

VD_GERICHTE PO20.006936 vom 15. Februar 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-02-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PO20.006936

FR: VD_GERICHTE PO20.006936 du 15 février 2021

IT: VD_GERICHTE PO20.006936 del 15 febbraio 2021

Erwägungen

E. 1

a) Q._____ est une société à responsabilité limitée inscrite au Registre du commerce du canton de [...] le [...], dont le siège est à [...] et le but est [...]. Son unique associé-gérant est [...]. b) Z._____ est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du canton de [...] le [...], dont le siège est à [...] et le but est [...]. Son administrateur unique est [...]. Cette société est propriétaire des immeubles n° RF [...] et [...] de la Commune de F._____, sis route de [...], représentant respectivement 198/1000 et 199/1000 de la parcelle de base n° RF [...] de cette même commune. c) Y._____ est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du canton de [...] le [...] dont le siège est à [...] et le but est [...]. Son administrateur unique est [...]. Cette société est propriétaire individuelle des immeubles n° RF [...] et [...] de la Commune de F._____, représentant respectivement 198/1000 et 199/1000 de la parcelle de base n° RF [...] de cette même commune. d) I._____, propriétaire de l'immeuble n° RF [...], D._____ et H._____, copropriétaires de l'immeuble n° RF [...], chacun pour une moitié, et L._____, propriétaire de l'immeuble n° RF [...], sont tous propriétaires par étage de la parcelle de base n° RF [...] de la Commune de F._____, leurs parts respectives représentant 145/1000 chacune de cette parcelle. X._____ et U._____ sont copropriétaires, chacun pour

- 6 - une moitié, de l'immeuble n° RF [...], représentant 168/1000 de la parcelle de base n° RF [...] de la Commune de F._____. B._____ est propriétaire par étage des immeubles n° RF [...] et [...] de la Commune de F._____, représentant chacun 145/1000 de la parcelle de base n° RF [...] de cette même commune. Il a également la propriété individuelle de l'immeuble n° RF [...] de la Commune de F._____, représentant 168/1000 de la parcelle de base n° RF [...]. W._____ est propriétaire par étage de l'immeuble n° RF [...] de la Commune de F._____, représentant 145/1000 de la parcelle de base n° RF [...] de cette même commune.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les décisions portant sur des mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de

- 11 - dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). L'appel relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

E. 1.2

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC). En matière de mesures provisionnelles, la cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2 ; TF 5A_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2 ; TF 5A_823/2013 du 8 mai 2014 consid. 1.3). 3. L'appelante reproche au premier juge d'avoir commis une erreur dans le calcul du montant pour lequel l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a été inscrite, en particulier s'agissant de la répartition de ce montant entre les divers lots de propriété par étages (ci-après : PPE) des intimés.

E. 2

Q._____ a allégué de manière vraisemblable que, dans le courant du mois d'avril 2017, Z._____ lui avait confié l'exécution de travaux d'aménagement extérieurs sur la parcelle de base n° RF [...] de la Commune de F._____. Q._____ a ajouté qu'elle avait construit, en qualité d'entreprise générale, deux bâtiments d'habitation sis route de F._____ [...] et que la parcelle précitée avait été scindée en deux entités immatriculées n° RF [...] et [...], puis que les lots de propriété par étage en résultant avaient été vendus. Q._____ a allégué avoir réalisé sa dernière intervention sur le chantier de F._____ mettant fin aux travaux en octobre 2019.

E. 3

a) Dans ce cadre, [...], pour Q._____, a établi, en date du 10 avril 2017, une demande d'acompte à l'attention d' [...], administrateur de Z._____, de 5'000 fr. pour des ouvrages concernant le chantier de F._____. b) Le 10 avril 2017, [...] a établi à l'attention [...] une facture intitulée « Facture n° 55 » faisant état d'un montant de 41'191 fr. 20 pour des travaux sur le chantier de F._____.

- 7 - c) Le 23 janvier 2019, [...] a établi une demande d'acompte à l'attention d' [...] intitulée « Acompte n° 23 » de 20'000 fr., sur laquelle figure des mentions relatives à des travaux sur le chantier de F._____, tels que « Pose de deux tunnels, Pose de deux chambres électriques, Ouverture de canalisation eau claire, Pose de bacs à rétention ». d) Par courriel du 5 mars 2019, [...] a adressé des factures à [...] ainsi qu'à [...], administrateur d'Y._____. Par retour d'e-mail, [...] a refusé ces factures et a reproché à [...] l'état du crépi des murs dans la partie privée. Le même jour, [...] a également répondu par courriel à [...], contestant toutes les factures. Il a expliqué que les contrats de chantier étaient à un prix unitaire et qu'un expert avait été engagé pour faire un décompte final, lui reprochant une malfaçon concernant l'assèchement du bac et des canalisations sur le chantier de F._____. e) Selon un avis de crédit du 14 juin 2019, « [...] » a versé, en date du 13 juin 2019, la somme de 10'000 fr. sur le compte courant entreprise de Q._____. f) Le 7 juillet 2019, [...] a établi une demande d'acompte à l'attention d' [...] intitulée « Acompte n° 33 »

de 10'000 fr., sur laquelle figure la mention « Aménagement extérieur » concernant le chantier précité. Selon avis un de crédit du 27 juillet 2019, « [...] » a versé, en date du 26 juillet 2019, la somme de 10'000 fr. sur le compte courant entreprise de Q._____, avec comme motif de paiement « Acompte n° 33 ». g) Le 6 septembre 2019, [...] a établi une demande d'acompte à l'attention d'[...] intitulée « Acompte n° 36 » de 10'000 fr., sur laquelle est

- 8 - mentionné les travaux « préparer la place pour le goudron + drainage » pour ledit chantier. h) Par courriel du 25 septembre 2019, [...], qui a précisé que les clients habitaient déjà dans les appartements, a adressé à ses sous- traitants une liste des travaux qui avaient été faits ou qui restaient à effectuer par chacun d'eux sur ledit chantier. Le 1er octobre 2019, [...] a adressé un e-mail aux intimés pour leur transmettre le planning des travaux restant à effectuer concernant différentes périodes allant du 1 octobre au 16 octobre 2019. i) Il ressort d'un journal tenu par Q._____, annoté de manière manuscrite, que celle-ci a effectué des travaux à F._____ du 5 mai 2017 au 18 octobre 2019. A cette date en particulier, il est inscrit une brève liste de travaux et leur coût. j) Le 20 janvier 2020, [...] a établi une facture à l'attention d'[...] intitulée « Facture n° 61 », laquelle fait état d'un montant total de 88'954 fr. 82, d'acomptes pour 30'000 fr. et d'un solde à payer de 58'945 fr. 82 pour des ouvrages exécutés sur le chantier de F._____.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au

- 12 - montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, 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, 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. Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister ; il détermine exactement la durée et les effets de l'inscription et fixe, le cas échéant, un délai dans lequel le requérant fera valoir son droit en justice.

E. 3.2.1

L'appelante expose que, dans le cadre de son ordonnance de mesures superprovisionnelles, le premier juge a ordonné de manière correcte l'inscription provisoire de l'hypothèque légale pour le montant de 58'954 fr. 82 allégué. Elle relève cependant que celui-ci a commis une erreur dans la désignation cadastrale, en indiquant, pour chaque propriétaire d'unité d'étages, le double du montant qui aurait en réalité dû être inscrit. A titre d'exemple, on relève que, selon l'appelante, le premier juge aurait dû inscrire, pour l'intimée I._____, en fonction de sa part de PPE, à savoir 145 unités d'étages, un montant de 4'274 fr. 18 au lieu du montant de 8'548 fr. 44. Afin de corriger cette erreur de calcul, l'appelante expose qu'elle a modifié ses conclusions à l'audience du 17 septembre 2020, en ce sens que le montant du millième devait être abaissé à 29 fr. 4771, tout en maintenant ses conclusions concernant le montant global de l'hypothèque légale de 58'954 fr. 82. Elle reproche toutefois au premier juge de n'avoir pas suivi ce mode de calcul et d'avoir, de manière incorrecte, divisé par deux – à deux reprises – le montant devant être attribué à chaque propriétaire selon leur lot de PPE respectif (cf. ordonnance querellée, p. 15). Elle ajoute

qu'un tel raisonnement a abouti à inscrire, dans la désignation cadastrale, l'hypothèque légale pour un

- 13 - montant global de 29'477 fr. 10, à savoir une somme deux fois inférieure à celle requise dans ses conclusions.

E. 3.2.2

Le moyen de l'appelante est bien fondé, sous réserve du fait qu'elle a mentionné par erreur, dans ses conclusions, un montant de 59'954 fr. 82 au lieu de 58'954 fr. 82. En l'espèce, l'appelante a requis l'inscription d'une hypothèque légale à hauteur de cette dernière somme pour des travaux effectués sur la parcelle n° RF [...]. Or, celle-ci a été scindée en deux parcelles distinctes, à savoir les immeubles n° RF [...] et [...], de sorte que l'intégralité des unités d'étages pour ces deux biens-fonds correspond à 2000 millièmes. Ainsi, afin de tenir compte du montant global de l'hypothèque légale allégué par l'appelante, le montant qui doit être inscrit au cadastre par lot de propriété par étages doit se calculer de la manière suivante. Par exemple, l'intimée I._____ détient, pour son bien-fonds n° RF [...], 145 unités d'étages. Il convient donc de diviser le montant global de l'hypothèque légale sollicitée par mille, puis de le multiplier par 145 et de le diviser par deux, soit $(58'954 \text{ fr. } 82 / 1000) \times 145 / 2 = 4'274 \text{ fr. } 22$. Partant, il y a lieu de procéder selon ce mode de calcul pour chacun des propriétaires d'étages. Le calcul pour chacun de ceux-ci ne sera pas reproduit ici, le dispositif du présent arrêt étant suffisamment explicite sur ce point. En définitive, l'appel sera admis dans le sens des conclusions de l'appelante. Il convient toutefois de préciser que le montant global de l'hypothèque légale est de 58'954 fr. 82 comme cela figure dans les conclusions formulées par l'appelante devant l'autorité de première instance. En outre, les quelques centimes de différence existant entre la somme totale et le montant retenu pour chaque lot de PPE résultent probablement de l'utilisation d'arrondis dans le cadre du calcul. En tout état de cause, le montant qui fait foi sera celui de 58'954 fr. 82.

E. 3.2.3

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).

- 14 - 4. En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée dans le sens des considérants qui précèdent. 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 laissés à la charge de l'Etat (art. 107 al. 2 CPC par analogie, cf. Chabloz et al., Petit commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2021, n. 42 ad art. 107 CPC). Les intimés verseront à l'appelante, solidairement entre eux, la somme de 700 fr. (art. 7 al. 1 et 20 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance (cf. Chabloz et al., op. cit., n. 43 ad art. 107 CPC). Par ces motifs, le Juge délégué de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est admis. II. L'ordonnance est réformée aux chiffres II et III de son dispositif comme il suit : II. ordonne l'inscription provisoire au Registre foncier, office de [...], d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 58'954 fr. 82 (cinquante-huit mille neuf cent cinquante-quatre francs et huitante-deux centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 30 octobre 2019, plus accessoires légaux, en faveur de Q._____, à [...], sur les unités de propriété d'étages dont I._____ à F._____, H._____ et D._____ à F._____, L._____ à F._____, U._____ et

- 15 - X. _____ à F. _____, Z. _____ à [...], B. _____ à F. _____, W. _____ à F. _____ et Y. _____ à [...] sont propriétaires sur le territoire de la Commune de F. _____ et dont la désignation cadastrale est la suivante : Parcelle Propriétaire 0/0000 Montants en francs [...] I. _____ 145 4'274 fr. 22 [...] H. _____ et 145 4'274 fr. 22 D. _____ [...] L. _____ 145 4'274 fr. 22 [...] U. _____ et 168 4'952 fr. 20 X. _____ [...] Z. _____ 198 5'836 fr. 52 [...] Z. _____ 199 5'866 fr. 00 [...] B. _____ 145 4'274 fr. 22 Propriété individuelle [...] W. _____ 145 4'274 fr. 22 Propriété individuelle [...] B. _____ 145 4'274 fr. 22 Propriété individuelle [...] B. _____ 168 4'952 fr. 20 Propriété individuelle [...] Y. _____ 198 5'836 fr. 52 Propriété individuelle [...] Y. _____ 199 5'866 fr. 00 Propriété individuelle III. fixe à Q. _____ 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. L'ordonnance est confirmée pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont laissés à la charge de l'Etat.

- 16 - IV. Les intimés I. _____, H. _____ et D. _____, L. _____, U. _____ et X. _____, B. _____, W. _____, Z. _____ et Y. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante Q. _____ la somme de 700 fr. (sept cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le juge délégué : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Benoît Morzier, avocat (pour Q. _____), - Me Alain Dubois, avocat (pour I. _____, L. _____, D. _____ et H. _____, X. _____ et U. _____, B. _____ et W. _____), - Z. _____, - Y. _____, et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. Le juge délégué 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

- 17 - 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 :

E. 4

Un délai de 90 jours, prolongeable, est imparti à la société Q. _____ pour ouvrir action en inscription définitive de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

E. 5

Les intimés sont condamnés solidairement entre eux aux frais (frais judiciaires et dépens).
». b) Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 18 février 2020, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a fait droit à cette requête en ce sens qu'il a en substance ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 58'954 fr. 82, avec intérêts à 5% l'an dès le 30 octobre 2019, sur les unités de propriété d'étages des parties adverses. Il a cependant inscrit, dans la désignation cadastrale, un montant correspondant au double du montant devant être attribué à chaque propriétaire selon leurs parts respectives d'unités de

propriété d'étages. c) Par courrier du 25 mars 2020, I. _____, D. _____ et H. _____, L. _____, X. _____ et U. _____, B. _____ et W. _____, par l'intermédiaire de leur conseil commun, se sont déterminés sur la requête de Q. _____ du 17 février 2020 et ont conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de celle-ci, subsidiairement à son rejet.

- 10 - d) Par acte intitulé « Réponse » du 22 mai 2020, Z. _____ et Y. _____ se sont déterminées sur la requête de Q. _____. Elles en ont contesté les conclusions. e) Le 12 juin 2020, Q. _____ a déposé des déterminations. f) A la requête de Z. _____ et d'Y. _____, une audience de mesures provisionnelles s'est tenue le 17 septembre 2020, en présence d'[...], associé-gérant de Q. _____, assisté de son conseil, d'I. _____, H. _____, B. _____ et W. _____, assistés de leur conseil commun, ainsi que de [...] pour Z. _____ et Y. _____. A cette occasion, Q. _____ a réduit sa conclusion n° 1 en ce sens que le montant au millième est de 29,4771 francs. Les parties adverses ont conclu à l'irrecevabilité de la requête de mesures provisionnelles, respectivement à son rejet. En outre, [...] et [...] ont été entendus en qualité de parties. g) Le 30 octobre 2020, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a rendu son ordonnance sous la forme d'un dispositif. La motivation de celle-ci a été adressée pour notification aux parties le 10 décembre 2020. En droit : 1.

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