

VD_GERICHTE PO19.046090 vom 5. Juni 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-06-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PO19.046090

FR: VD_GERICHTE PO19.046090 du 5 juin 2023

IT: VD_GERICHTE PO19.046090 del 5 giugno 2023

Erwägungen

E. 3.1

; 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.2 ; 5A_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3.1). 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 ; TF 5A_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.4 ; TF 5A_426/2015 du 8 octobre 2015 consid. 3.2). 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 106 II 123 consid. 5b et c ; 104 II 348 consid. II.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 (TF 5A_630/2021 précité consid. 3.3.2.4 ; TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.3 ; Bohnet,

- 26 - Commentaire pratique, Actions civiles, 2014, § 53 n. 48; Steinauer, op. cit., n. 2890e p. 318 ; sur le tout : Pierre-Yves Marro in *Klagen und Rechtsbehelfe im Zivilrecht*, 2e éd. 2022, nn. 17.289 ss pp. 834 ss, en particulier n. 17.304 p. 839). 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 ; 104 II 248 consid. II.2 ; 76 II 134 consid. 1 ; Bohnet, loc. cit. ; Steinauer, loc. cit.). 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 ; 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).

E. 3.2

Aux termes de cette disposition, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, 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. Le principe à la base de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC est que la plus-value créée par la construction doit garantir les créances des entrepreneurs et artisans dont les prestations

sont à l'origine de cette plus-value. Ce privilège est d'autant plus de mise que, à la suite de leur incorporation à l'immeuble, dont ils sont devenus partie intégrante, les matériaux ne peuvent plus être séparés. Les artisans et entrepreneurs, qui sont en principe tenus de s'exécuter d'abord, ne peuvent exercer un droit de rétention sur les matériaux intégrés à l'ouvrage ni stipuler une réserve de propriété (cf. notamment : Steinauer, Les droits réels, vol. III, 3e éd., Berne 2003, n. 2855 ss ; TF 5A_333/2009 du 4 décembre 2009 consid. 5.1 ; ATF 97 II 212 consid. 1 ; ATF 103 II 33 consid. 2a ; ATF 116 II 677 consid. 4a). En revanche, celui qui fournit des choses fongibles qu'il a fabriquées lui-même ne profite pas de l'hypothèque légale ; il peut se prémunir contre l'insolvabilité de son partenaire contractuel en refusant de livrer et conserve la possibilité de disposer autrement de la marchandise (ATF 103 II 33 consid. 2a ; ATF 97 II 212 consid. 1). Le Tribunal fédéral a cependant apporté deux exceptions à ces règles issues des droits réels. D'une part, il ne faut pas s'en tenir strictement à la forme juridique qu'ont revêtue les relations entre les parties, mais appréhender ces rapports dans leur ensemble ; lorsque les prestations découlent d'un "seul travail spécifique", l'artisan ou l'entrepreneur est en droit de faire inscrire l'hypothèque légale pour le montant total de sa facture (ATF 106 II 123 consid. 5b ; ATF 104 II 348 consid. II/2). D'autre part, peut prétendre à l'hypothèque légale, l'artisan ou l'entrepreneur ayant fourni des choses fabriquées spécialement pour

- 19 - l'immeuble et qui sont ainsi difficilement utilisables, voire inutilisables, ailleurs (ATF 103 II 33 consid. 2a ; ATF 97 II 212 consid. 1 et réf. cit.). L'origine de cette pratique est l'arrêt Bétonfrais Lausanne SA contre Inverni, dans lequel le Tribunal fédéral a jugé que celui qui fabrique et livre du béton frais a droit à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (ATF 97 II 212 ; sur l'ensemble du sujet, voir notamment: Matile, L'hypothèque légale pour la fabrication et la fourniture de béton frais, in DC 1985 p. 74 ss, ainsi que les critiques de Gasser/Mäusli/Weber, Bauhandwerkerpfandrecht, in Beraten und Prozessieren in Bausachen, Bâle/Genève/Munich 1998, p. 540/ 541 ch. 13.13); à l'appui de cette solution, il a exposé que le béton frais n'est pas une chose fongible, préparée à l'avance et prélevée sur un stock, mais qu'il est au contraire fabriqué selon des données précises, et devient rapidement inutilisable, car il se durcit deux heures après sa fabrication (ATF 97 II 212 consid. 1 ; pour le tout ATF 131 III 300 consid. 3). En dépit de leur caractère nécessaire à l'édification de la construction, ne jouissent d'aucune garantie hypothécaire les prestations intellectuelles, notamment celles des architectes et ingénieurs (ATF 65 II 1; ATF 119 II 426 et réf. cit.); il en est également ainsi pour les livraisons de choses fongibles, comme les briques, tuiles, peintures, portes et fenêtres préfabriquées, installations sanitaires, etc., à tout le moins lorsqu'elles n'ont pas été incorporées à la construction par le fournisseur (ATF 131 III 300 consid. 3). L'inscription de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs peut être toutefois requise pour la livraison de choses qui ont été fabriquées spécialement pour une construction déterminée et qui ne sont donc pas ou que difficilement utilisables autrement (TF 5D_116/2014 du 13 octobre 2014 consid. 5.2.1 ; TF 5A_333/2009 précité consid. 5.2). En conformité avec l'art. 8 CC, il appartient à celui qui veut obtenir une inscription définitive de démontrer que les conditions légales y relatives sont réalisées. Si un fait pertinent n'a pas été allégué par lui ou par sa partie adverse, il ne fait pas partie du cadre du procès et le juge ne peut pas en tenir compte, ni ordonner l'administration de moyens de

- 20 - preuve pour l'établir. La partie qui supporte les fardeaux de l'allégation objectif et de la preuve d'un fait supporte l'échec de l'allégation, respectivement de la preuve de ce fait

(TF 5A_630/2021 du 26 novembre 2021 consid. 3.3.2.2 ; TF 4A_560/2020 du 27 septembre 2021 consid. 5.1.2 et réf. cit. ; ATF 147 III 463 consid. 4.2.3).

E. 3.3

En l'occurrence, Q._____, en qualité de direction des travaux, et X._____, en qualité de représentant du maître d'œuvre, ont confié à l'intimée des travaux de menuiserie intérieure. L'intimée s'est ainsi vu demander de construire des armoires et un dressing dans la chambre d'amis, puis une armoire à chaussures et des portes de communication ou encore de poser une porte palière. L'intimée a soumis des plans à X._____ pour la réalisation des armoires. Le 17 mai 2019, l'appelante a choisi une armoire de 140 cm et un lit de 200 cm pour la chambre d'invités. Le 29 mai 2019, Q._____, par W._____, a signé pour l'appelante un procès-verbal de vérification duquel il ressort que les travaux réalisés étaient reçus et vérifiés, qu'ils ne présentaient pas de défauts majeurs mais seulement des défauts mineurs. Le 31 mai 2019, l'appelante a requis une armoire identique à la précitée, mais de 70 cm sur 170 cm, comportant deux portes coulissantes. Le même jour, elle s'est plainte que le dressing n'était pas fini. Une porte palière a par la suite été posée et, le 27 juin 2019, l'intimée a également posé une porte en verre. Néanmoins, en définitive, l'intimée a livré et posé des armoires, meubles et portes chez l'appelante. Or pour les deux premiers objets, il n'est pas établi qu'ils aient été incorporés à l'immeuble – et non seulement monté et posé dans l'appartement. C'est le cas des armoires pour la chambre ou du dressing dont l'appelante a produit une photo de l'intérieur sous pièce 10. Bien que l'appelante ait décidé de leur caractéristique, il n'est pas non plus démontré que l'intimée ne pourrait réutiliser, respectivement revendre ces biens. Dans ces conditions force est de constater que de tels ouvrages n'entrent a priori pas dans le champ de protection de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC.

- 21 - S'agissant plus précisément de la porte palière ou de la porte en verre posée fin juin 2019, pour la première rien ne prouve que celle-ci soit particulière et que l'intimée ne puisse pas la réutiliser. Ici encore on ne voit pas qu'un tel objet tombe sous le coup de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC. On notera encore à cet égard que la porte palière a été acquise, selon l'intimée, auprès d'un tiers, que rien n'établit qu'elle ne soit pas utilisable ailleurs et qu'en outre, il apparaît au vu des décomptes d'heures, dût-on leur donner une quelconque valeur probante, que l'intimée n'a fait que la poser chez l'appelante, sans indiquer, contrairement à d'autres objets, des réglages. Le temps que son employé y a consacré, dont on doit retenir au vu de l'indication « km » qu'il comprenait tant le déplacement que la pose, ne permet pas de retenir que l'intimée aurait par ce fait fourni un ouvrage, et non pas seulement livré et posé un meuble. Ici encore cette porte palière ne peut pas faire l'objet d'une hypothèque légale. S'agissant de la porte en verre, il s'agit d'une porte d'armoire, selon les parties pour un meuble à chaussures (réponse, p. 13 let. c), et elle doit donc suivre le sort de celle-ci : il n'est prouvé ni qu'elle soit intégrée à l'immeuble, ni que l'intimée ne puisse la réutiliser si elle la reprenait. Ici encore de tels ouvrages ne tombent pas dans le champ de protection de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC. A cet égard on relève en outre que l'intimée n'a pas établi qu'elle n'aurait pu se prémunir contre l'insolvabilité de son partenaire en refusant de livrer avant paiement. Il n'y a par conséquent pas lieu de la faire profiter du bénéfice de l'hypothèque prévue par cette disposition. Il n'apparaît pour le surplus aucunement que les différentes prestations de l'intimée découlent d'un seul travail spécifique, ayant apparemment été commandées à des moments différents, un peu au compte-goutte et n'apparaissant pas interdépendantes les unes des autres. A tout le moins ne peut on le retenir s'agissant de la pose de cadres de porte d'une part, et des autres éléments que sont les armoires ou les

éléments mentionnés sous la rubrique « divers et imprévus » de la facture dressée par l'intimée le 18 juillet 2019 d'autre part. On notera à cet égard que l'intimée n'a pas allégué ni établi que ces commandes

- 22 - auraient fait l'objet d'un seul contrat ou devis, par ailleurs jamais ni allégué ni produit. Que l'intimée ait choisi de tout facturer dans la même facture ne suffit ainsi pas pour retenir un « seul travail spécifique » permettant, selon la jurisprudence, de retenir que l'intimée serait en droit de faire inscrire l'hypothèque légale pour le montant total de sa facture. Il n'y a en outre pas lieu, faute de preuve de faits le permettant, d'appliquer la deuxième exception prévue par le Tribunal fédéral qui prévoit que peut prétendre à l'hypothèque légale, l'artisan ou l'entrepreneur ayant fourni des choses fabriquées spécialement pour l'immeuble et qui sont ainsi difficilement utilisables, voire inutilisables, ailleurs. Comme exception, celle-ci doit en effet être interprétée restrictivement. Elle ne saurait ainsi, sauf à l'élargir de beaucoup, être appliquée à tout travail sur commande. Si tel est le cas, toute entreprise de meubles pourrait, au motif que l'acheteur a spécifié le meuble voulu, ses matériaux, taille et équipement, et en a demandé la pose, comme c'est le cas auprès de l'entreprise IKEA citée par l'appelante, obtenir une hypothèque légale pour les meubles livrés, montés et posés. Or ce n'est pas la volonté du législateur. Il s'ensuit que l'autorité précédente a accordé à tort l'hypothèque légale demandée pour l'ensemble de la facture produite par l'intimée. A tout le moins celle-ci devait-elle être rejetée s'agissant de la rubrique armoire et le temps de transport afférant à ces travaux ou à celui de la simple pose de la porte palière. La quotité en jeu peut toutefois rester ouverte au vu de ce qui suit.

E. 3.4

L'intimée reproche à cet égard en vain en appel à l'appelante de n'avoir pas contesté précisément les postes de sa facture, respectivement de ne le faire que tardivement, citant la jurisprudence dont l'ATF 144 III 519. En l'occurrence, cette jurisprudence, et notamment cet arrêt, rappelle que la partie adverse peut en principe se contenter de contester les faits allégués, puisqu'elle n'est pas chargée du fardeau de la preuve

- 23 - (Beweislast) et n'a donc en principe pas le devoir de collaborer à l'administration des preuves (ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.2 et réf. cit.). L'appelante n'avait ainsi pas selon cette règle générale à contester en détail la facture de l'intimée. Le Tribunal fédéral réserve certes, en précisant, nuance qui a manifestement échappé à l'intimée, « dans certaines circonstances exceptionnelles », qu'il est toutefois possible d'exiger de la partie défenderesse qu'elle concrétise sa contestation (charge de la motivation de la contestation ; Substanziierung der Bestreitungen ; onere di sostanziare la contestazione), de façon que le demandeur puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe ; plus les allégués du demandeur sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées (ATF 141 III 433 consid. 2.6 ; TF 4A_261/2017 précité consid. 4.3 in fine). Ainsi, lorsque le demandeur allègue dans ses écritures un montant dû en produisant une facture ou un compte détaillés, qui contient les informations nécessaires de manière explicite, on peut exiger du défendeur qu'il indique précisément les positions de la facture ou les articles du compte qu'il conteste, à défaut de quoi la facture ou le compte est censé admis et n'aura donc pas à être prouvé (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.3). En l'état on peut se borner à constater que l'on ne se trouve pas dans des conditions exceptionnelles telles que mentionnées par la jurisprudence précitée, encore moins en présence d'une facture qui remplirait les conditions posées ci-dessus, la facture du 18 juillet 2019 étant peu

claire sur certains postes, n'indiquant pas séparément le temps de pose et le prix des fournitures, voire prévoyant des prix après des séries de prestations sans détail. L'intimée ne peut rien tirer de cette jurisprudence en sa faveur. L'allégué 21 de l'intimée – dans lequel elle relate les travaux figurant dans la facture du 18 juillet 2019 et affirme les avoir réalisés – ne saurait non plus être considéré comme suffisamment clair pour imposer un « exceptionnel » renversement du fardeau de la contestation.

- 24 -

E. 4

L'appelante invoque ensuite que le délai de quatre mois n'a pas été respecté, à savoir que l'inscription est intervenue le 18 octobre 2019 alors qu'il n'aurait pas été démontré que des travaux pertinents auraient été effectués le 18 juin 2019 au plus tard.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux. 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 (TF 4A_261/2018 du 22 novembre 2018 ; TF 5A_932/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.3.1 et réf. cit.). 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_426/2015 du 8 octobre 2015 consid. 3.1). 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_518/2020 du 22 octobre 2020 consid. 3 ; TF 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4.1 et réf. cit., publié in SJ 2017 I 265 et in RNR 2019 p. 109). 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 consid. 2b ; TF 5A_282/2016 précité ibid. ; 5A_932/2014 précité ibid.). 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

- 25 - 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 ; 106 II 22 consid. 2b et 2c ; TF 5A_688/2019 du 6 novembre 2019 consid. 4.2 ; 5A_282/2016 précité ibid.). 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 ; TF 5A_518/2020 précité consid. 3.1 ; TF 5A_420/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3) ; 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 (TF 5A_518/2020 précité consid. 3 ; TF 5A_282/2016 précité ibid. et réf. cit.). 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 du 22 octobre 2020 consid. 3.1 ; TF 5A_932/2014 précité ibid.; TF 5A_420/2014 du 27 novembre 2014 consid.

E. 4.2

En l'espèce, comme exposé ci-dessus, l'intimée n'a pas établi que les différentes prestations livrées auraient fait l'objet d'une seule commande. Elle n'a pas davantage établi qu'elles seraient interdépendantes les unes des autres ou fournies d'un seul trait. Dès lors le respect du délai de préemption devait être examiné pour chaque commande. Or l'intimée qui invoque le respect du délai pour l'ensemble des prestations fournies ne démontre pas la nature de chaque commande et le moment où chacune d'elles a été exécutée. Ainsi à défaut de savoir quelle prestation a été fournie et à quelle date, la requête ne pouvait qu'être rejetée dans son entier. Cela dit, afin de retenir, même pour certains travaux, que le délai de préemption aurait été respecté, il aurait fallu, vu l'inscription intervenue le 18 octobre 2019, que des travaux, susceptibles de fonder une hypothèque légale, soient fournis après le 18 juin 2019. En l'espèce, l'intimée a déposé des décomptes d'heures sur ce point. Etablis par elle à une date inconnue ils ne sont pas probants à eux

- 27 - seuls de la date de réalisation des prestations indiquées. Cela dit, il ressort des décomptes de l'intimée que des opérations de deux natures auraient été exécutées après le 18 juin 2019.

E. 4.2.1

On peut examiner en premier lieu les opérations libellées « finition de pose, poignées porte coulissante, renforcer penderie, réglage et pose d'une porte en verre ». L'intimée n'a pas établi pour ces prestations qu'elles porteraient sur des ouvrages susceptibles de faire l'objet d'une hypothèque légale, soit des prestations devenues indissociables de l'immeuble ou inutilisables séparément. Tel n'est en effet pas le cas de manière générale de prestations portant sur la livraison et la construction de meubles, notamment armoires, même dans l'appartement de l'appelante. Ainsi est-il évident que la pose d'une porte en verre sur une armoire dont rien n'établit qu'elle soit attachée définitivement à l'immeuble ne constitue pas – sauf à permettre à tout livreur de meubles d'obtenir une hypothèque légale – un ouvrage au sens de l'art. 837 CC. La fourniture de telles prestations ne permet ainsi pas de sauvegarder le délai de préemption, ce qui plus est pour l'ensemble de la facture de l'intimée dont on a vu qu'elle portait sur des prestations dont rien n'établissait qu'elles constituent un tout ou soient interdépendantes. On relèvera au demeurant, vu le procès-verbal de vérification du 31 mai 2019, que l'intimée n'a pas établi que les travaux en question constituaient autre chose que la réfection de défauts, prestations qui même si elles tombaient sous le coup de l'art. 837 CC ne retarderaient pas le départ du délai de préemption vu la jurisprudence citée supra.

E. 4.2.2

Reste la « pose porte palière » indiquée à hauteur de 2 heures le 24 juin 2019 par le décompte d'heures. Il appartenait à l'intimée de démontrer qu'elle avait posé la porte palière le 24 juin 2019 au plus tôt. Or l'employé de l'intimée [...] a indiqué que la porte palière était déjà installée lorsqu'il avait travaillé sur le chantier soit avant que le dressing ne soit monté et alors qu'il n'y avait pas d'habits. Selon lui, il ne s'agissait pas d'une porte provisoire (all. 124). L'appelante a en particulier produit une photo datée du 16 juin 2019

du

- 28 - dressing – l'intimée ayant admis dans la procédure qu'il s'agissait du meuble en question – dans laquelle des habits étaient suspendus, ce qui laisse penser qu'à cette date au plus tard le dressing était monté. [...] a quant à lui ajouté que, lorsqu'il s'est rendu sur le chantier le 20 juin 2019, il a uniquement installé un renfort, soit une barrette transversale, permettant de soutenir le dressing, ce qui démontre que le meuble était déjà installé. Il est par ailleurs vraisemblable que, compte tenu de cette intervention, l'appelante ait retiré les habits qui s'y trouvaient, si bien que le fait que le dressing était vide au moment où l'ouvrier est intervenu n'est pas déterminant. [...] a également déclaré qu'à son arrivée sur le chantier le 20 juin 2019, la porte palière était déjà là. On ne voit pas qu'on doive douter de tels témoignages concordants qui attestent que la porte palière n'a pas été « posée » le 24 juin 2019 comme allégué par l'intimée tant dans sa procédure que dans le décompte d'heures produit, mais avant. On peut également se référer au courriel du 8 mai 2019 dans lequel W. _____ a agendé au 28 mai 2019 la fin « impérative » de la pose par l'intimée, échéance réitérée par courriel du 29 mai 2019. De même, Q. _____ a attesté par sa signature du procès-verbal de vérification du 29 mai 2019 que les travaux étaient réalisés à cette date. Le témoignage de [...] n'a à cet égard aucune force probante : en effet le témoin a expressément indiqué avoir discuté avec son patron, l'intimée, de son témoignage et a déclaré ce qui suit : « nous avons oublié certaines choses que nous avons faites là-bas et nous avons regardé ce que nous avons fait, soit les dates ». Il a ensuite déclaré : « à partir du 15 juin 2019, nous avons fait les finitions sur les portes de communications et le 24 juin, j'ai posé la porte palière ». Au vu de ce qui précède, on ne peut qu'en déduire qu'il a répété ce qui figurait sur le décompte d'heures, produit en procédure et qu'il a consulté avant son audition, mais pas qu'il se souvenait avoir réellement posé la porte palière le 24 juin 2019. Son témoignage ne saurait partant être probant de ce dernier fait, ce d'autant moins qu'il est contredit par les deux autres employés de l'intimée. La pose de la porte palière le 24 juin 2019 seulement n'est ainsi pas établie et ne saurait être prouvée par les décomptes d'heures dressés par l'intimée elle-même, à une date inconnue et non signés.

- 29 - L'intimée invoque un échange de messages instantanés Whatsapp entre L. _____ et le représentant de l'intimée datés des 23 et 24 juin 2019 qui font état d'un changement de porte palière. Pris en considération avec le procès-verbal de vérification du 31 mai 2019 – qui indique que seuls des défauts mineurs devaient être supprimés, dans un délai au 6 juin 2019, sauf « éléments en commande », sans précision des éléments en question – et les témoignages qui précèdent, ce message permet tout au plus de retenir que la porte palière avait été posée avant le 24 juin 2019 mais devait être changée ensuite, pour une raison qu'on ignore. C'est ainsi la réfection d'un défaut qui était en jeu, au pire une prestation différée volontairement, ce qui à nouveau n'est pas propre à modifier le départ du délai de péremption de l'art. 839 CC. Au vu de cet élément, la « pose » de la porte palière le 24 juin 2019 seulement n'est pas établie et ne saurait partant permettre de prolonger, pour l'une ou l'autre prestation, le départ du délai de péremption de l'art. 839 CC. Au demeurant, la seule « pose » d'une porte, même « palière », – l'intimée ne parle de rien d'autre, notamment dans sa réponse (p. 10) – ne démontre pas l'exécution par l'intimée d'un ouvrage au sens de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC et ne saurait partant retarder le délai de péremption. En effet, il s'agit de l'apport dans un immeuble d'un objet meuble qui peut être repris et dont il n'est pas établi qu'il soit difficilement utilisable ailleurs. Dans ces conditions, force est de constater que l'intimée n'a pas établi, selon la preuve stricte ici applicable, qu'elle avait

encore exécuté des travaux donnant droit à une hypothèque légale dans les quatre mois ayant précédé son inscription. Celle-ci ne saurait partant être convertie de provisoire à définitive, ce qui plus est pour l'ensemble des différentes prestations objets de la facture de l'intimée. Pour ce motif, l'appel doit être admis et la décision réformée en ce sens que la demande est rejetée.

- 30 -

E. 5

L'appelante conteste encore que l'intimée ait apporté, comme elle le devait, la preuve de la créance contestée.

E. 5.1

L'objet de l'action en inscription de l'hypothèque légale des artisans et 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. A cet égard, est décisive la rémunération prévue contractuellement entre l'entrepreneur général et le maître d'œuvre et non la valeur objective des travaux. Comme le dispose 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 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 (ATF 126 III 467 consid. 4d).

E. 5.2

En l'espèce, on doit tout d'abord constater que l'intimée n'a aucunement établi la rémunération contractuellement prévue, la facture établie par elle après les travaux n'étant à cet égard pas propre à établir un tel fait. La créance ne repose ainsi sur aucun contrat qui aurait été accepté par l'appelante ou même son représentant, W._____. Celui-ci n'a au demeurant pas attesté d'un tel accord et surtout du montant alors convenu, qui plus est sur l'ensemble des prestations pour lesquelles l'intimée demandait l'inscription d'une hypothèque légale. Il n'est pas téméraire de la part de l'appelante de le soulever. La preuve de la créance a ainsi été retenue par le premier juge sur la base de la facture que W._____ a estimé juste. Or il s'avère en premier lieu qu'en réalité celui-ci aurait dû la payer (cf. let. C ch. 25 supra). En outre, par courrier du 10 juillet 2020, sous la plume de son conseil, W._____ a confirmé au conseil de l'intimée que la facture de 41'302 fr. 40 du 18 juillet 2019 correspondait effectivement à des prestations qui avaient été réalisées pour ce montant par l'intimée dans l'appartement de l'appelante. Ladite correspondance précisait toutefois que W._____ faisait cette déclaration « sans reconnaissance de

- 31 - responsabilité [...] le concernant à titre personnel respectivement X._____ », réserve qui n'a pas été reprise par l'intimée dans sa demande. On ignore totalement pour quel motif W._____ a fait cette déclaration. Néanmoins vu le conflit d'intérêts évident auquel est confronté W._____, ses déclarations ne sauraient établir un fait, si elles ne sont pas appuyées par d'autres éléments. Or la seule facture et la déclaration écrite de W._____ selon laquelle cette facture est correcte ne suffisent pas, pour les motifs qui précèdent, à démontrer quoique ce soit et notamment la quotité et la nature d'un accord préalable entre les parties. On relèvera encore, s'agissant de la portée à donner à la déclaration écrite de W._____ du 10 juillet 2020, que lorsque celui-ci a été formellement interrogé par le juge de première instance, le 25 janvier 2022 sur l'allégué

152, qui indiquait que la facture du 18 juillet 2019 lui avait été envoyée, il a déclaré n'avoir « jamais vu ces factures ». Cela réduit encore à néant, pour autant que nécessaire, toute valeur probante à donner à sa déclaration écrite du 10 juillet 2020 ou à son témoignage. Dans sa réponse, l'intimée se réfère à la pièce 13, soit le procès-verbal de vérification du 24 juin 2019. Celle-ci n'atteste en rien la rémunération prévue contractuellement entre l'entrepreneur général et le maître d'œuvre, fût-il représenté. La créance n'est donc pas établie, si bien que, pour ce deuxième motif, l'appel doit être admis et l'inscription définitive refusée et l'inscription provisoire inscrite le 18 octobre 2019 radiée.

E. 6.1

En définitive, l'appel doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens que la demande est rejetée, ordre étant donné au Registre foncier de radier l'inscription provisoire opérée le 18 octobre 2019.

- 32 -

E. 6.2

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. En l'espèce, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 8'970 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée devra en outre verser à l'appelante des dépens que les premiers juges ont arrêtés à 11'500 fr., quotité qui peut ici être confirmée.

E. 6.3

Compte tenu du sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'413 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Obtenant gain de cause, l'appelante a droit à de pleins dépens. Au vu de la valeur litigieuse et de la difficulté de la cause, la charge des dépens de deuxième instance est évaluée à 3'000 fr. (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) pour l'appelante. En définitive, l'intimée devra verser à l'appelante la somme de 4'413 fr. à titre de dépens et de restitution de l'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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