

Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

Brève présentation

Fribourg, le 5 décembre 2022

Christine Magnin, av. sp. FSA

Objectifs

HLAE vise à fournir

- uniquement une garantie en paiement d'une créance pour la plus-value apportée sur un immeuble (garantie indissociable de la créance)
- un droit de gage immobilier inscrit au Registre foncier (opposable aux tiers)
- un droit à l'entrepreneur de faire vendre l'immeuble à son profit si sa créance n'est pas payée (exécution forcée comme ultima ratio)

HLAE ne vise pas à fournir

- ni la propriété, ni la possession, ni la jouissance de l'immeuble
- ni le paiement immédiat de la créance (action en paiement à mener parallèlement)

Cadre légal

Code civil suisse (cadre général) :

- Art. 837 al. 1 ch. 3 CC (hypothèque légale des artisans et entrepreneurs)
- Art. 839 CC (inscription)
- Art. 840 CC (rang)
- Art. 841 (privilège)
- Art. 961 CC (inscription provisoire)

Ordonnances fédérales (aspects plus techniques) :

- Ordonnance sur le registre foncier (ORF)
- Ordonnance sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI)
- Ordonnance concernant la saisie et la réalisation de part de communautés (OPC)

Conditions pour demander inscription

- Qualité pour agir: artisans et entrepreneurs
- Qualité pour défendre: propriétaire d'immeuble
- Condition matérielle: fournir des matériaux et du travail, ou du travail
- Condition temporelle: 4 mois dès la fin des travaux
- Absence de cas d'exclusion: pas de patrimoine administratif

Artisans et entrepreneur: 1. Personne ayant un statut d'indépendant, qui fournit une prestation ressortant du contrat d'entreprise. 2. Entreprise totale, entreprise générale, entreprise partielle ou sous-traitants

Propriétaire de l'immeuble: 1. Inscrire contre le propriétaire actuel: toujours se référer aux indications du Registre foncier (i.e. demander extrait auprès du Registre foncier. Attention aux inscriptions au journal « affaires en suspens », qui peuvent faire état d'un transfert de propriété (donc un changement de propriétaire) en cours d'examen avant l'inscription au Grand livre; c'est le propriétaire inscrit au Journal (et pas forcément encore inscrit au Grand Livre) contre qui la requête doit être adressée. 2. Si c'est un locataire qui a commandé les travaux, l'entrepreneur doit prouver que le propriétaire avait donné préalablement son accord à l'exécution des travaux. Attention donc de se renseigner pour savoir qui commande les travaux et, cas échéant, obtenir l'accord écrit du propriétaire qu'il est d'accord avec la réalisation des travaux. Un tel accord peut aussi résulter d'acte concluants, le fardeau de la preuve incombant à l'entrepreneur. 3. Si les travaux ont été réalisés sur plusieurs immeubles, il s'agit de requérir l'inscription de l'hypothèque sur chacun d'eux, en proportion du travail effectué, qu'il y ait un ou plusieurs contrats. L'entrepreneur doit établir quelles prestations concrètes, en travail et en matériaux, il a effectuées, et à quel prix pour

chaque bien-fonds; mais il est possible d'agir contre tous dans une même procédure à titre de Consorts simples formels passifs. 4. Si travaux sont réalisés dans PPE, ils peuvent l'être sur une ou des parties privatives uniquement ; la requête doit être alors adressée contre le(s) propriétaire(s) de(s) l'unité(s) concernée(s), sur sa(leur) part de PPE, en proportion du travail effectivement réalisée sur chacune d'elles (consortité passive simple). Ils peuvent l'être sur les parties communes uniquement; la requête doit être alors adressée contre tous les propriétaires par étage (consortité passive nécessaire), sur l'immeuble de base ou sur chaque part PPE, en fonction des millièmes de chacune des parts de PPE. Enfin, ils peuvent l'être tant sur des parties privées que sur des parties communes; dans ce cas, il s'agit tout d'abord de dissocier ces travaux et ensuite de leur appliquer les méthodes de calculs précitées. 5. Si travaux sont réalisés sur parties communes, il n'est pas possible d'inscrire l'HLAE sur l'immeuble de base, si les parts d'étage sont déjà grevées (art. 648 al. 3 CC).

Fourniture de travail: 1. Travail amène une plus-value sur l'immeuble = fourniture de matériaux et travail, ou travail seulement, mais pas de fourniture ou de vente. 2. Construction, destruction ou autre travaux du genre. 3. Cas limites = jurisprudence abondante. Le Tribunal fédéral a admis la livraison béton frais, l'installation d'échafaudages, la production individualisée de certains matériaux sur la base d'instructions concrètes et sans lien physique entre l'entrepreneur et l'immeuble (ex: fenêtres sur mesure). Le Tribunal fédéral a refusé le travail d'architecte ou d'ingénieur (prestations intellectuelles), ou la fourniture de matériaux standards (ex: tuiles, briques ou fers à béton non façonnés). Critère: choses fabriquées spécialement pour l'immeuble et qui sont ainsi difficilement utilisables, voire inutilisables, ailleurs.

Inscription doit intervenir 4 mois avant la fin des travaux: 1. Début du délai de 4 mois = achèvement des travaux: L'achèvement des travaux signifie la fin des travaux objets du contrat d'entreprise et du descriptif. Ne sont pas considérés comme tels les travaux de finition ou de retouche, les travaux de réparation, ou les travaux de peu d'importance ou secondaires, sauf s'ils sont indispensables (ex: scellement de 2 regards pour des raisons de sécurité). L'envoi de la facture finale constitue généralement un indice selon quoi l'entrepreneur considère l'ouvrage comme achevé. En cas de travaux d'une certaine durée et sur plusieurs immeuble, il y a un délai unique si les travaux constituent une « unité » (a priori non, si pas le même contrat, et si réalisation des travaux échelonnées) 2. En cas de plusieurs contrats, conclus en même temps ou séparément, le délai d'achèvement des travaux commence à courir individuellement, sauf si les contrats forment économiquement et matériellement un tout, une unité d'une point de vue fonctionnel (ex: commandes identiques, ou travaux imbriqués). 3. En cas d'offres complémentaires, on doit admettre une unité avec les travaux de construction initialement prévus, s'il s'agit d'une modification de commande. Mais lorsqu'un entrepreneur se voit attribuer après coup d'autres travaux de nature différentes, le délai commence à courir pour chacun d'eux séparément, à

partir de l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte. 4. En cas de travaux sur plusieurs ouvrages situés sur un ou plusieurs immeubles, le délai court séparément pour chaque ouvrage, sauf si l'entrepreneur a fourni des prestations pour plusieurs ouvrages fonctionnellement interdépendants construits d'un seul trait (ex. prestation commune à chacun des bâtiments pour différentes maisons d'un même complexe, sur la base d'un unique contrat, sauf si échelonnement des travaux et des ventes des maisons construites). 5. En cas de travaux sur une PPE, le délai est unique pour les travaux sur les parties communes. Le délai est généralement séparé pour les travaux sur des unités de PPE différentes, même si le travail est simultané dans plusieurs ou dans toutes les unités d'étage. Il est unique pour les travaux sur des unités de PPE différentes, quand le même entrepreneur fournit successivement, sur la base d'un unique contrat d'entreprise, une prestation commune à chacun des bâtiments du complexe. Si les travaux ont porté à la fois sur les parties privées et communes, le point de départ du délai diffère dans chaque cas. 6. Délai de péremption: ce délai de 4 mois ne peut pas être suspendu ou interrompu (pas de fêtes). 7. Inscription effective au RF dans les 4 mois: c'est bien l'annotation qui doit être inscrite au Registre foncier par le conservateur avant l'échéance de ce délai, et non le dépôt de la requête d'inscription au président. 8. Procédure: Procédure en inscription provisoire ou superprovisoire est souvent utilisée pour sauvegarder ce délai, puis seulement procédure en inscription définitive.

Patrimoine administratif: 1. Patrimoine administratif n'autorise qu'un cautionnement légal (839 al. 4). 2. A distinguer du patrimoine financier, qui autorise l'inscription d'une HLAE.

Procédure (inscription provisoire)

- Requête de mesures provisionnelles et/ou superprovisionnelles (CPC 261 ss)
- Procédure sommaire
- For
- Autorité compétente

Procédure sommaire: CPC 248 ss. Procédure simple et rapide. Maxime des débats :le requérant supporte le fardeau de la preuve. Preuve par titre (pas d'autres preuves, comme p. ex: témoins, vision locale, sauf si ça ne retarde pas sensiblement la procédure). Principe de la vraisemblance (le TF est peu exigeant; refus que si l'existence du droit à l'inscription parait exclue ou hautement invraisemblable, n'existe clairement pas)

For: CPC 13 et 29 al. 1 lit. c: lieu d'immatriculation de l'immeuble au RF

Autorité compétente : désignée par droit cantonal (à Fribourg, Président du Tribunal de district)

Procédure (inscription provisoire)

Le requérant doit alléguer et prouver, avec suffisamment de vraisemblance, que :

1. il est artisan ou entrepreneur
2. il a fourni une prestation matérielle (à décrire concrètement pour chaque immeuble: travail, matériaux, prix)
3. sa prestation a été apportée sur l'immeuble (à décrire par son inscription du RF)
4. sa créance n'a pas été acquittée
5. il agit dans le délai de 4 mois dès l'achèvement des travaux

Précisions à indiquer dans la requête :

- Si le propriétaire de l'immeuble est l'Etat, une commune, un établissement de droit public, etc: dire que l'immeuble appartient au patrimoine financier (sinon cautionnement légal)

- Si immeuble est en propriété commune/copropriété/en PPE: décrire précisément les travaux qui ont été faits sur les parties communes et/ou privée(s), en précisant le montant à inscrire sur chaque part (en proportion des millièmes et/ou en fonction du travail effectivement réalisé). L'entrepreneur ne peut, de manière abstraite, fractionner la totalité des coûts de construction entre différents immeubles, ni répartir l'ensemble de ses prestations en fonction, par exemple, du nombre de mètres cubes respectif de ceux-ci; des prix globaux ou forfaitaires ne le dispensent pas de l'obligation de détailler ses prestations concrètes (exception faite pour le travail sur les parties communes aux immeubles, où le TF admet une marge de sécurité de 10 à 20% car ce montant ne pourra plus être augmenté par la suite).

- Si c'est le locataire qui a commandé les travaux: alléguer et prouver que le propriétaire a donné préalablement son accord à l'exécution des travaux

- S'il existe plusieurs bâtiments: préciser le caractère unitaire des travaux pour engager une seule procédure

Procédure (inscription provisoire)

Suite de la procédure après le dépôt d'une requête:

- Jugement de mesures superprovisionnelles: charger immédiatement le conservateur de procéder à l'inscription provisoire, en citant les parties pour une audience à brève échéance → **annotation provisoire au RF**
- Réponse écrite du propriétaire avant jugement de MP (év. réplique et duplique)
- Ev. audience
- Ev. dépôt de sûretés par le propriétaire pour éviter l'inscription de l'HLAE
- Jugement de mesures provisionnelles: charger le conservateur de procéder à l'inscription provisoire, en fixant un délai pour inscrire définitivement (généralement max. 3 mois) → **annotation provisoire au RF**

Sûretés fournies par le propriétaire: Admises sous forme d'une garantie bancaire, d'un cautionnement solidaire, d'un nantissement, d'une consignation d'espèces au tribunal ou en mains de tiers. Les sûretés doivent offrir la même couverture que l'hypothèque elle-même (capital, frais de poursuite et intérêts moratoires). Elles évitent l'inscription d'une HLAE sur l'immeuble.

Procédure (inscription définitive)

- Procédure ordinaire ou simplifiée, selon la valeur litigieuse
- Pas de procédure de conciliation préalable
- For
- Autorité compétente

Procédure ordinaire ou simplifiée: En fonction de la valeur litigieuse (plus ou moins CHF 30'000.-). Maxime des débats : le requérant supporte le fardeau de la preuve. Toutes les preuves sont admises (p. ex: témoins, vision locale). Principe de la très haute vraisemblance

Conciliation préalable: Si une HLAE a été inscrite provisoirement, pas de conciliation nécessaire. A défaut, conciliation nécessaire.

For: CPC 29 al. 1 lit. c: lieu d'immatriculation de l'immeuble au RF. S'il y a une demande connexe en paiement contre le débiteur, l'action peut aussi être introduite au siège ou domicile du défendeur ou encore au lieu où la prestation caractéristique doit être exécutée (CPC 31)

Autorité compétente : désignée par droit cantonal (à Fribourg, Tribunal de district)

Procédure (inscription définitive)

- Requête en inscription définitive
- Mêmes parties, sauf exceptions
- Même objet, sauf exceptions
- Jugement: ordonner l'inscription définitive et charger le conservateur de procéder à ladite inscription → **inscription définitive au RF**

Mêmes parties, exceptions notamment : 1. En cas de transfert de propriété de l'immeuble après l'inscription provisoire, c'est contre le nouveau propriétaire qu'il faut agir (et non l'ancien). 2. En cas d'action simultanée du sous-traitant en inscription définitive contre le propriétaire et en paiement contre l'entrepreneur général, c'est contre l'entrepreneur général également (et pas seulement le propriétaire) qu'il faut agir.

Même objet, exceptions notamment : 1. En cas de versement d'une sûreté par le propriétaire, l'action au fond porte alors sur le principe de l'affectation de cette sûreté à la garantie de la créance et sur la détermination du montant jusqu'à concurrence duquel la sûreté fournie devra répondre. 2. En cas d'action simultanée du sous-traitant en inscription définitive contre le propriétaire et en paiement contre l'entrepreneur général, c'est également l'action en paiement qui peut être engagée dans la procédure en même temps que la requête en inscription définitive.

Procédure d'exécution forcée

- Poursuite en réalisation du gage immobilier introduite par l'entrepreneur / sous-traitant toujours impayé
- Opposition par le propriétaire
- Mainlevée d'opposition seulement si:
 - a. inscription définitive de l'HLAE
 - b. jugement sur la créance (ou reconnaissance de dette)

En cas de faillite du débiteur de la créance, la poursuite en réalisation de gage est dirigée exclusivement contre le propriétaire du gage, c'est-à-dire le propriétaire de l'immeuble grevé par l'hypothèque légale (art. 89 al. 2 ORFI; 5A_282/2016). Dans cette poursuite, l'admission de la créance garantie à l'état de collocation par l'administration de la faillite vaut reconnaissance de dette dans le sens de l'art. 82 LP lorsque cette créance a été reconnue par le débiteur failli (Bohnet, Actions civiles, Volume I: CC et LP, § 55.5 p. 695 s.).

En cas de cumul de la conclusion en inscription définitive de l'HLAE et celle en paiement, il faut additionner les conclusions pour calculer la valeur litigieuse (4D_30/2009).

Cas XX SA

- Objectif : obtenir gage immobilier sur l'art. 62 RF, car EG en faillite et ne paiera manifestement jamais la créance. Conséquence: propriétaire risque de devoir payer 2x!
- Démarche immédiate : requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles pour sauvegarder le délai de 4 mois
- Où : district de Lausanne
- Qui : sous-traitant (*cf. contrat d'entreprise*)
- Contre qui : Copropriétaires (10 propriétaires par étages; attention, transferts de propriété en cours; *extrait RF*)
- Quoi : travaux réalisés (*lesquels? sur parties privatives ou communes?*)
- Délai: 4 mois dès la fin de l'achèvement des travaux (*quand fin des travaux exactement? Preuves comme rapports hebdomadaires ou bons de régie?*)
- Créance impayée: *production de la créance à l'état de collocation? preuves?*