

Etendue des travaux couverts par l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

Christine Magnin

I. Objet de l'arrêt

A la suite de la modification de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2012, la description exemplative des travaux susceptibles de fonder le droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a été étoffée. Contrairement à ce qu'il avait tout d'abord indiqué dans un *obiter dictum*, le Tribunal fédéral confirme que l'élargissement du champ d'application doit être interprété de manière restrictive. S'agissant de simples transports de matériaux et de déblais, il retient que de tels travaux ne peuvent bénéficier d'un gage immobilier, sauf à former une unité fonctionnelle avec d'autres travaux donnant droit à pareille garantie.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le propriétaire d'un bien-fonds confie à une entreprise générale l'exécution de trois villas sur sa parcelle. Pendant les travaux, l'entreprise générale fait intervenir à plusieurs reprises une société active dans le domaine du transport, de la manufacture d'engins spéciaux, de la voirie, de la gestion globale de déchets et autres matériaux, de la restructuration de terrains agricoles, de terrassements et aménagements divers, de commerce de matériaux divers et de gestion de comptabilité s'y rapportant. En fin de chantier, la société a terminé ses travaux et n'intervient plus, sous réserve de 3 heures de transport pour l'évacuation de déchets.

Tout au long du chantier, la société adresse à l'entreprise générale 24 factures pour un montant total de CHF 424'627.21. Ces factures sont partiellement payées à hauteur de CHF 269'675.95. L'entreprise générale tombe finalement en faillite.

Saisi d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles déposée par la société en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle du propriétaire, le Tribunal de première instance de Genève accorde l'inscription provisoire immédiate pour un montant de CHF 154'951.26, puis confirme ensuite l'inscription provisoire. Saisi de la requête en inscription définitive, le même Tribunal la rejette et ordonne la radiation de l'hypothèque légale inscrite provisoirement. La société fait appel de ce jugement devant la Cour de justice du Canton de Genève, puis devant le Tribunal fédéral, sans succès.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral résume tout d'abord les considérants essentiels retenus par la Cour cantonale. Selon elle, les interventions de l'entreprise sous-traitante sur le chantier n'avaient ni unicité, ni interdépendance entre elles (travail discontinu, à la demande de l'entreprise générale, divers contrats successifs, factures séparées). Or, la grande majorité des travaux qui auraient pu justifier l'inscription d'une hypothèque légale se sont terminés plus de 4 mois avant l'inscription provisoire, de sorte qu'ils ne sauraient bénéficier d'un droit de gage. En définitive, seul le transport de déblais a été réalisé dans le délai de 4 mois, mais la Cour retient que de tels travaux ne fondent pas un droit à obtenir une garantie sur l'immeuble. La sous-traitante conteste, d'une part, que le transport de matériaux de construction ne soit pas de nature à justifier l'inscription d'une hypothèque, et, d'autre part, que ces travaux ne forment pas une unité fonctionnelle avec les autres interventions réalisées sur le chantier, en particulier les travaux de creuse et de remblayage, ainsi que les travaux sur la rampe d'accès.

Le Tribunal fédéral rappelle la teneur de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC : « Les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, en garantie de leurs créances, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble ». La précision selon laquelle l'hypothèque s'étend aux travaux de *destruction* de bâtiments ou d'autres ouvrages et au *montage d'échafaudages*, à la *sécurisation d'une excavation* ou à d'autres *travaux semblables* a été introduite par la révision du Code civil, relative aux droits réels immobiliers au registre foncier, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012 (FF2007 5015, FF 2009 7943).

Avant cette révision, l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC reposait sur l'idée que la plus-value d'un bien-fonds résultant de la construction devait garantir les créances des artisans-entrepreneurs ayant contribué à l'augmentation de la valeur par leurs prestations. Tel était le cas si les travaux fournis devenaient partie intégrante de l'ouvrage. A l'inverse, la fourniture de choses fongibles ne bénéficiait pas de l'hypothèque légale, puisque le risque d'insolvabilité du partenaire contractuel pouvait être écarté en refusant de livrer par exemple. Exceptions étaient faites pour les choses fabriquées spécialement pour l'immeuble et donc difficilement utilisables voire inutilisables ailleurs, de même que pour les prestations mixtes (typiques et non typiques) formant une unité (ATF 131 III 300).

La révision de 2012 a manifestement élargi le champ d'application de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, en permettant l'inscription d'une hypothèque à des travaux dépourvus de rattachement physique définitif à l'immeuble (destruction et sécurisation), ou qui ne sont pas définitivement

intégrés au sol et dont les éléments peuvent être réutilisés (échafaudages). La nécessité d'une plus-value ou d'un rattachement durable à l'immeuble a ainsi été relativisée.

Dans un *obiter dictum* rendu avant le vote des chambres fédérales sur la teneur finale de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC (ATF 136 III 6), le Tribunal fédéral avait indiqué que la seule formulation du texte révisé mettait en évidence qu'il suffirait de travaux sur un immeuble en relation avec un projet de construction, que la liaison corporelle du travail avec l'immeuble, ou du moins la destination du travail à une telle liaison, ne serait plus exigée et que l'adjonction d' « autres travaux semblables » devrait signifier que toute fourniture de matériaux et de travail ou de travail seulement sur un immeuble donnerait droit à l'inscription d'une hypothèque, du moment où elle serait en relation avec un projet concret de construction.

Selon la doctrine majoritaire, la révision ne changerait pas fondamentalement l'étendue ni la nature des prestations pouvant donner lieu à une hypothèque légale selon l'ancien droit, l'adjonction « d'autres travaux semblables » devant être interprétée de manière étroite. A l'inverse, la doctrine minoritaire a jusqu'ici donné une interprétation large à l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, dans le sens où toute prestation de construction pour un projet de construction serait désormais en principe couverte.

Se fondant sur les travaux parlementaires liés à la révision du Code civil, le Tribunal fédéral confirme l'approche restrictive soutenue par la doctrine majoritaire. Il n'apparaît pas que le législateur ait voulu modifier le fondement de l'hypothèque légale en élargissant sans limites les travaux couverts, mais il a souhaité étendre ponctuellement cette couverture à certains types de travaux, qui sans être intégrés à l'ouvrage en tant que tel, participent au processus global de construction et sont indispensables à celui-ci. Pour être couverts par le gage, les travaux doivent ainsi revêtir les trois caractéristiques suivantes : (1) il doit s'agir de prestations de construction ou de destruction typiques, (2) qui doivent rester des prestations physiques manuelles et/ou mécaniques, à l'exclusion de prestations intellectuelles ou immatérielles, et (3) qui, si elles n'ont pas à être intégrées ou rattachées durablement à l'ouvrage en tant que tel, doivent être spécifiques à celui-ci, en ce sens qu'elles doivent présenter un lien fonctionnel direct et immédiat avec la réalisation individuelle de l'ouvrage et doivent, à ce titre, être difficilement ou pas réutilisables. De ce fait, le Tribunal fédéral revient sur son interprétation donnée dans l'ATF 136 précité, estimant qu'elle est trop large.

Après ces considérations juridiques, le Tribunal fédéral conclut en l'espèce que les prestations d'évacuation et d'élimination de déblais ou de gravats par le sous-traitant ne remplissaient pas les conditions précitées et ne donnaient donc pas droit à l'inscription d'une hypothèque légale. Tel aurait pu être le cas si elles avaient formé une unité fonctionnelle avec d'autres travaux effectués par l'entreprise, susceptibles d'être couverts par un gage (comme les travaux de démolition, de creuse, de remblayage ou les travaux sur la rampe d'accès), ce que le sous-traitant n'a toutefois pas réussi à prouver. Pour rappel, une unité entre différentes prestations n'est admise que lorsque celles-ci sont liées entre elles de telle sorte qu'elles forment un tout : la qualification juridique et le nombre de contrats, ou encore le fait que les prestations aient pour objet plusieurs ouvrages ou parties de l'immeuble, s'ils peuvent constituer des indices, ne sont à eux seuls pas des éléments décisifs. En présence de plusieurs contrats, il faut examiner s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils forment économiquement et matériellement un tout (ex : commandes successives de béton frais pour un même chantier, travaux de terrassement qui doivent être effectués en même temps que

la réalisation d'une paroi moulée). Si un entrepreneur se voit attribuer, après coup, d'autres travaux de nature différente par exemple, une telle unité doit être niée.

Pour ces motifs, le Tribunal fédéral rejette le recours.

III. Analyse

L'arrêt apporte un éclairage bienvenu sur l'étendue des travaux de construction pouvant bénéficier de l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Il tranche ainsi la controverse doctrinale liée à la portée des modifications apportées à cette disposition en 2012, et notamment à l'interprétation de la notion de « autres travaux semblables ».

Il est dorénavant confirmé que, pour être couverts par le gage, les travaux doivent revêtir les trois caractéristiques suivantes : (1) prestations de construction ou de destruction typiques, (2) qui restent des prestations physiques manuelles et/ou mécaniques, à l'exclusion de prestations intellectuelles ou immatérielles, et (3) qui, si elles n'ont pas à être intégrées ou rattachées durablement à l'ouvrage en tant que tel, doivent être spécifiques à celui-ci, en ce sens qu'elles doivent présenter un lien fonctionnel direct et immédiat avec la réalisation individuelle de l'ouvrage et donc être difficilement ou pas réutilisables.

L'arrêt dresse également une liste exemplative, issue de jurisprudences et d'avis doctrinaux (parfois controversés), de travaux donnant lieu à l'inscription d'une hypothèque légale :

- Sont couverts : les travaux de sécurisation préalable et d'assèchement de la zone du chantier ; les travaux de mise en place de gabarits et de montage ou de démontage d'une grue ; la fourniture de matériaux de construction fabriqués spécialement pour l'immeuble et spécialement déterminés (ex : fabrication et livraison du béton frais pour la construction d'un immeuble, ou de fers à béton spécialement façonnés) ; la livraison de matériaux qui, pris isolément, ne peuvent pas donner lieu à la garantie réelle, mais qui, avec d'autres matériaux donnant droit à l'hypothèque, forment une unité.
- Ne sont pas couverts : les transports de personnes et de matériel ou d'installation de chantier ; la location d'une installation de construction ; la mise à disposition de machines ; les services de sécurité ; les travaux de nettoyage ; les travaux d'évacuation de déchets de construction de toutes sortes (matériaux de bâtiment ou déblais) ; les transports de matériaux et de déblais, y compris leur chargement et déchargement pour transport ; la livraison de matériaux de construction non spécialement confectionnés pour un ouvrage déterminé.