

II^e Cour de droit civil
Arrêt du 30 août 2023

Délai pour l'inscription
d'une hypothèque légale ;
achèvement des travaux

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Pierre Rüttimann, Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs – achèvement des travaux et respect du délai d'inscription, Newsletter immodroit.ch décembre 2023

Art. 839 al. 2 CC

Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs – achèvement des travaux et respect du délai d'inscription.

Pierre Rüttimann

I. Objet de l'arrêt

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (HLAE) est un gage immobilier en garantie de la créance de l'entrepreneur contre le maître d'ouvrage pour des travaux effectués sur un immeuble. L'arrêt du Tribunal fédéral 5A_203/2023 du 30 août 2023 traite du respect du délai légal de 4 mois pour faire inscrire au registre foncier l'hypothèque sur l'immeuble objet des travaux.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Un entrepreneur réclame au maître d'ouvrage, également propriétaire de l'immeuble objet des travaux, le montant de CHF 96'984,72, avec intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2021 pour le paiement de travaux d'aménagement du jardin et d'installation d'une piscine.

Sur requête en mesures provisionnelles et superprovisionnelles de l'entrepreneur, le juge des mesures superprovisionnelles ordonne le 8 mars 2022 l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs sur le bien-fonds du propriétaire à hauteur de CHF 96'984,72, avec intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2021. Le conservateur du registre foncier procède à cette inscription provisoire le 9 mars 2022.

L'inscription provisoire de HLAE est maintenue par ordonnance de mesures provisionnelles.

Sur appel du propriétaire, la juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois rend un arrêt par lequel elle admet l'appel, rejette la requête de mesures provisionnelles et ordonne la radiation du registre foncier de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale.

L'entrepreneur recourt au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Le TF rejette le recours.

B. Le droit

Le recourant conteste la tardiveté de l'inscription provisoire de l'hypothèque litigieuse retenue dans l'arrêt cantonal attaqué. Le TF doit donc examiner la question du respect du délai de 4 mois de l'art. 839 al. 2 CC pour l'inscription de l'HLAE.

L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit un droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. L'inscription peut être requise dès le moment de la conclusion du contrat (art. 839 al. 1 CC) et doit être obtenue, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les 4 mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). 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.

Conformément à l'art. 961 al. 3 CC, le juge des mesures provisionnelles statue – en procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC) – sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. Il statue sur la base de la simple vraisemblance, sans qu'il faille se montrer trop exigeant quant à l'existence du droit allégué. Selon la jurisprudence, vu la brièveté et l'effet péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable.

Le TF rappelle en premier lieu (consid. 2.1.) qu'en matière d'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, à savoir une mesure provisionnelle au sens de l'art. 98 LTF, son pouvoir d'examen est limité à la violation de droits constitutionnels, notamment l'arbitraire (art. 9 Cst.), et qu'il ne connaît de la violation de ces droits que si le moyen est invoqué et motivé de manière claire et détaillée par le recourant (« principe d'allégation » de l'art. 106 al. 2 LTF).

Puis le TF examine l'appréciation de la vraisemblance de la date d'achèvement des travaux à laquelle a procédé la juge cantonale.

L'arrêt cantonal attaqué résumait l'objet de son examen comme suit : dans la mesure où l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a été effectuée au plus tard le 9 mars 2022, il convient d'examiner si l'intimée a rendu un tant soit peu vraisemblable que l'achèvement des travaux litigieux aurait eu lieu après le 8 novembre 2021 (arrêt de la Cour d'appel civile du canton de Vaud HC/2023/63 du 3 février 2023, consid. 5.2).

Sur la base de l'examen des pièces du dossier, notamment les factures produites, la juge cantonale a retenu que ces pièces constituaient des indices sérieux allant dans le sens que les travaux d'achèvement en cause étaient terminés bien avant le 9 novembre 2021 et que les travaux intervenus postérieurement devaient être qualifiés de travaux différés n'entrant pas en considération pour le calcul du délai de 4 mois de l'art. 839 al. 2 CC.

S'agissant de l'appréciation des preuves, le TF considère que l'entrepreneur ne démontre pas à satisfaction que la manière dont la juge cantonale a apprécié les preuves serait arbitraire, à savoir manifestement insoutenable, respectivement qu'elle aurait omis de tenir compte d'éléments décisifs pour l'issue du litige. Le TF confirme également qu'il est conforme à la

jurisprudence de prendre en compte l'existence de factures comme indices de la fin des travaux (consid. 4.3).

S'agissant de la nature des travaux à prendre en compte pour le calcul du délai de l'art. 839 al. 2 CC, le TF rappelle la règle applicable : 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, 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. 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. 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 donc des travaux d'achèvement. Les travaux sont ainsi jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (consid. 4.1.1).

En l'espèce, le TF constate que le recourant ne discute pas valablement les motifs retenus par la juge cantonale pour considérer que les travaux postérieurs au 9 novembre 2021 (à savoir des travaux faisant l'objet d'un rapport d'intervention du 30 novembre 2021) ne constituaient pas des travaux d'achèvement mais des travaux accessoires différés, qui n'entraient pas en ligne de compte pour la computation du délai de péremption de quatre mois (consid. 4.3).

En conclusion, le TF considère que l'appréciation de l'instance précédente selon laquelle il est vraisemblable que les travaux d'achèvement étaient terminés avant le 9 novembre 2021 et que, partant, l'inscription provisoire de l'HLAE le 9 mars 2022 est tardive, résiste à l'arbitraire.

III. Analyse

Nous n'identifions pas de nouveautés particulières à tirer de cet arrêt mais un certain nombre de rappels importants.

La date d'achèvement des travaux est déterminante puisqu'elle constitue le point de départ du délai péremptoire de 4 mois pour obtenir l'inscription de l'hypothèque. Il appartient à l'entrepreneur d'apporter la preuve du respect de ce délai. En pratique, la date exacte de l'achèvement des travaux est souvent difficile à déterminer. En effet, les travaux sur un immeuble s'étendent sur une certaine durée et des travaux « différés » de finition ou de garantie interviennent postérieurement à l'achèvement proprement dit.

A défaut de date d'achèvement des travaux précisée documentée par un procès-verbal de chantier ou un document similaire, il faut procéder par indices. La facturation des travaux par l'entrepreneur est notamment un « indice sérieux », comme le confirme le TF dans le présent arrêt. On peut en effet présumer que l'entrepreneur qui facture des travaux les considère comme achevés. Il ne s'agit toutefois que d'un indice. C'est bien l'achèvement proprement dit des travaux qui fait démarrer le délai de 4 mois et non pas leur facturation.

On relève également de cet arrêt et plus particulièrement de la lecture de l'arrêt cantonal confirmé par le TF, que bien qu'en matière d'inscription provisoire de l'HLAE l'examen du juge se limite à la vraisemblance sans qu'il faille se montrer trop exigeant quant à l'existence du droit allégué, cela ne signifie pas pour autant que l'entrepreneur peut se contenter de produire des preuves confuses et de créer un certain doute sur la date d'achèvement des travaux. Dans le cas d'espèce, la juge cantonale, approuvée par Tribunal fédéral, s'est livrée, sous l'angle de la vraisemblance, à un examen précis du dossier pour distinguer les travaux d'achèvement des travaux différés pour en conclure que l'inscription provisoire était tardive.

Rappelons à ce propos que la vraisemblance en matière de preuves se limite à la procédure d'inscription provisoire de l'hypothèque légale dans le cadre des mesures provisionnelles. Lors de la validation de ces mesures par la procédure d'inscription définitive, les règles de la procédure ordinaire s'appliquent en matière de preuve, y compris pour l'examen du respect du délai de 4 mois.

Les parties au contrat d'entreprise seront dès lors bien avisées de dûment documenter leurs actions dans le cadre de l'exécution du contrat. Cela facilitera considérablement la preuve de la date d'achèvement des travaux de même que la nature des travaux exécutés et permettra à l'entrepreneur de faire un usage efficace de l'outil redoutable que constitue l'HLAE et au propriétaire maître d'ouvrage de s'en préserver au mieux.