

VD_GERICHTE MH21.042252 vom 17. Juni 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-06-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_MH21.042252

FR: VD_GERICHTE MH21.042252 du 17 juin 2022

IT: VD_GERICHTE MH21.042252 del 17 giugno 2022

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante soutient que le motif retenu par la première juge pour refuser l'inscription de l'hypothèque légale, soit que l'inscription ait été demandée sur deux immeubles indistinctement et sans répartition proportionnellement aux travaux, serait erroné. Il soutient que les travaux litigieux auraient eu lieu sur les deux immeubles, les parcelles étant contiguës.

E. 3.2

L'art. 798 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) prévoit que plusieurs immeubles peuvent être grevés pour la même créance lorsqu'ils appartiennent au même propriétaire ou à des codébiteurs solidaires (al. 1), que dans tous les autres cas que celui prévu à l'alinéa 1, chacun des immeubles doit être grevé pour une part déterminée de la créance (al. 2), la répartition de la garantie se faisant,

- 14 - sauf convention contraire, proportionnellement à la valeur des divers immeubles (al. 3). Cependant la possibilité de l'art. 798 al. 1 CC de constituer un droit de gage collectif ne s'applique pas à l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs (ATF 102 la 81, JdT 1977 I 625 ; ATF 119 II 421, JdT 1995 I 351). Si l'entrepreneur, au bénéfice d'un contrat unique, effectue des travaux de construction sur plusieurs bâtiments ou ouvrages se trouvant sur des immeubles voisins, il faut en principe appliquer la règle générale de l'art. 798 CC, mais en l'absence de droit de gage collectif, l'hypothèque doit être demandée sous la forme d'un droit de gage partiel, grevant chaque immeuble pour la partie de la créance relative à cet immeuble, avec un décompte séparé de l'entrepreneur des travaux effectués sur chaque immeuble (Steinauer, *Les droits réels*, tome 3, 5e éd., 2022, n. 4497, p. 346 ; Schumacher/Rey, *Das Bauhandwerkerpfandrecht*, 4e éd., 2022, nn. 594 ss, p. 203). Plus récemment, le Tribunal fédéral a confirmé qu'en cas d'ouvrages réalisés sur plusieurs fonds, l'hypothèque légale devait être requise sous la forme de droits de gage partiels grevant chaque immeuble à hauteur de la créance dont son propriétaire répond ; l'artisan ou l'entrepreneur doit donc fournir un décompte séparé, pour chaque immeuble, des travaux exécutés, du matériel fourni et du prix unitaire facturé, même en cas de prix globaux (ATF 146 III 7 consid. 2.1.2, SJ 2020 I 189). Une répartition abstraite de la totalité des coûts entre les immeubles est en principe inadmissible (TF 5A_924/2014 du 7 mai 2015 consid. 4.1.3.1). Une requête d'inscription provisoire qui ne comporte pas de conclusions quant à la répartition du gage entre les immeubles concernés est irrecevable (*Revue suisse du notariat et du registre foncier* [RNR] 2011 p. 217).

E. 3.3

En l'espèce, à l'appui de son écriture, l'appelante soutient que les deux parcelles concernées seraient contiguës, qu'elles ne seraient pas séparables et que les parties auraient admis que

les travaux portaient sur les deux immeubles.

- 15 - Ce très court moyen ne répond en rien à l'absence de respect des obligations imposées par la jurisprudence citée ci-dessus, obligations tendant à l'individualisation précise des travaux et coûts effectués sur chaque parcelle. Que les parcelles soient contiguës ne change rien à la nécessité de précision imposée par le Tribunal fédéral, d'autant plus qu'il ne s'agit pas d'immeubles en propriété par étage. Or, on ne retrouve pas dans les conclusions prises dans la requête du 7 octobre 2021 les décomptes séparés qui auraient dû être produits, ni même une simple évaluation de la quotité des travaux effectués sur chaque parcelle. Pour ces motifs, c'est à juste titre que la première juge a rejeté la requête en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, la seconde condition de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC n'étant pas remplie et qu'elle a considéré que les chiffres I et II de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 7 octobre 2021 devaient être rapportés et que l'hypothèque légale inscrite au registre foncier le même jour sur les immeubles nos 303-1 et 1703 devait être radiée. Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de réexaminer la pertinence de l'ordonnance querrellée s'agissant de l'admission de la qualité pour agir de l'appelante.

E. 4.1

Pour ces motifs, l'appel, manifestement mal fondé (art. 312 al. 1 CPC), doit être rejeté, l'ordonnance querrellée étant confirmée. Vu l'issue du litige, comme la première juge, il y a lieu de requérir du Conservateur du Registre foncier de La Côte la radiation de l'hypothèque légale inscrite au registre foncier le 7 octobre 2021 sur les immeubles nos 303-1 et 1703. Cette radiation sera requise une fois le présent arrêt devenu définitif.

- 16 -

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à l'000 fr., soit 200 fr. pour la procédure d'effet suspensif (art. 7 al. 1 et 60 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et 800 fr. pour l'appel (art. 65 al. 1 TFJC). Ils seront mis à la charge de l'appelante qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante versera aux intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), des dépens fixés à 300 fr. (art. 7 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), ceux-ci n'ayant pas été invités à se déterminer sur le fond, mais uniquement sur l'effet suspensif. Par ces motifs, le Juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La décision du 14 avril 2022 rendue par le Juge de céans est révoquée, le Conservateur du Registre foncier de La Côte étant invité à radier, une fois le présent arrêt devenu définitif et exécutoire, l'inscription opérée le 7 octobre 2021 par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte conformément à l'ordonnance du 24 janvier 2022. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge de l'appelante Atelier E. LDA_____. V. L'appelante Atelier E. LDA_____ doit verser aux intimés T._____ et M._____, solidairement entre eux, la somme de

- 17 - 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt est exécutoire. Le juge unique : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Philippe Currat (pour Atelier E. LDA_____), - Me Fabrice Coluccia (pour T._____ et M._____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, - M. le Conservateur du Registre foncier 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

- 18 - 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). La greffière :

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