

VD_GERICHTE MH22.016263 vom 17. Oktober 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_MH22.016263

FR: VD_GERICHTE MH22.016263 du 17 octobre 2023

IT: VD_GERICHTE MH22.016263 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

- 13 - 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). 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

- 14 - 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 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

- 15 - 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). 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

- 16 - 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). 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

- 17 - 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 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 essentiellement valoir deux moyens. Les travaux de peinture ne seraient pas terminés s'agissant du bien immobilier des intimés, de sorte que le délai de quatre mois n'aurait pas commencé de courir. En outre, les travaux effectués en février

2022 ne constituaient pas selon elle de simples retouches.

E. 3.3.1

En ce qui concerne cette dernière question, l'analyse du premier juge peut être confirmée. La facture établie par l'appelante le 18 février 2022, de 3'263 fr. 30, soit 3'000 fr. hors taxes, porte d'une part sur la peinture de la cage d'escaliers dans la « villa 3 », pour 2'000 fr. hors taxes, ce qui ne concerne pas la « villa 2 » des intimés, et d'autre part sur « diverses retouches de peinture après rhabillage des plafonds et des murs. Peinture des tuyaux de ventilation[.] Y compris déplacements » pour l'ensemble des villas 1, 2 et 3, pour 1'000 fr. hors taxes. Ainsi, le montant facturé pour la villa (n° 2) des intimés est de 333 fr. 33, à savoir un tiers du montant de 1'000 francs. Par conséquent, la part de la facture du 18 février 2022 de 3'263 fr. 30, taxes comprises, devant être imputée aux intimés est de 362 fr. 60, TVA et participation à la taxe déchets comprises. Les travaux de février 2022 sont qualifiés de « retouches » dans la facture elle-même. Il s'agissait de raccords de peinture (celle-ci avait déjà été faite) après que soient installés des tuyaux de ventilation. Qualitativement, on peut qualifier de tels travaux de simples retouches. A

- 18 - cela s'ajoute que le prix de ces travaux, pour la villa des intimés, est de seulement 362 fr. 60. C'est parfaitement à juste titre que le premier juge a considéré que ce montant était négligeable en comparaison de celui résultant des factures précédentes dont le total est de 72'624 fr. 90. Les travaux effectués en février 2022 représentent en effet 0,5 % du total des travaux (72'987 fr. 50). Et surtout, le montant de 362 fr. 60 est en lui-même négligeable. Ainsi, les travaux de retouches consistant en la peinture du tour des trous des tuyaux de ventilation apparaissent être accessoires. On précisera que les heures de travail effectuées par ses employés ressortant des « feuilles d'heures des travaux », telles qu'invoquées par l'appelante, ne lui sont d'aucun secours à cet égard. Elles ne sauraient rendre vraisemblable l'existence d'un travail effectué en février 2022 dans la villa des intimés plus important que celui retenu ci-dessus, le montant finalement facturé le 18 février 2022 étant en effet déterminant à cet égard. Au surplus, on relèvera à toutes fins utiles que, parmi toutes les heures invoquées par l'appelante pour ses employés, seules douze heures ont été effectuées le 11 février 2022, soit le jour où ont eu lieu les travaux concernant les trois villas de manière indistincte pour 1'000 francs. Il n'est ainsi pas rendu vraisemblable que le reste des heures concerneraient les intimés. Sur ces douze heures, seul un tiers peut concerner la villa des intimés, à savoir quatre heures. En relation avec le montant de 362 fr. 60 retenu ci-dessus, cela correspond à un tarif horaire de 90 fr. 65, lequel paraît crédible et confirme ainsi la qualification de simples retouches s'agissant des travaux effectués en février 2022. Enfin, peu importe la portée qu'il faudrait donner à l'utilisation du terme « retouches » par L. _____ dans des messages envoyés en février 2022 aux employés de l'appelante, la nature accessoire des travaux effectués à cette période chez les intimés ressortant en effet de ce qui précède sans qu'il faille se pencher sur ce point.

E. 3.3.2

S'agissant de la question de savoir si les travaux de peinture incombant à l'appelante sont terminés ou non, les parties présentent des

- 19 - versions divergentes des faits. Selon l'appelante, il resterait à peindre une cage d'escalier, puisque celui-ci n'était pas monté quand elle a réalisé l'essentiel des travaux. Selon les intimés, la cage d'escalier a été peinte. Ils avaient simplement été informés que des retouches devraient peut-être être faites après la pose de l'escalier, qui est intervenue en

avril 2022. On rappellera toutefois qu'il appartient à l'appelante d'établir – au stade de la vraisemblance – que le délai de l'art. 839 al. 2 a été respecté (cf. consid. 3.2.2 supra), soit in casu qu'il lui reste des travaux à effectuer chez les intimés, étant rappelé qu'il n'y a pas lieu de se montrer exigeant à cet égard (cf. consid. 3.2.3 supra). En première instance, l'appelante a notamment allégué qu'« [elle] a encore effectué des travaux au mois de février 2022 sur le bien immobilier précité » (all. 15) des intimés, mais n'a aucunement indiqué qu'il lui resterait en outre d'autres travaux à exécuter dans la cage d'escalier des intimés. Entendu comme partie à l'audience du 21 juillet 2022, l'administrateur de l'appelante a évoqué l'existence de ces travaux pour la première fois, tout en étant peu précis sur ce point. Il a en effet déclaré que « normalement » il devait encore effectuer des travaux de peinture, mais qu'il « ne savait pas » ce qu'il en était. Comme l'a retenu à raison le premier juge, l'essentiel des travaux a été fait dans le courant de l'été 2021. Il y a ensuite eu de petites retouches en février 2022. Il n'y a en revanche aucune pièce au dossier, ne serait-ce qu'un échange de courriels, qui donnerait à penser que l'appelante devrait encore effectuer des travaux sur la villa des intimés. Dès lors, on ne saurait se fonder sur les seules affirmations faites en audience par la partie, qui n'avait rien allégué de tel dans sa requête – affirmations d'ailleurs particulièrement vagues et contestées par la partie adverse –, pour retenir que la cage d'escalier devrait encore être peinte. Dans ces conditions, même en considérant qu'une faible vraisemblance est suffisante, on ne saurait retenir que l'appelante n'a pas terminé les travaux dans la villa des intimés.

- 20 -

E. 3.3.3

Il résulte de ce qui précède que les travaux de l'appelante chez les intimés ont clairement été achevés à tout le moins avant le mois de décembre 2021, l'appelante ne rendant pas vraisemblable le contraire, même à un faible degré. Dès lors, le premier juge était légitimé à considérer que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale opérée le 25 avril 2022 par le Registre foncier est intervenue tardivement, à savoir hors du délai péremptoire de quatre mois prévu à l'art. 839 al. 1 CC, de sorte que le droit à l'inscription était très improbable, voire exclu. Les griefs de l'appelante sont ainsi rejetés.

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée.

E. 4.2

Il n'y a enfin aucune raison de faire droit à la conclusion subsidiaire sous chiffre II/VI de l'appel selon laquelle, en cas de rejet, l'inscription serait maintenue pendant vingt jours pour permettre à l'appelante d'obtenir « un effet suspensif de l'autorité de recours », cette conclusion ne reposant en effet sur aucune base légale. Il appartiendra au premier juge de communiquer l'ordonnance litigieuse au Conservateur du Registre foncier, Office de La Côte, une fois celle-ci définitive.

E. 4.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr., à savoir 800 fr. pour l'émolument d'arrêt (art. 65 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et 200 fr. pour l'ordonnance d'effet suspensif (art. 6 al. 3, 7 et 30 TFJC par analogie), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 4.4

L'appelante versera aux intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), la somme de 2'500 fr. (cf. art. 3 al. 2 et 7 TDC [Tarif des

- 21 - dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, le Juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge de l'appelante J. _____ SA. IV. L'appelante J. _____ SA doit verser aux intimés B.H. _____ et A.H. _____, solidairement entre eux, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le juge unique :
Le greffier :

- 22 - Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me David Moinat (pour J. _____ SA), - Me David Bensimon (pour B.H. _____ et A.H. _____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. Le Juge unique 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). Le greffier :

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