

Tribunal fédéral – 5D\_157/2019

Ile Cour de droit civil

Arrêt du 30 septembre 2019

Rénovation

Inscription d'une  
hypothèque légale des  
artisans et entrepreneurs ;  
travaux de rénovation par  
le locataire

Art. 839 CC

Le locataire peut dans certains cas effectuer des travaux de transformation et de rénovation dans les locaux loués. Tel est particulièrement le cas lorsque le bail porte sur des locaux bruts. L'artisan ou l'entrepreneur intervenant dans ce cadre peut **requérir l'inscription provisoire d'une hypothèque légale** sur la propriété du bailleur en **démontrant qu'il avait donné son accord pour les travaux** (consid. 4).

#### Composition

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

Greffière : Mme Jordan.

Participants à la procédure

A. Sàrl,  
représentée par Me Patrick Fontana, avocat,  
recourante,

*contre*

Caisse de pension B.,  
représentée par Me Emilie Kalbermatter, avocate,  
intimée,

Registre de U.,

#### Objet

Inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs,

recours contre la décision du Juge unique de la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais du 5 juillet 2019 (C1 19 104).

Faits :

A.

La Caisse de pension B., de siège social à W., est propriétaire de la parcelle n° 637 sise sur la commune de U..

Fondée en 2001, C. Sàrl, de siège social à U., est une société à responsabilité limitée qui a pour but " l'exploitation d'un café-restaurant et toutes opérations directement ou indirectement liées à ce but. D., titulaire de la signature individuelle, en est l'associé et le président des gérants depuis 2017.

A. Sàrl, de siège social à V. et fondée en 2012, a pour but l'exploitation d'une entreprise générale de construction, de carrelage en particulier ainsi que de gestion d'immeubles et/ou d'habitations de particuliers, d'achat, de vente et de courtage d'immeubles.

B.

Par contrat du 15 décembre 2014, la Caisse de pension B., représentée par E. SA, **a remis à bail à la société C. Sàrl (ci-après : la locataire), des locaux " bruts à aménager "**, sis dans le bâtiment érigé sur la parcelle no 637 précitée. Conformément à l'usage défini contractuellement, la locataire y exploite un établissement public sous l'enseigne " Café F. ".

**A une date indéterminée, la locataire a décidé d'entreprendre des travaux de transformation et de rénovation du Café F. A. Sàrl est intervenue sur le chantier pour des travaux de carrelage et de sol essentiellement.** Le 6 novembre 2018, elle a adressé à la locataire ses factures finales pour un montant total de 22'877 fr. 25 (1'357 fr. + 1'451 fr. 35 + 12'546 fr. 05 + 7'522 fr. 85), lesquelles n'ont pas été acquittées.

C.

Le 26 février 2019, **A. Sàrl a déposé une requête en inscription préprovisoire et provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs grevant à concurrence d'un montant de 22'877 fr. 25, avec intérêts à 5% dès le 6 décembre 2018, la parcelle n ° 637, propriété de la Caisse de pension B.**

Le même jour, le Juge I du district a donné suite à la requête à titre superprovisionnel. L'annotation de l'inscription provisoire a été opérée le 26 février 2019 au Registre de U.

Le 6 mai 2019, le Juge de district a confirmé sa décision du 26 février précédent.

Le 5 juillet 2019, sur appel de la Caisse de pension B., le Juge unique de la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais a rejeté la requête de mesures provisionnelles du 26 février 2019 et dit que, sur présentation d'une expédition complète de la présente décision, munie d'une attestation de son caractère exécutoire et définitif, le Conservateur de l'Office du Registre de U. procéderait à la radiation de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, inscrite à titre superprovisionnel le 26 février 2019 en exécution de la décision du même jour.

D.

Par écriture du 7 août 2019, A. Sàrl exerce un recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral. Elle conclut à l'annulation de la décision cantonale, sous suite de frais et dépens.

Il n'a pas été demandé de réponses au fond.

E.

Le 27 août 2019, le Président de la II<sup>e</sup> Cour de droit civil du Tribunal fédéral a attribué l'effet suspensif au recours.

Considérant en droit :

1.

1.1. L'arrêt entrepris refuse d'ordonner l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs : il s'agit en conséquence d'une décision finale (art. 90 LTF; ATF 137 III 589 consid. 1.2.2 et les références), rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF). Le recours a par ailleurs été interjeté dans le délai (art. 100 al. 1 LTF), par la partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 et 76 al. 1 LTF). La valeur litigieuse n'atteignant pas le minimum de 30'000 fr. exigé par l'art. 74 al. 1 let. b LTF, seul le recours constitutionnel est recevable (art. 113 ss LTF), aucune des exceptions prévues à l'art. 74 al. 2 LTF n'étant de surcroît réalisée.

1.2. La recourante ne prend en l'espèce que des conclusions en annulation.

Tant le recours en matière civile des art. 72 ss LTF que le recours constitutionnel des art. 113 ss LTF sont des voies de réforme (art. 107 al. 2 et 117 LTF) : le recourant doit donc en principe prendre des

conclusions sur le fond. A titre exceptionnel, il est admis qu'il puisse se limiter à prendre des conclusions cassatoires lorsque le Tribunal fédéral, s'il accueillait le recours, ne serait pas en mesure de statuer lui-même sur le fond (ATF 136 V 131 consid. 1.2; 134 III 379 consid. 1.3 et l'arrêt cité). Les conclusions doivent par ailleurs être interprétées selon le principe de la confiance, à la lumière de la motivation du recours (ATF 123 IV 125 consid. 1; 105 II 149 consid. 2a; arrêt 5D\_192/2017 du 17 mai 2018 consid. 1.2).

En l'espèce, la validité des conclusions prises dans l'acte de recours peut demeurer indéterminée, vu l'issue de la présente procédure (cf. infra).

2.

Le recours constitutionnel peut être formé pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs expressément soulevés et motivés (art. 106 al. 2 et 117 LTF). En particulier, le justiciable qui se plaint d'arbitraire (art. 9 Cst.) n'est pas admis à contester la décision attaquée comme il le ferait en procédure d'appel, où la juridiction supérieure dispose d'une libre cognition; il ne saurait se contenter d'opposer son opinion à celle de l'autorité précédente, mais doit démontrer, par une argumentation précise, que cette décision se fonde sur une application de la loi ou une appréciation des preuves manifestement insoutenables; les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (sur les exigences de motivation, parmi plusieurs: ATF 140 III 264 consid. 2.3; 139 I 229 consid. 2.2; 134 V 138 consid. 2.1; 133 III 439 consid. 3.2; 133 III 589 consid. 2; ATF 133 II 396 consid. 3.1).

3.

La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, plus particulièrement de son droit de faire administrer les preuves. Elle reproche au Juge unique d'avoir " statué sur la base des seuls éléments qu'il avait en sa possession sans procéder à l'administration des moyens de preuve sollicités par les parties " (" interrogatoire des parties, audition de témoins, édition de pièces, etc. "). Elle soutient que, s'il subsistait un doute sur l'existence de l'accord du propriétaire aux travaux et la date d'achèvement de ceux-ci, il devait procéder à une instruction complète.

**3.1. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst.** comprend notamment le droit pour le justiciable de produire des preuves pertinentes quant aux faits de nature à influencer sur la décision à rendre, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, à moins que le fait à prouver ne soit dépourvu de pertinence ou que le moyen de preuve n'apparaisse manifestement inapte à établir le fait allégué, et de se déterminer à leur propos (ATF 142 II 218 consid. 2.3; 141 I 60 consid. 3.3; 139 II 489 consid. 3.3).

**Le droit à la preuve ne régit pas l'appréciation des preuves** (arrêt 4A\_683/2010 du 22 novembre 2011 consid. 4.1 et les arrêts cités), ni n'exclut l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; 133 III 189 consid. 5.2.2, 295 consid. 7.1; 129 III 18 consid. 2.6) **à laquelle le recourant ne peut s'en prendre qu'en soulevant le grief d'arbitraire** (art. 9 Cst.), motivé selon les exigences strictes de l'art. 106 al. 2 LTF; cf. arrêt 5D\_204/2016 du 15 mars 2017 consid. 4.2.1).

3.2. En l'espèce, le grief de la recourante ne porte pas. Il ressort de la décision entreprise que, devant le Tribunal cantonal, cette dernière a sollicité à titre de moyens de preuve " la confirmation par le Ministère public de la saisie, respectivement du séquestre des comptes " de la locataire ainsi que l'édition par le Tribunal du district de l'ensemble des hypothèques légales pré-provisionnelles obtenues par les artisans et entrepreneurs ayant oeuvré à la rénovation du Café F.. Ces réquisitions probatoires ont toutefois été rejetées par une appréciation anticipée des preuves dont la recourante ne prétend, ni ne démontre a fortiori, conformément aux exigences, qu'elle serait arbitraire. Pour le surplus, elle n'indique pas quels autres moyens de preuve elle aurait requis qui n'auraient pas été administrés par l'autorité cantonale. Elle se contente de l'affirmation toute générale selon laquelle, notamment, l'interrogatoire des parties, l'audition de témoins et l'édition de pièces auraient " permis

d'effectuer une instruction complète sur l'accord du propriétaire ainsi que sur la date d'achèvement des travaux ". S'agissant plus singulièrement de l'interrogatoire des parties requis à l'appui de l'allégué sur la date de l'achèvement des travaux, elle laisse totalement intactes les considérations du Juge unique selon lesquelles elle n'a pas critiqué devant cette autorité l'absence de mise en oeuvre de cette preuve par le juge de district.

4.

**En substance, la recourante prétend par ailleurs que l'autorité cantonale est tombée dans l'arbitraire en retenant qu'elle n'a rendu vraisemblable ni l'accord du propriétaire aux travaux commandés par la locataire ni son intervention sur le chantier pour des travaux d'achèvement le 30 octobre 2018 et, partant, le respect du délai de l'art. 839 al. 2 CC.**

4.1. S'agissant de ce dernier point, le Juge unique a relevé qu'en première instance, l'appelée, bien qu'assistée par un mandataire professionnel, n'avait formulé aucun allégué sur les travaux et/ou les matériaux fournis sur l'immeuble à grever, ni sur le moment de leur réalisation, pas plus qu'elle n'avait produit l'éventuel contrat d'entreprise conclu avec la locataire. Elle s'était contentée d'un unique allégué sur la date d'achèvement des travaux (" La société [...] est intervenue encore sur le chantier le 30 octobre 2018 "), que l'appelée (recte: l'appelante) avait contesté. A titre de moyen de preuve, elle avait sollicité l'interrogatoire des parties - qui n'avait pas été mis en oeuvre sans que ce point ne soit contesté en appel - et elle avait produit un lot de factures établies le 6 novembre 2018. Dès lors que celles-ci, à une exception près sur laquelle il serait revenu ci-après, ne précisaient pas la date d'exécution des travaux facturés, elles étaient pour l'essentiel " inaptes " à rendre vraisemblable que l'appelée était intervenue sur le chantier le 30 octobre 2018 encore. Le seul poste faisant référence à une date indiquait " F + P de seuils escalier et portes posé le 30.10 selon demande architecte "; il correspondait à une quantité de "1 Bloc " pour un prix de 120 fr. et figurait sous la rubrique " Complément " de la facture. **A défaut d'allégations sur le contenu du contrat d'entreprise, sur les travaux fournis et sur la date de leur réalisation**, ce seul intitulé ne permettait pas de qualifier le type de travail exécuté (travaux de peu d'importance ou accessoires, retouches, travaux indispensables, etc.) et ne suffisait, partant, pas à rendre vraisemblable qu'il s'agissait de travaux d'achèvement. Au reste, la référence à un réquisit de l'architecte que l'on ne retrouvait pour aucun autre poste et l'intitulé de la rubrique, laissaient davantage à penser qu'il s'agissait de prestations supplémentaires commandées par ce dernier dont il n'était pas possible de déterminer si elles entraient dans le cadre élargi du contrat de base puisque celui-ci n'avait pas été produit. En définitive, faute pour l'appelante (recte: l'appelée) d'avoir fourni des éléments suffisants quant aux travaux exécutés, elle n'avait pas rendu vraisemblable qu'elle était intervenue le 30 octobre 2018 encore sur le chantier pour des travaux d'achèvement et, partant, le respect du délai de l'art. 839 al. 2 CC.

4.2. On cherche en vain dans le recours une quelconque critique motivée (cf. supra, consid. 2) de cette appréciation des preuves. L'argumentation de la recourante se résume à taxer d'arbitraire la décision cantonale en tant qu'elle a **nié l'existence d'un accord de la propriétaire aux travaux commandés par la locataire et à affirmer de façon toute théorique et générale que, pour l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, " le degré de preuve requis est encore moins strict que la simple vraisemblance " et que l'autorité cantonale s'est écartée " gravement de la notion de vraisemblance de l'art. 961 al. 3 CC "**. La recourante n'établit en particulier pas conformément aux exigences (cf. supra, consid. 2) que, contrairement à ce qui a été retenu, les éléments qu'elle a produits suffisaient à rendre plausible le respect du délai de quatre mois suivant l'achèvement des travaux (cf. art. 839 al. 2 CC) ni ne démontre en quoi l'autorité cantonale aurait formulé des exigences trop sévères quant aux éléments propres à rendre vraisemblable cette condition.

4.3. Vu ce qui précède, la recourante a échoué à démontrer que le Juge unique aurait arbitrairement considéré qu'elle n'a pas rendu vraisemblable qu'elle est intervenue le 30 octobre 2018 encore sur le chantier pour des travaux d'achèvement et, partant, le respect du délai de l'art. 839 al. 2 CC. Ces

considérations scellant à elles seules le sort de la requête en inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, il n'y a pas lieu d'examiner le grief selon lequel l'autorité cantonale aurait arbitrairement retenu qu'elle n'a pas rendu vraisemblable l'existence d'un accord de la propriétaire aux travaux commandés par la locataire.

5.

Cela étant, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. La recourante, qui succombe, supportera les frais de la procédure (art. 68 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée qui n'a pas été invitée à répondre sur le fond et qui s'est opposée à l'octroi de l'effet suspensif (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, au Registre de U. et à la Cour Civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 30 septembre 2019

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

Le Président : Herrmann

La Greffière : Jordan