

Droit civil – Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs – ATC (Cour civile I) du 16 janvier 2024, X. et Y. contre Z. Sàrl – C1 22 111

Prestations couvertes par l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 837 al. 1 ch. 3CC)

- Lorsqu'un seul et même contrat d'entreprise, portant non seulement sur l'exécution des travaux de construction mais aussi sur l'élaboration des plans, a été conclu, le droit de gage de l'entrepreneur total couvre l'entier de sa rémunération, y compris celle se rapportant à des prestations dites immatérielles, en ce sens qu'elles ne se concrétisent pas par l'intégration de matériaux à l'immeuble (consid. 3.1).
- En revanche, lorsqu'après un contrat de planification séparé, les parties concluent un nouveau contrat portant sur l'exécution des travaux, la protection hypothécaire de l'entrepreneur se limite aux travaux du deuxième contrat (consid. 3.1).
- Application au cas particulier (consid. 3.2).

Vom Bauhandwerkerpfandrecht gedeckte Leistungen (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB)

- Wurde ein einziger Werkvertrag abgeschlossen, der nicht nur die Ausführung der Bauarbeiten, sondern auch die Ausarbeitung der Pläne zum Inhalt hatte, so deckt das Pfandrecht des Totalunternehmers seine gesamte Vergütung, einschliesslich derjenigen, die sich auf sogenannte immaterielle Leistungen bezieht, welche sich nicht durch den Einbau von Materialien in das Gebäude konkretisieren (E. 3.1).
- Wenn die Parteien hingegen nach einem separaten Planungsvertrag einen neuen Vertrag über die Ausführung der Arbeiten abschliessen, beschränkt sich das Bauhandwerkerpfandrecht auf die Arbeiten des zweiten Vertrags (E. 3.1).
- Anwendung auf den vorliegenden Fall (E. 3.2).

Faits (résumé)

A. Par contrat d'entreprise totale signé le 1^{er} août 2017, X. et Y., copropriétaires de biens-fonds sur la commune de N., ont confié à Z. Sàrl les travaux d'agrandissement du chalet et de construction d'un garage et d'une piscine sur ces parcelles.

Z. Sàrl a communiqué à X. et Y. plusieurs factures émanant des sous-traitants. Hormis un premier acompte versé, ces derniers n'ont toutefois rien payé à Z. Sàrl et n'ont fourni aucune sûreté.

Le 27 décembre 2017, Z. Sàrl a proposé aux maîtres de l'ouvrage de résilier le contrat d'entreprise, ce qu'ils ont accepté le 4 janvier 2018.

B. Le 29 mars 2018, Z. Sàrl a obtenu l'annotation superprovisionnelle d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, sous forme d'un gage collectif d'un montant de 702'000 fr., sur les biens-fonds concernés.

Par décision du 30 août 2018, le juge de district a confirmé cette mesure et a imparti à Z. Sàrl un délai pour introduire l'action au fond, ce qu'elle a fait le 28 février 2019.

Par jugement du 10 mars 2022, le juge de district a ordonné au conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription définitive de l'hypothèque légale annotée le 29 mars 2018.

X. et Y. ont interjeté appel contre ce prononcé.

Considérants (extraits)

3. Les appelants et maîtres de l'ouvrage font valoir que les coupes de bois ainsi que les prestations de l'architecte, des géologues et des ingénieurs, même si elles sont incluses dans le contrat d'entreprise totale, ne peuvent pas donner lieu à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs car elles n'apportent pas de plus-value aux biens-fonds.

3.1 Quelques auteurs estiment que les prestations de nature immatérielle ne donnent pas droit à l'hypothèque légale même lorsqu'elles font partie d'un contrat d'entreprise totale (STEINAUER, Les droits réels III, 5^e éd., 2021, p. 333, nbp. 13 ; ZOBL, Das Bauhandwerkerpfandrecht de lege lata und de lege ferenda in : RDS 1982 II 1 ss, 95-96) car elles ne se concrétisent pas, comme celles de l'entrepreneur, par l'intégration à l'immeuble de matériaux qui perdent leur qualité de choses indépendantes selon l'art. 667 CC. THURNHERR est du même avis qu'il justifie par le souci d'assurer une égalité de traitement avec les créanciers-gagistes qui fournissent séparément les prestations en question (THURNHERR, Commentaire bâlois, 7^e éd., 2023, n. 4 *ad* art. 839/840 CC).

Pour la doctrine majoritaire, les prestations mixtes peuvent justifier l'inscription d'une hypothèque légale (BOVEY, Commentaire romand, n. 23 *ad* art. 839 CC ; SCHUMACHER/ REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht,

4^e éd., 2022, n. 355 ; ZINDEL/SCHOTT, Commentaire bâlois, 7^e éd., 2020, Remarques *ad* art. 363-379 CO, n. 29 ; PFISTER/INEICHEN, Das Vorrecht nach Art. 841 ZGB und die Haftung der Bank als Vorgangsgläubigerin, p. 21 ; RIEMER, Die beschränkten dinglichen Rechte : Dienstbarkeiten, Grund- und Fahrnispfandrechte, Grundlasten, 2^e éd., 2000, par. 25 n. 15 ; SIMONIUS/SUTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, II, 1990, par. 8 n. 36 ; STREIFF, Das neue Bauhandwerkerpfandrecht, n. 3.2.3.10, p. 56). GAUCH est d'avis que, dans la mesure où un entrepreneur total se charge, dans un seul et même contrat d'entreprise, non seulement de l'exécution des travaux de construction mais également de l'élaboration des plans (en particulier du projet), il a droit à une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs complète qui couvre l'entier de sa rémunération. L'exclusion de certaines de ses prestations de la protection hypothécaire n'entre pas en ligne de compte. Il ne se justifie en tout cas pas d'octroyer à l'entrepreneur qui a droit à l'hypothèque une protection hypothécaire qui ne concernerait que les travaux « qui ont exercé une influence physique directe sur l'immeuble ». Par contre, si l'entrepreneur, sur la base d'un contrat de planification séparé, a d'abord fourni les travaux relatifs à l'établissement du projet et ne s'est chargé qu'ensuite (dans un nouveau contrat) de l'exécution des travaux de construction, sa protection hypothécaire se limite aux travaux du deuxième contrat (GAUCH, *Der Werkvertrag*, 6^e éd., 2019, n. 1309). La jurisprudence cantonale va dans le sens de cette doctrine majoritaire (jugements HE200122-0 du Tribunal de commerce du canton de Zurich du 27 juillet 2020 et HE210108-0 du 9 septembre 2021 consid. 4 ; arrêts de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 25 avril 2019/403 consid. 3.2 et du 23 juin 2015/318 consid. 3.1.2).

3.2 Il a été arrêté dans les faits que l'appelée a fourni – par le recours à des sous-traitants – des travaux de construction sur l'immeuble propriété des appelants en exécution du contrat d'entreprise totale conclu le 1^{er} août 2017. Ce contrat englobait des prestations relevant tant de l'exécution que de la planification (prestations d'architecte, de géologue et d'ingénieur).

Même si ces trois corps de métier ont fourni des prestations immatérielles, elles constituent des accessoires indispensables aux travaux de construction qui donnent droit à un gage ; elles sont par ailleurs incluses dans un contrat d'entreprise totale. Aussi, conformément à la doctrine majoritaire et à la jurisprudence, l'appelée

avait le droit de faire inscrire une hypothèque légale tant pour les travaux de construction que pour les prestations fournies par le géologue, l'architecte et le bureau d'ingénieurs. C'est par conséquent à juste titre que le tribunal précédent a estimé que ces travaux ouvraient le droit à l'inscription d'une hypothèque légale. Quant aux coupes de bois, la question peut rester indéterminée, puisque, comme on le verra plus loin, l'inscription d'une hypothèque légale doit être refusée en ce qui les concerne pour un autre motif.

Le premier grief des appelants doit dès lors être rejeté.

Par arrêt 5A_113/2024 du 16 juillet 2024, le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé par X. et Y., dans la mesure de sa recevabilité.