

VD_OMNI GE.1993.0020 vom 7. September 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-09-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.1993.0020

FR: VD_OMNI GE.1993.0020 du 7 septembre 1993

IT: VD_OMNI GE.1993.0020 del 7 settembre 1993

Regeste

c/ DFI | L'architecte qui n'a fait qu'établir un dossier de plans ne peut pas être mis au bénéfice d'une hypothèque légale.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 07.09.1993 GE.1993.0020

c/ DFI | L'architecte qui n'a fait qu'établir un dossier de plans ne peut pas être mis au bénéfice d'une hypothèque légale.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - du 7 septembre 1993
_____ sur le recours interjeté par A._____ et B._____, *****, à
1*****, contre la décision du Département des finances du 5 février 1993 (rejet d'une
réquisition d'inscription d'une hypothèque légale par le Conservateur du Registre foncier du
district de Cossonay). ***** Statuant à huis clos, le
Tribunal administratif, composé de : MM. J.-C. de Haller, président Mme D.-A.
Thalmann, assesseur M. V. Pelet, assesseur constate en fait : _____
A. Le 7 octobre 1992, une réquisition d'inscription d'une hypothèque légale
d'un montant de Fr. 25'450.-- a été déposée au Registre foncier du district de Cossonay, par
le notaire C._____ à Echallens, pour le compte des recourants B._____ et
A._____. Il s'agissait de garantir une facture du 5 août 1992 rédigée comme suit : -
Avant-projet Fr. 5'400.-- -
Projet Fr.
15'670.-- - Phase préparatoire de l'exécution
Fr. 2'300.-- - Relevé de la construction et dessin des plans
Fr. 1'400.-- - Frais héliographiques et
photopies Fr. 680.-- Fr. 25'450.--
Cette facture concernait l'élaboration de plans d'architecte relatifs à la transformation d'une
maison villageoise à Eclépens par A._____. Selon le devis estimatif du 10 avril 1992,
les honoraires d'architecte devaient s'élever à Fr. 2'500.--. Il résulte en outre du
questionnaire général relatif à la demande de permis de construire établi le 9 avril 1992 que
le propriétaire était A._____, l'architecte auteur des plans étant D._____ à
2*****. Le questionnaire, de même que les 5 plans d'enquête portent également la
signature de A._____ et de l'architecte D._____. Aucun de ces documents ne porte
la mention du nom de B._____. Le dossier de plans fourni par le recourant contient
également un plan d'implantation établi le 31 mars 1992 par le géomètre officiel
E._____ à Echallens, ainsi que 14 documents se présentant sous la forme d'esquisses et
intitulés "relevé d'une ferme propriété de M. A._____". Il résulte toutefois de
l'instruction que ces plans auraient été établis par B._____ (lettre du 28 juin 1993 de
A._____) au bénéfice d'un contrat d'entreprise qui aurait été passé sous la forme orale

(lettre du 18 mai 1993 de A. _____ et de B. _____). B. Par avis du 2 novembre 1992, le Conservateur du Registre foncier du district de Cossonay a rejeté la réquisition d'inscription d'une hypothèque légale. Un recours interjeté au Département des finances du canton de Vaud contre ce refus a été écarté par décision du 5 février 1993. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours interjeté le 23 février 1993 et complété par un mémoire du 10 mars 1993. Le Département des finances s'est déterminé en date du 30 avril 1993, concluant implicitement au rejet du recours. Le juge instructeur a également interpellé par avis du 19 mai 1993 la banque Y. _____ de 3***** en sa qualité de créancier-gagiste de rangs antérieurs, qui a déposé de brèves observations en date du 4 juin 1993, déclarant s'en remettre à justice. Les arguments des parties seront repris ci-après pour autant que de besoin. et considère en droit : _____ 1.

Conformément à la loi du 23 mai 1972 sur le Registre foncier (RSV 3.4), modifiée par la nouvelle du 11 décembre 1989 (ROLvd 1989 p. 484) et à l'art. 103 de l'ordonnance du Conseil fédéral du 22 février 1910 sur le Registre foncier (ORF), les décisions du Conservateur du Registre foncier peuvent faire l'objet d'un recours auprès de l'autorité cantonale de surveillance, en l'espèce, le Département des finances. En vertu de la clause générale de l'art. 4 LJPA, les décisions de celui-ci sont susceptibles de recours au Tribunal administratif. Le recours est donc recevable, bien qu'un léger doute existe sur le point de savoir s'il a été exercé en temps utile. Les recourants affirmant, sans être contredits, qu'ils ont retiré cette décision (du 5 février 1993) le 19 février 1993, le tribunal admet que le recours a été exercé en temps utile et il entrera en matière. 2. La démarche

des recourants tend à obtenir une inscription d'hypothèque légale garantissant une créance relative à l'établissement de plans par un architecte, en l'espèce le recourant B. _____. Or, aucune pièce du dossier n'établit que celui-ci est l'auteur des plans ou esquisses produits, ces derniers n'étant pas signés, à l'exception des plans d'enquête qui portent la signature de l'architecte D. _____. Les recourants affirment toutefois que B. _____ est bel et bien le dessinateur des plans, ce qui suggérerait la possibilité d'une signature de complaisance (art. 15 de la loi du 13 décembre 1966 sur la profession d'architecte), point ne concernant toutefois pas l'objet du litige ni par conséquent le Tribunal administratif. Dans la mesure où le propriétaire A. _____ fait valoir, notamment par sa signature apposée au bas de la réquisition d'inscription, que B. _____ est titulaire d'une créance d'entrepreneur, il n'y a pas lieu d'approfondir cette question qui n'a d'ailleurs pas été soulevée par l'autorité intimée et qui n'est que sous-entendue par la banque Y. _____, dans ses observations du 4 juin 1993. Il suffit de constater que la créance est établie par la reconnaissance du propriétaire (art. 839 al. 3 CC). 3.

Les recourants fondent leur argumentation sur le fait que B. _____, auteur de plans d'architecte, peut être mis au bénéfice d'une hypothèque légale en vertu de la jurisprudence du Tribunal fédéral sur la nature du contrat d'architecte, point de vue qui est contesté par l'autorité intimée. Il est vrai qu'il y a dix ans le Tribunal fédéral a modifié sa jurisprudence (ATF 109 II 462 = JT 1984 I 210). Selon cet arrêt, confirmé une année plus tard (ATF 110 II 380 = JT 1985 I 274) l'architecte chargé seulement de tracer des plans est un entrepreneur alors qu'il est un mandataire si son rôle consiste à diriger des travaux. Chargé globalement des deux prestations, il est partie à un contrat mixte relevant du mandat et du contrat d'entreprise, ce contrat global étant malgré tout soumis à certaines dispositions régissant le mandat, notamment en ce qui concerne la résiliation en tout temps. Cette jurisprudence paraît avoir été approuvée par une partie de la doctrine (pour un auteur récent, voir Honsell, Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, Stämpfli 1991, p. 196; Gauch, Die "Rekalifizierung" des

Architektenvertrag, DC 1984 p. 49 ss, qui rejette toutefois la construction du contrat mixte) bien que des critiques se soient également exprimées (voir notamment Abravanel, notes au JT 1984 I 462 et au JT 1987 I 466). Il est toutefois inutile, compte tenu de l'objet de la présente procédure, de prendre position à propos de cette controverse, parce que le sort du recours n'en dépend de toute manière pas. Même s'il est un entrepreneur, l'architecte auteur de plans ne peut revendiquer d'être mis au bénéfice d'une hypothèque légale que s'il remplit les conditions de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC. En particulier, l'artisan ou l'entrepreneur doit avoir été "...employé à des bâtiments ou autres ouvrages". C'est l'interprétation de cette disposition qui permettra de déterminer si le recourant Maranga peut ou non bénéficier de la garantie légale. Le Tribunal fédéral a tranché la question par la négative, dans un arrêt déjà très ancien (ATF 65 II 1 ss) et il ne paraît pas avoir eu depuis l'occasion de revenir sur le problème. La doctrine paraît du même avis (voir en particulier Leemann rem, 42 ad art. 837 CC; Gautschi, rem. 43c ad art. 394 CO, qui sont rejoints par les auteurs ayant plus récemment étudié les problèmes spécifiques de l'hypothèque légale, en particulier Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2ème éd., No 180, et Zobl, Das Bauhandwerkerpfandrecht de lege lata und de lege ferenda, RDS 1982 p. 177 et Der Baukreditvertrag, DC 1987, p. 3 ss, plus spéc. p. 7, ce dernier auteur ne développant guère sa démonstration). La jurisprudence cantonale paraît quelque peu hésitante : l'Obergericht de Zürich s'est borné à signaler le problème, en constatant que le point devait être tranché dans l'arrêt au fond, l'inscription devant être ordonnée au stade de l'inscription provisoire (ZR 1980 p. 152 ss). Tel ne paraît pas être l'avis des juges de la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois, pour lesquels ce n'est pas le type de contrat conclu qui importe, mais le genre de travaux effectués et le fait qu'ils sont ou non incorporés physiquement à l'immeuble et en augmentent la valeur (ordonnance du juge instructeur du 11 février 1991). Enfin, le Tribunal cantonal du canton du Tessin a exclu de la garantie les créances relatives à des travaux qui ne deviennent pas partie intégrante de l'immeuble et ni n'en augmentent la valeur, comme la pose de gabarits (arrêt du 1er novembre 1984, DC 1987, p. 93 No 125). C'est cet élément qui paraît finalement décisif : l'idée sur laquelle est fondé le régime privilégié découlant de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC est d'empêcher que certains créanciers ne soient privés de leur rémunération, alors même que leurs travaux ont créé une plus-value indissolublement liée à l'immeuble, plus-value dont pourraient bénéficier d'autres créanciers mieux placés (voir à ce sujet Sciboz-Gilliéron, Notes ad art. 837 CC, et les références citées). Le Tribunal fédéral a eu récemment l'occasion de souligner cette caractéristique, à propos du privilège de l'art. 841 CC (droit à une indemnité de l'entrepreneur contre les créanciers de rangs antérieurs) en rappelant que la seule chose qui comptait était la création des plus-values que la construction ajoutait à la valeur du terrain (ATF 112 II 493 = JT 1988 I 152). Or, en l'espèce, les plans produits par les recourants, même si on admet qu'ils ont été réalisés par B. _____, n'ont pas été suivis d'exécution et n'ont par conséquent créé aucune plus-value pour l'immeuble. Cette créance n'appartient donc pas au cercle de celles que le législateur a voulu faire bénéficier d'une protection particulière et c'est à bon droit que le Conservateur du Registre foncier du district de Cossonay, et après lui l'autorité cantonale de surveillance, ont refusé de procéder à l'inscription. 3. Le recours doit dans ces conditions être rejeté, les frais étant mis à la charge des recourants déboutés. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r e t e : I. Le recours est rejeté; II. Un émolument judiciaire de Fr. 1'000.-- (mille francs) est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux. Lausanne, le 7 septembre 1993/gz Au nom du Tribunal administratif : Le président : Le

présent arrêt peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral par acte écrit et motivé déposé en trois exemplaires auprès de cette autorité dans un délai de 30 jours à compter de sa réception (art. 103 al 4 ORF; art. 108 OJF).

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