

Tribunal fédéral – 5A_658/2023
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 17 janvier 2024

Hypothèque légale des
artisans et entrepreneurs
Bauhandwerkerpfandrecht



Bundesgericht – 5A_658/2023
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 17. Januar 2024

Inscription provisoire d'une
hypothèque légale ;
vraisemblance des travaux
Vorläufige Eintragung eines
gesetzlichen Pfandrechts ;
Glaubhaftmachung von
Arbeiten

Art. 839 al. 2, 961 al. 3 CC
Art. 839 Abs. 2,
961 Abs. 3 ZGB

Inscription provisoire d'une hypothèque légale (art. 839 al. 2 et 961 al. 3 CC) – 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. 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 (consid. 4.1).

Vraisemblance des travaux – La jurisprudence qui précède ne signifie pas qu'une inscription doit être ordonnée alors même que le prétendu entrepreneur n'apporte aucune preuve, ni même aucun indice selon lequel il a effectué des travaux et que l'existence même de ces travaux est contestée. En l'espèce, l'entrepreneur échoue à rendre vraisemblable la réalisation de travaux, dès lors qu'il n'a produit ni contrat, ni devis, ni procès-verbal de chantier, ni relevé d'heures, ni photographie des travaux, ni même la moindre correspondance avec le maître. Le témoignage d'un de ses employés n'a pas davantage été proposé. La production de factures qu'il avait lui-même émises ainsi que celle de relevés de localisation de véhicules sont insuffisantes même sous l'angle de la vraisemblance (consid. 4.3).

Vorläufige Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts (Art. 839 Abs. 2 und 961 Abs. 3 ZGB) – Angesichts der kurzen und zwingenden Wirkung der Frist von Art. 839 Abs. 2 ZGB kann die vorläufige Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts von Handwerkern und Unternehmern nur dann verweigert werden, wenn das Bestehen des Rechts auf die endgültige Eintragung des Grundpfandrechts ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheint. Bei einer unklaren Sach- oder Rechtslage, die eine umfassendere Prüfung verdient, als sie im Rahmen einer summarischen Untersuchung möglich ist, muss es vielmehr dem Richter der Anfechtungsklage überlassen werden, zu entscheiden, ob der Anspruch auf das Pfandrecht letztlich bejaht werden soll (E. 4.1).

Glaubhaftmachung von Arbeiten – Die vorstehende Rechtsprechung bedeutet nicht, dass eine Eintragung angeordnet werden muss, obwohl der angebliche Unternehmer keinen Beweis oder auch nur einen Anhaltspunkt dafür erbringt, dass er Arbeiten ausgeführt hat, und die Existenz dieser Arbeiten selbst bestritten wird. Im vorliegenden Fall gelingt es dem Bauunternehmer nicht, die Durchführung von Arbeiten glaubhaft zu machen, da er weder einen Vertrag, einen Kostenvoranschlag, ein Bauprotokoll, einen Stundennachweis, ein Foto der Arbeiten oder auch nur den geringsten Schriftverkehr mit dem Auftraggeber vorgelegt hat. Auch die Aussage eines seiner Angestellten wurde nicht angeboten. Die Vorlage von Rechnungen, die er selbst ausgestellt hatte, sowie von Aufzeichnungen über den Standort von Fahrzeugen sind selbst unter dem Gesichtspunkt der Glaubwürdigkeit unzureichend (E. 4.3).

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Bovey et Hartmann.

Greffier : M. Piccinin.

Participants à la procédure

A. Sàrl,
recourante,

contre

1. B.,

2. C.,

tous les deux représentés par Me Léonard Bruchez, avocat,
intimés.

Objet

mesures provisionnelles (hypothèque légale des artisans
et entrepreneurs),

recours contre l'arrêt du Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud
du 27 juillet 2023 (JH22.044886-230593 300).

Faits :

A.

B. et C. (ci-après: les intimés) sont copropriétaires de trois appartements et d'un garage, constitués en
propriété par étages, sur le bien-fonds uuu, situé au chemin de T., à U..

B.

B.a. Le 10 novembre 2019, les intimés ont conclu un " contrat relatif aux prestations de l'architecte " avec D. SA, portant sur la construction d'une habitation de trois appartements, avec un garage et une piscine, sur la parcelle n° vvv de la Commune de U..

B.b. Au début de l'année 2021, les intimés ont conclu trois contrats d'entreprise avec E. SA - désormais en liquidation suite au prononcé de sa faillite le 22 septembre 2022 - portant sur des travaux de peinture, de plâtrerie et de crépissages de façade isolants.

B.c. Le 21 décembre 2020, dans le cadre d'une pré-adjudication, E. SA a avisé les intimés d'une sous-traitance, mais uniquement auprès d'un plâtrier.

B.d. A. Sàrl (ci-après: la recourante) a allégué que E. SA lui avait sous-traité les travaux d'isolation périphérique dans le cadre de la construction susmentionnée et que ces travaux avaient débuté au mois d'avril 2022 et s'étaient achevés le 19 juillet 2022.

A l'appui de ces allégués, elle a produit des relevés de localisation des véhicules VD 1., VD 2. et VD 3., qui révèlent notamment des passages au chemin de T., à U., en date des 4, 7, 11, 14, 15, 18 et 19 juillet 2022.

Elle a également produit deux factures nos 22-097 et 22-114 adressées à E. SA et datées des 7 juillet et 6 octobre 2022 pour des montants de respectivement 8'502 fr. 92 et 28'226 fr. 10. Ces factures mentionnent le chemin de T., à U., et se réfèrent à des devis nos 2022-5/2 et 2022-5.

B.e. Les intimés ont allégué qu'ils n'avaient jamais eu connaissance d'un contrat conclu entre E. SA et la recourante et qu'ils n'avaient jamais eu de contact avec cette dernière. Ils ont en outre allégué qu'ils n'avaient jamais donné leur accord pour sous-traiter des travaux à celle-ci.

C.

C.a. Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 7 novembre 2022, la recourante a conclu à l'inscription provisoire, en sa faveur, des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs suivantes:

- à hauteur de 6'996 fr. 49, plus accessoires légaux et intérêts à 5% l'an dès le 17 octobre 2022, sur la parcelle n° www;
- à hauteur de 8'090 fr. 90, plus accessoires légaux et intérêts à 5% l'an dès le 17 octobre 2022, sur la parcelle n° xxx;
- à hauteur de 21'067 fr. 63, plus accessoires légaux et intérêts à 5% l'an dès le 17 octobre 2022, sur la parcelle n° yyy;
- à hauteur de 574 fr., plus accessoires légaux et intérêts à 5% l'an dès le 17 octobre 2022, sur la parcelle n° zzz.

C.b. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 10 novembre 2022, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après: le président) a admis cette requête.

C.c. Par ordonnance du 6 février 2023, motivée le 27 avril 2023, le président a notamment rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 7 novembre 2022, révoqué l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 10 novembre 2022, ordonné la radiation des inscriptions provisoires au Registre foncier, Office de l'Est vaudois, des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs pour les montants de 6'996 fr. 49, de 8'090 fr. 90, de 21'067 fr. 63 et de 574 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 17 octobre 2022, plus accessoires légaux, en faveur de la requérante, sur la parcelle dont les intimés sont copropriétaires sur le territoire de la Commune de U..

C.d. Par arrêt du 27 juillet 2023, expédié le 31 suivant, le juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a notamment rejeté l'appel formé par la recourante le 8 mai 2023 et confirmé l'ordonnance du 6 février 2023.

D.

Par acte posté le 6 septembre 2023, A. Sàrl exerce un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 27 juillet 2023. Elle conclut à sa réforme en ce sens que l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 10 novembre 2022 soit confirmée pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles, un délai de trois mois lui étant imparti pour ouvrir action au fond, l'inscription provisoire restant valable jusqu'à l'expiration de ce délai ou, en cas de dépôt d'action au fond, jusqu'à l'échéance d'un délai de 60 jours dès l'entrée en force du jugement au fond, l'intéressée étant au surplus dispensée de fournir des sûretés. Subsidiairement, elle conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle instruction et décision dans le sens des considérants. Elle a en outre requis l'effet suspensif.

Des déterminations sur le fond n'ont pas été requises.

E.

Par ordonnance présidentielle du 28 septembre 2023, l'effet suspensif a été attribué au recours.

Considérant en droit :

1.

Introduit en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 2 LTF) et dans la forme légale (art. 42 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs étant refusée (**ATF 137 III 589** consid. 1.2.2), rendue sur recours par une

autorité supérieure statuant en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF), dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) de nature pécuniaire, dont la valeur litigieuse atteint le seuil légal (art. 74 al. 1 let. b LTF). La recourante a participé à la procédure devant l'autorité précédente et a un intérêt digne de protection à la modification ou l'annulation de la décision entreprise (art. 76 al. 1 let. a et b LTF).

Le recours en matière civile est donc, en principe, recevable au regard des dispositions qui précèdent. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de traiter le recours constitutionnel subsidiaire, cette voie n'étant pas ouverte en l'espèce (art. 113 LTF). Quoi qu'il en soit, en tant que le recours porte sur des mesures provisionnelles au sens de l'art. 98 LTF et que seule la violation de droits constitutionnels peut en conséquence être invoquée (cf. infra consid. 2.1), le pouvoir de cognition du Tribunal fédéral dans le cadre du recours en matière civile est identique à celui qui serait le sien dans le cadre d'un recours constitutionnel subsidiaire.

2.

2.1. La procédure porte sur l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, à savoir une mesure provisionnelle au sens de l'art. 98 LTF (arrêt 5A_822/2022 du 14 mars 2023 consid. 2.1 et les références; cf. ég., en lien avec les art. 6 al. 5 et 261 ss CPC, **ATF 137 III 563** consid. 3.3). Seule peut en conséquence être invoquée la violation de droits constitutionnels. Le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de ces droits que si un tel moyen est invoqué et motivé par le recourant (" principe d'allégation "; art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de manière claire et détaillée (**ATF 149 III 81** consid. 1.3; **146 IV 114** consid. 2.1; **144 II 313** consid. 5.1 et les références). En particulier, une décision ne peut être qualifiée d'arbitraire (art. 9 Cst.) que si elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable; pour que cette décision soit annulée, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (**ATF 148 III 95** consid. 4.1; **144 I 113** consid. 7.1, 170 consid. 7.3). Une décision cantonale est également arbitraire lorsque le juge s'écarte sans explication compréhensible de la jurisprudence du Tribunal fédéral (**ATF 148 III 95** consid. 4.1). Le recourant qui se plaint d'arbitraire ne saurait, dès lors, se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en procédure d'appel, où l'autorité de recours jouit d'une libre cognition; il ne peut, en particulier, se contenter d'opposer sa thèse à celle de l'autorité précédente, mais doit démontrer, par une argumentation précise, que cette décision est manifestement insoutenable (**ATF 134 II 349** consid. 3). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (**ATF 149 III 81** consid. 1.3; **142 III 364** consid. 2.4 et les références).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Dans l'hypothèse d'un recours soumis à l'art. 98 LTF, le recourant qui entend invoquer que les faits ont été établis de manière manifestement inexacte ne peut obtenir la rectification ou le complètement des constatations de fait de l'arrêt cantonal que s'il démontre la violation de droits constitutionnels, conformément au principe d'allégation susmentionné (cf. supra consid. 2.1). Il ne peut se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 133 II 249** consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (**ATF 147 IV 73** consid. 4.1.2; **145 IV 154** consid. 1.1; **140 III 264** consid. 2.3 et les références), étant rappelé qu'en matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (**ATF 148 I 127** consid. 4.3; **147 V 35** consid. 4.2; **143 IV 500** consid. 1.1; **140 III 264** consid. 2.3).

2.3. Quoi qu'en dise la recourante, la pièce nouvelle n° 4 qu'elle produit à l'appui de son recours, soit un courrier du 15 août 2023 adressé par l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est Vaudois à Me F. dans le cadre de la faillite de E. SA, ne remplit pas les conditions de l'art. 99 al. 1 LTF et est, partant, irrecevable. En effet, la recourante n'expose nullement en quoi lesdites conditions seraient réunies. En particulier, elle ne démontre pas que les faits et preuves dont elle entend se prévaloir sont devenus indispensables à la suite de l'arrêt entrepris.

3.

D'emblée, il convient de constater que la recevabilité du présent recours est hautement douteuse, dès lors que la recourante n'invoque aucun grief de nature constitutionnelle, notamment l'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'application des art. 839 al. 2 et 961 al. 3 CC. Pour que la motivation du grief réponde aux exigences du principe d'allégation, il ne suffit pas, comme le fait la recourante, de simplement mentionner le terme " arbitraire " (parmi plusieurs: arrêt 2D_35/2021 du 2 juin 2022 consid. 6.4.2) ou de prétendre que la cour cantonale " s'est livrée à un examen incompréhensible de la portée de la jurisprudence fédérale ", soit en l'occurrence de l'**ATF 102 Ia 81** consid. 2b/bb et de l'arrêt 5A_475/2010 du 15 septembre 2010.

A supposer que le recours respecte les exigences découlant des art. 98 et 106 al. 2 LTF, force est de constater que la motivation présentée est impropre à démontrer l'arbitraire de la décision attaquée comme il sera démontré ci-après.

4.

4.1. Conformément à l'art. 961 al. 3 CC, le juge 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. 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 (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb; 86 I 265 consid. 3; parmi plusieurs: arrêt 5A_203/2023 du 30 août 2023 consid. 4.1.2 et les autres arrêts cités). Il en résulte qu'à moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe clairement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription provisoire (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/bb; arrêt 5A_203/2023 précité loc. cit. et les autres arrêts cités).

4.2. Un fait est rendu vraisemblable si le juge, en se basant sur des éléments objectifs, a l'impression que le fait invoqué s'est produit, sans pour autant devoir exclure la possibilité qu'il ait pu se dérouler autrement (**ATF 140 III 610** consid. 4.1; **132 III 715** consid. 3.1). La question de savoir si l'autorité est partie d'une juste conception du degré de la preuve exigé par le droit fédéral, soit en l'occurrence la simple vraisemblance, relève du droit. En revanche, celle de savoir si le recourant a, ou non, rendu vraisemblable le fait litigieux, soit si le degré de preuve exigé par le droit fédéral est atteint dans le cas particulier, relève du fait et ressortit à l'appréciation des preuves, appréciation que le Tribunal fédéral ne corrige que si elle se révèle arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 130 III 321** consid. 5; cf. ég. **ATF 140 III 466** consid. 4.2.2; arrêt 5A_203/2023 consid. 4.1.3 et les autres arrêts cités).

4.3. En l'espèce, le juge cantonal a, à juste titre, **retenu que la jurisprudence susrappelée ne signifie pas qu'une inscription doit être ordonnée alors même que le requérant n'apporte aucune preuve, ni même aucun indice selon lequel il a effectué des travaux, lorsque l'existence même de ces travaux est contestée.**

Les développements du recours relatifs à l'interprétation prétendument incompréhensible de la jurisprudence que consacrerait l'arrêt attaqué ne remettent pas en cause ce point. La recourante s'en prend en effet à l'appréciation des preuves à laquelle a procédé le juge cantonal sans prétendre, ni a fortiori démontrer, qu'il serait parti d'une fausse conception du degré de preuve requis. Elle considère ainsi avoir " produit des pièces probantes démontrant à tout le moins la vraisemblance de ce qu'elle allègue ". Contestant devoir fournir un devis ou un contrat avec l'entrepreneur général, au motif notamment que le contrat d'entreprise n'est soumis à aucune forme et qu'il serait " notoire que nombre d'interventions de sous-traitants se font sans devis écrit ou contrat écrit ", elle relève que " les factures produites font référence à l'ouvrage en question et n'ont pas été établies par fantaisie ou pur intérêt de faire de la procédure, sauf à [l']accuser d'avoir établi des faux ". Elle ajoute, par référence à sa pièce n° 4, que sa production dans la faillite de la société E. SA a été admise à titre conditionnel, " soit par confirmation que le montant dû n'a pas été payé par les copropriétaires concernés, à savoir les [intimés], ce qui n'est effectivement pas le cas ". Ce faisant, la recourante se borne à opposer sa propre appréciation des preuves à celle du juge cantonal, qui plus est sur la base d'une pièce nouvelle irrecevable, ce qui n'est pas admissible. **Or il lui incombait, à tout le moins, de démontrer en quoi il était insoutenable de considérer, comme l'a fait le juge précédent, qu'elle n'avait pas produit de correspondances ou de courriels avec la société E. SA, dont on aurait pu déduire ou qui rendraient vraisemblables, même à un faible degré, que des travaux lui auraient été confiés par la société précitée sur les parcelles des intimés. La recourante ne dit par ailleurs mot du constat dudit magistrat qu'en ce qui concerne les travaux eux-mêmes, elle n'avait produit de manière recevable aucun procès-verbal de chantier, aucun relevé d'heures, ni aucune photographie des travaux et qu'elle n'avait pas non plus proposé le témoignage d'un de ses employés. Dans ces conditions, se contenter d'affirmer péremptoirement que les pièces qu'elle a produites, soit, à teneur de l'arrêt attaqué, des relevés de localisation de véhicules faisant état de passages au chemin de T., à U., en date des 4, 7, 11, 14, 15, 18 et 19 juillet 2022, ainsi que deux factures adressées à E. SA, datées des 7 juillet et 6 octobre 2022, suffisaient à prouver que ses créances étaient couvertes par l'hypothèque légale est impropre à démontrer l'arbitraire du constat selon lequel la vraisemblance de travaux accomplis sur les immeubles des intimés pour les montants allégués étaient insuffisamment rapportée.**

5.

En définitive, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable. Il en va de même du recours en matière civile, faute de motivation suffisante. La recourante, qui succombe, supportera les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés, qui n'ont pas été invités à répondre sur le fond et qui n'ont pas été suivis sur la question de l'effet suspensif (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

2.

Le recours en matière civile est irrecevable.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, au Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud et au Conservateur du registre foncier, Office de l'Est vaudois.

Lausanne, le 17 janvier 2024

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

Le Greffier : Piccinin