

## **VD\_GERICHTE PT13.027871 vom 18. August 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-08-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT13.027871](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT13.027871)

FR: VD\_GERICHTE PT13.027871 du 18 août 2014

IT: VD\_GERICHTE PT13.027871 del 18 agosto 2014

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

L'appelante fait valoir que l'intimé n'a pas rendu sa créance vraisemblable, dès lors qu'elle a payé à W.\_\_\_\_\_ Sàrl l'intégralité du prix forfaitaire de 904'000 francs. Elle soutient en conséquence qu'elle n'a pas à payer les éventuelles plus-values qui sont à la seule charge de W.\_\_\_\_\_ Sàrl, plus-values qui avoisineraient 300'000 ou 400'000 francs. a) L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210), dispose que peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque

- 7 - légale notamment les entrepreneurs employés à la construction de bâtiments ou d'autres ouvrages, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit notamment le propriétaire foncier, un entrepreneur ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble. Le sous-traitant a un droit propre et distinct à la constitution de l'hypothèque légale. Ce droit existe parallèlement à celui de l'entrepreneur qui lui a confié des travaux. Il peut également être exercé si le propriétaire s'est acquitté de sa dette envers cet entrepreneur. Le propriétaire court alors le risque de devoir payer sa dette à deux reprises pour éviter que son immeuble soit réalisé (Steinauer, Les droits réels, tome III, 4e éd., 2012, n. 2868 ss p. 300). Au stade de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale, le juge statue sur la base de la simple vraisemblance (cf. art. 961 al. 3 CC), sans qu'il faille se montrer trop exigeant quant à l'existence du droit allégué. 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 (Bohnet, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en procédure civile suisse, in le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, Bohnet éd., 2012, n° 72, pp. 73-74 et références ; Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3e éd., 2008, n. 1394 à 1396, pp. 510-511 ; Schmid, Basler Kommentar, 4e éd., 2011 n. 15-16 ad art. 961 CC, pp. 2447-2448). 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 de l'action au fond le soin de décider si le droit à l'hypothèque doit en définitive être admis (cf. ATF 86 I 265, JT 1961 I 332; ATF 102 Ia 81, JdT 1977 I 625, rés.; SJ 1981 pp. 97-98; TF 5A\_777/2009 du 1er février 2010 c. 4.1). En l'espèce, l'appelante a conclu un contrat avec W.\_\_\_\_\_ Sàrl le 3 mai 2012 dont l'objet est défini ainsi : Planification et supervision

- 8 - des travaux de construction d'une nouvelle terrasse, piscine intérieure avec terrasse, douche, cheminée à gaz et chambre technique dans la propriété du maître d'ouvrage. W.\_\_\_\_\_ Sàrl était ainsi chargée selon les chiffres 2.4 et 2.5 de ce contrat notamment d'établir les contrats d'adjudication, d'assurer la supervision journalière du chantier et le respect du planning par les entreprises mandatées et de contrôler les coûts, les factures étant

réglées par le « maître d'ouvrage », soit G. \_\_\_\_\_ SA. Dans ce cadre, l'intimé a accompli divers travaux dont des travaux de construction de murs, sanitaires, gros œuvre etc. Ainsi, au stade des mesures provisionnelles il apparaît que l'appelante et W. \_\_\_\_\_ Sàrl ont passé un contrat d'entreprise générale et que l'intimé s'est vu confier des travaux à réaliser. Dans ces circonstances, peu importe que le contrat entre l'appelante et W. \_\_\_\_\_ Sàrl prévoyait le cas échéant un prix forfaitaire et que celui-ci ait été ou non payé intégralement comme le soutient l'appelante, dès lors que l'intimé n'est pas partie à ce contrat. Est déterminant le fait de savoir si l'intimé a exécuté des travaux qui n'ont pas été payés. Or, comme cela ressort clairement des déclarations de l'administrateur de W. \_\_\_\_\_ Sàrl à l'audience du 13 novembre 2013, il y a lieu d'admettre que l'intimé a rendu vraisemblable qu'il avait une créance à l'encontre de l'appelante, dès lors qu'il a accompli des travaux sur l'immeuble qui ont concouru à la création d'une plus-value et qu'un litige est intervenu au sujet du paiement des factures. b) L'appelante fait valoir que la requête est tardive, le délai de quatre mois pour l'inscription étant échu. Selon elle, les travaux principaux étaient terminés fin 2012 et seuls des travaux de finition devaient être exécutés en 2013, c'est pourquoi plusieurs factures sont intitulées factures finales. Au demeurant les travaux restant représentent environ 5 % de la totalité des travaux déjà effectués. Aux termes de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription d'une hypothèque doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui

- 9 - suivent l'achèvement des travaux. Il s'agit d'un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu. L'inscription de l'hypothèque légale doit non seulement être requise, mais aussi obtenue, à savoir opérée au registre foncier, dans le délai légal de péremption. Ce délai ne peut être prolongé ou restitué, 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). 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; des prestations tout à fait accessoires et de peu d'importance, ainsi que de simples travaux de mise au point, n'entrent pas en considération; 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 sécurité, même de peu d'importance, constituent des travaux d'achèvement ; le délai de quatre mois se calcule dès l'achèvement des travaux et non dès l'établissement de la facture quand bien même celui-ci peut constituer un indice de la fin des travaux. Les travaux sont pris en compte selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (Steinauer, Droits réels, tome III, 2012, n. 2890a ss et les arrêts cités, pp. 317-318). Si des travaux commandés en sus de l'ouvrage convenu initialement forment une unité avec celui-ci ou, autrement dit, s'ils entrent dans le cadre élargi du contrat d'entreprise, le délai de quatre mois commence à courir pour l'ensemble des prestations dès l'achèvement du tout (ATF 102 II 206). En l'espèce, le calendrier des travaux prévoyait qu'ils seraient terminés le 19 décembre 2012 et la fête de fin des travaux principaux a eu lieu le 23 décembre 2012. Par lettre du 25 janvier 2013, datée par erreur du 7 juin 2013, W. \_\_\_\_\_ Sàrl a indiqué à l'intimé que les travaux suivants devaient être exécutés dès que la météo le permettrait : la terrasse devant la piscine, l'achèvement du toit et de l'escalier, la place de

- 10 - parc, certains travaux d'ajustement extérieur, l'achèvement des systèmes de ventilation et de la piscine, l'éclairage intérieur. Selon le témoin B. \_\_\_\_\_, après l'envoi

de cette lettre une discussion entre parties a eu lieu au sujet des factures ouvertes et des travaux encore à effectuer. Ce témoin a évalué le temps nécessaire à leur exécution à deux semaines « bien remplies pour trois à quatre personnes » et leur coût entre 20'000 et 30'000 francs. Au vu de la nature et de l'importance des travaux énumérés dans la lettre du 25 janvier 2013, on ne saurait considérer qu'il s'agit de travaux de finition, étant précisé que comme la parcelle litigieuse se situe à la montagne, il est notoire que la neige et les conditions météorologiques empêchaient l'exécution des travaux extérieurs avant le printemps. En outre, les factures établies par D. \_\_\_\_\_, bien qu'elles portent la mention de factures finales (P. 4 bordereau du requérant) incluent des demandes d'acomptes et des travaux qui n'ont pas encore été exécutés, de sorte qu'on ne saurait en déduire comme le soutient l'appelante, que cette indication implique que les travaux étaient terminés avant leur envoi. Les travaux de ventilation mentionnés dans la lettre de janvier 2013 ont été exécutés en mai 2013 selon le témoin B. \_\_\_\_\_ alors que les autres travaux n'ont pas encore été effectués. A cet égard, l'appelante fait valoir que des acomptes ont été versés les 9 et 30 novembre 2012 par 70'000 fr., acomptes qui n'ont jamais été portés en déduction d'une facture de sorte que ces travaux étaient déjà payés. Toutefois, on ignore le coût spécifique des travaux de ventilation de sorte qu'on ne peut pas retenir qu'ils ont été payés. Quoiqu'il en soit, il n'est pas possible de dire précisément en l'état du dossier quels travaux, effectués par l'intimé ou par d'autres maîtres d'état, sont compris dans les devis, et quels travaux ne le sont pas. En outre, le 4 juillet 2013, B. \_\_\_\_\_ a adressé à l'intimé un courriel lui demandant d'exécuter un certain nombre de travaux aussi vite que possible. Enfin, l'argument consistant à se référer au coût global de tous les travaux pour le comparer à ceux exécutés par l'intimé n'est pas pertinent dès lors que l'intimé n'a été chargé que d'une partie du chantier.

- 11 - Dans ces circonstances, il convient, avec le premier juge, de considérer que les travaux n'étaient pas terminés le jour du dépôt de la requête. En outre, s'il fallait considérer que les travaux décrits en janvier 2013 sont des travaux de finition, le délai commencerait à courir en mai 2013, de sorte que la requête aurait quoiqu'il en soit été déposée en temps utile.

#### **E. 4**

En conclusion, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). La charge des dépens est évaluée à 1'500 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge de l'appelante, celle-ci versera à l'intimé la somme de 1'500 fr. à titre de dépens. Par ces motifs, le juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante.

- 12 - IV. L'appelante G. \_\_\_\_\_ SA doit verser à l'intimé J. \_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le juge délégué : Le greffier : Du 19 août 2014 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : - Me Christophe Sivilotti (pour G. \_\_\_\_\_ SA), - Me Laurent Schuler

(pour J.\_\_\_\_\_). Le juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

- 13 - 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), 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale. Le greffier :

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