

Guide pour remplir correctement le formulaire HYPOTHEQUE LEGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS

<p>Agir seul ? Si vous n'êtes pas juriste ou que vous n'êtes pas rompu aux affaires juridiques, les explications suivantes ne pourront vous aider que dans les cas simples. Dans les situations plus complexes, vous devriez vous adresser à des personnes qui connaissent le droit, par exemple un avocat. Le tribunal ne pourra pas vous conseiller, sinon les personnes qui y travaillent pourraient être récusées pour cause de partialité. Les explications suivantes sont aussi simplifiées et donc imprécises. De plus elles ne couvrent pas l'ensemble des cas. La situation peut parfois être délicate, par exemple en cas de copropriété (PPE). Il vaut alors la peine de demander un conseil juridique.</p>	
<p>1. Artisan ou entrepreneur - <i>Personnes morales</i> : selon inscription au RC - <i>Personnes physiques</i> : prénom, nom, date de naissance - Adresse exacte, no téléphone - Représentant (le cas échéant)</p>	<p>Le demandeur dans la procédure d'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est un travailleur indépendant qui a fourni un travail pour un bâtiment ou un immeuble ou pour lequel il a livré des matériaux. Le demandeur peut par exemple être : - un artisan - un entrepreneur (général, total, sous-traitant) - un fournisseur de matériaux fabriqués sur mesure - le cessionnaire des créances (art. 170 al. 1 CO) Le demandeur ne peut pas être un employé ou un fournisseur de choses fongibles. <i>Indiquez clairement si les personnes sont mentionnées en qualité de demandeur ou de représentant.</i></p>
<p>2. Propriétaire foncier - <i>Personnes morales</i> : selon inscription au RC - <i>Personnes physiques</i> : prénom, nom, date de naissance - Adresse exacte - Représentant (le cas échéant)</p>	<p>Le défendeur est toujours le propriétaire du bien immobilier visé, conformément à l'inscription du registre foncier avant le litige. Dans le cas d'une copropriété simple (donc également pour une PPE), tous les copropriétaires ont qualité de défendeur (voir sous 4e). <i>Indiquez clairement si les personnes sont mentionnées en qualité de défendeur ou de représentant.</i></p>
<p>3. Contrat et prestation a) Maître</p>	<p>Souvent, le maître et le propriétaire ne sont pas la même personne, notamment lorsqu'une entreprise totale ou générale a conclu les contrats d'entreprise avec les entrepreneurs. Si le propriétaire est aussi le maître, inscrivez à nouveau ses coordonnées ici.</p>
<p>b) Date du contrat</p>	<p>Selon l'article 839 alinéa 1 CC, l'hypothèque de l'entrepreneur peut être inscrite dans le registre foncier à partir du jour où il s'est obligé à exécuter le travail. Cette date est celle de la conclusion du contrat. Comme moyen de preuve, on peut produire un contrat écrit, éventuellement une offre ou un devis et toute correspondance utile.</p>
<p>c) Date d'achèvement du travail</p>	<p>Selon l'article 839 alinéa 2 CC, l'inscription doit être requise au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux. Le traitement de la requête et l'inscription dans le registre foncier demandent du temps. <i>Il convient donc de déposer la réquisition d'inscription quelques semaines ou au moins quelques jours avant la fin du délai.</i> Comme moyen de preuve, on peut fournir des rapports de travail écrits.</p>
<p>d) Nature des derniers travaux</p>	<p>L'ouvrage est réputé achevé lorsque tous les travaux prévus dans le contrat d'entreprise ont été exécutés. Les travaux totalement accessoires ou mineurs ne sont pas réputés déterminants pour l'achèvement des travaux et n'influencent pas le calcul du délai. Comme moyen de preuve, on peut fournir des rapports de travail écrits.</p>

e) Montant exact de la créance et intérêts moratoires	Indiquez le montant que vous exigez en francs et centimes ainsi que les intérêts moratoires, par exemple Fr. 7643.55 plus intérêt à 5 % dès le 04.04.2002. Comme moyen de preuve, on peut produire un contrat écrit, éventuellement une offre ou un devis, toute correspondance utile et des rapports de travail.
4. Bien-fonds	
a) Rue et numéro	Par exemple : Badenerstrasse 40, 8004 Zurich. Vous obtiendrez l'adresse exacte à l'office du registre foncier. La meilleure solution est de joindre un extrait du registre foncier actuel.
b) Numéro du cadastre	Par exemple : numéro du cadastre 4063 Ce numéro vous sera communiqué par l'office du registre foncier compétent.
c) Feuillet du registre foncier	Par exemple : feuillet du registre foncier 2576 Dans le cas d'une copropriété (ou PPE) il faut indiquer le numéro de chaque part (voir sous 4e). Ces numéros vous seront communiqués par l'office du registre foncier compétent.
d) Le bien est-il grevé de droits de superficie ou de parts de copropriété (PPE) ? (Précisions sur une feuille séparée s.v.p.)	Renseignez-vous auprès de l'office du registre foncier !
e) S'il s'agit d'une copropriété / d'une PPE, l'hypothèque doit-elle grever l'immeuble entier ou seulement la part de copropriété / PPE ?	Article 648 alinéa 3 CC : « Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits. » Se fondant sur cette disposition, la pratique estime que seules les parts de copropriété (par exemple parts d'une PPE) peuvent encore être grevées dès lors qu'au moins une part de copropriété (une unité de la PPE) est grevée d'une hypothèque. Dans les PPE, la plupart du temps il y a au moins une unité grevée. L'immeuble ne peut donc presque jamais être grevé dans sa totalité. Dans la plupart des cas il faudra donc cocher la deuxième case. Il faudra alors indiquer sur le <i>feuillet du registre foncier</i> quelle part doit être grevée, <i>sa valeur proportionnelle</i> , et comment la valeur totale du gage indiquée sous 3d se répartit entre les parts. La valeur proportionnelle est généralement indiquée en millièmes, par exemple 256/1000. La répartition de la somme totale entre les parts doit être indiquée en francs et centimes. Lorsque les travaux de construction ont été réalisés dans l'intérêt exclusif d'un copropriétaire, seule sa part doit être grevée. Les travaux exécutés sur des parties communes de l'immeuble doivent être répartis en fonction de la valeur proportionnelle de chaque part. S'il n'est pas possible de ventiler les prestations entre les différentes parts de la PPE et les communs, la répartition se fait aussi en fonction de la valeur proportionnelle.
5. Nom du registre foncier	Par exemple : Office du registre foncier Aussersihl-Zürich
6. Pour garantir le respect du délai de trois mois, faut-il requérir immédiatement l'inscription provisoire de l'hypothèque légale dans le registre foncier ?	Par requête immédiate, on entend la requête sans audition préalable de la partie adverse. La requête ne peut être immédiate que lorsque l'inscription doit être faite de toute urgence, sans que l'on puisse donner à la partie adverse le temps de prendre position, par exemple dans le cadre d'une négociation. Si les travaux ne sont pas encore terminés et que le délai n'a donc pas encore commencé de courir, cette urgence n'est pas donnée et l'inscription immédiate ne peut être requise.