SA, n° [...], ayant siège à [...], [...], [...] sur la part de propriété par étages constituée sur la parcelle de base n° [...], sise sur le territoire de la commune de [...], dont A.W. _____, né le [...], et B.W. _____, né le [...], sont propriétaires et dont la désignation cadastrale est la suivante : Commune : [...] No d'immeuble de base : [...] No d'immeuble de la PPE : [...] Valeur de la part : [...] II. maintient en conséquence le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 mars 2021 ; III. ordonne au Conservateur du Registre foncier, office de la Broye et du Nord vaudois, de maintenir, jusqu'à droit connu sur la demande d'inscription définitive, l'inscription provisoire

- 22 - d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 3'186 fr. 82 fr. (trois mille cent huitante-six francs et huitante-deux centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 décembre 2020, plus accessoires légaux, en faveur de L. _____ SA, n° [...], ayant siège à [...], [...], [...] sur la part de propriété par étages constituée sur la parcelle de base n° [...], sise sur le territoire de la commune de [...], dont A.W. _____, né le [...], et B.W. _____, né le [...], sont propriétaires et dont la désignation cadastrale est la suivante : Commune : [...] No d'immeuble de base : [...] No d'immeuble de la PPE : [...] Valeur de la part : [...] IV. maintient en conséquence le chiffre II du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 mars 2021 ; V. ordonne au Conservateur du Registre foncier, office de la Broye et du Nord vaudois, de maintenir, jusqu'à droit connu sur la demande d'inscription définitive, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 9'261 fr. 69 (neuf mille deux cent soixante et un francs et soixante-neuf centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 décembre 2020, plus accessoires légaux, en faveur de L. _____ SA, n° [...], ayant siège à [...], [...], [...] sur la part de propriété par étages constituée sur la parcelle de base n° [...], sise sur le territoire de la commune de [...], dont A.W. _____, né le [...], et B.W. _____, né le [...], sont propriétaires et dont la désignation cadastrale est la suivante : Commune : [...] No d'immeuble de base : [...] No d'immeuble de la PPE : [...] Valeur de la part : [...]

- 23 - VI. maintient en conséquence le chiffre III du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 mars 2021 ; VII. ordonne au Conservateur du Registre foncier, office de la Broye et du Nord vaudois, de maintenir, jusqu'à droit connu sur la demande d'inscription définitive, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 7'419 fr. 31 (sept mille quatre cent dix-neuf francs et trente et un centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 décembre 2020, plus accessoires légaux, en faveur de L. _____ SA, n° [...], ayant siège à [...], [...], [...] sur la part de propriété par étages constituée sur la parcelle de base n° [...], sise sur le territoire de la commune de [...], dont A.W. _____, né le [...], et B.W. _____, né le [...], sont propriétaires et dont la

désignation cadastrale est la suivante : Commune : [...] No d'immeuble de base : [...] No d'immeuble de la PPE : [...] Valeur de la part : [...] VIII. maintient en conséquence le chiffre IV du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 mars 2021 ; IX. ordonne au Conservateur du Registre foncier, office de la Broye et du Nord vaudois, de maintenir, jusqu'à droit connu sur la demande d'inscription définitive, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 3'087 fr. 23 (trois mille huitante-sept francs et vingt-trois centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 décembre 2020, plus accessoires légaux, en faveur de L. _____SA, n° [...], ayant siège à [...], [...], [...] sur la part de

- 24 - propriété par étages constituée sur la parcelle de base n° [...], sise sur le territoire de la commune de [...], dont A.W. _____, né le [...], et B.W. _____, né le [...], sont propriétaires et dont la désignation cadastrale est la suivante : Commune : [...] No d'immeuble de base : [...] No d'immeuble de la PPE : [...] Valeur de la part : [...] X. maintient en conséquence le chiffre V du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 mars 2021 ; XI. ordonne au Conservateur du Registre foncier, office de la Broye et du Nord vaudois, de maintenir, jusqu'à droit connu sur la demande d'inscription définitive, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 11'303 fr. 24 (onze mille trois cent trois francs et vingt-quatre centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 décembre 2020, plus accessoires légaux, en faveur de L. _____SA, n° [...], ayant siège à [...], [...], [...] sur la part de propriété par étages constituée sur la parcelle de base n° [...], sise sur le territoire de la commune de [...], dont A.W. _____, né le [...], et B.W. _____, né le [...], sont propriétaires et dont la désignation cadastrale est la suivante : Commune : [...] No d'immeuble de base : [...] No d'immeuble de la PPE : [...] Valeur de la part : [...] XII. maintient en conséquence le chiffre VI du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 mars 2021 ;

- 25 - XIV. fixe à L. _____SA un délai de trente jours à compter de la date de l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, définitif et exécutoire, pour ouvrir action en inscription définitive de l'hypothèque légale. XV. dit que les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, y compris l'émolument forfaitaire de décision pour les mesures superprovisionnelles et les frais d'inscription au registre foncier, arrêtés à 1'810 fr. (mille huit cent dix francs), sont mis à la charge de A.W. _____ et B.W. _____, solidairement entre eux ; XVI. dit que A.W. _____ et B.W. _____ rembourseront, solidairement entre eux, à L. _____SA la somme de 1'810 fr. (mille huit cent dix francs), versée au titre de son avance des frais judiciaires ; XVII. dit que A.W. _____ et B.W. _____, solidairement entre eux, verseront à L. _____SA la somme de 2'800 fr. (deux mille huit cents francs) à titre de dépens de la procédure provisionnelle. L'ordonnance est confirmée pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge des intimés A.W. _____ et B.W. _____, solidairement entre eux. IV. Les intimés A.W. _____ et B.W. _____, solidairement entre eux, verseront à l'appelante L. _____SA la somme de 2'800 fr. (deux mille huit cents francs), à titre de dépens de deuxième instance et en remboursement de l'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

- 26 - V. L'arrêt est exécutoire. La juge déléguée : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Xavier Pétremand (pour L. _____SA), - Me Eric Ramel (pour A.W. _____ et

B.W. _____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, - M. le Conservateur du Registre foncier, Office de La Côte. La juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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).

- 27 - La greffière :

E. 5

mars 2021 ne serait pas examinée dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles. Il a ensuite estimé qu'il n'y avait pas lieu, contrairement à ce que prétendait l'appelante, de s'écarter des montants figurant dans l'arrêté de compte du 26 février 2021. Selon le premier juge, cet arrêté résultait manifestement d'un consensus entre les parties, dès lors que lorsque B.W. _____ l'avait transmis à l'appelante par courriel du

- 17 - même jour, il lui avait indiqué que l'arrêté de compte avait été signé « selon [leurs] arrangements ». Il ne voyait ainsi pas pourquoi il faudrait se fonder sur la facture récapitulative n° 20313 du 18 décembre 2020, respectivement au métré contradictoire du 16 décembre 2020, tous deux établis unilatéralement par l'appelante, alors même que l'administrateur de la société précitée avait signé un arrêté de compte postérieur à ces dates, et ce, indépendamment de la caducité, ou non, de la convention transactionnelle du 5 mars 2021. Le premier juge a considéré que, quand bien même cette caducité devait être avérée, elle n'impactait en rien la validité de l'arrêté de compte du 26 février 2021, dans la mesure où rien ne laissait à penser que la convention avait pour but de remplacer la teneur de cet arrêté. Il a en outre estimé que l'appelante avait échoué à démontrer que tel n'avait pas été le cas. Le premier juge s'en est ainsi tenu au montant de 80'000 fr., additionné des quatre factures que les intimés reconnaissaient devoir à l'appelante, soit à un total de 84'026 fr. 97. De cette somme, il convenait de déduire les montants dont les intimés s'étaient d'ores et déjà acquittés, par 77'989 fr. 80, de sorte que le solde qu'ils devaient encore s'élevait à 6'037 fr. 17. Selon le magistrat, le solde dû par les intimés se compose de 5'000 fr. (solde de la facture finale n° 20313, ramenée à 80'000 fr. par arrêté de compte du 26 février 2021), et de 1'037 fr. 17, montant qui correspondait au solde de la facture n° 20108. Le premier juge a ainsi fait partiellement droit à la requête de mesures provisionnelles déposée par l'appelante et ordonner en conséquence l'inscription provisoire d'hypothèques légales pour un montant de 6'037 fr. 17.

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