

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

AIDE-
MEMOIRE

Situation : juillet 2008

www.sse-sbv-ssic.ch

1. Qu'est-ce que l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ?

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est un droit de gage immobilier de nature particulière dont les bases légales sont énoncées aux articles 837 alinéa 1 chiffre 3, 837 alinéa 2 ainsi que 839 à 841 du code civil suisse (CC).

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (pour simplifier, dans la suite de ces explications nous n'utiliserons que le terme « entrepreneur »¹) garantit à l'entrepreneur une base légale pour requérir l'inscription d'un droit de gage sur l'immeuble pour lequel il a fourni des prestations².

2. A quoi sert l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ?

En principe, le point de départ est une prestation fournie par l'entrepreneur dans le cadre de travaux de construction ou de transformation d'un bien-fonds. Cette prestation repose sur un contrat d'entreprise conclu entre le propriétaire foncier et l'entrepreneur. L'hypothèque légale sert à garantir la créance de l'entrepreneur envers le propriétaire.

3. Quels sont les avantages de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ? Pourquoi convient-il d'en requérir l'inscription ?

Les prestations des entrepreneurs qui mettent en œuvre des matériaux lors de la construction d'un bien immobilier et qui contribuent ainsi à la plus-value de l'immeuble ne sont généralement payées qu'après un certain temps, conformément aux dispositions du contrat d'entreprise.

L'hypothèque légale offre une protection particulière sous la forme d'un droit de gage immobilier afin que l'entrepreneur ne subisse pas de perte pendant cet intervalle de temps. Sans cette protection particulière, les prestations de l'entrepreneur deviendraient immédiatement partie intégrante du bien construit.

4. Quelles sont les conditions à remplir pour pouvoir requérir l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ?

4.1. Existence d'un contrat d'entreprise au sens des articles 363 et suivants CO

La base, et le point de départ, de toute hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est un contrat d'entreprise ou, dans des cas particuliers, un contrat de livraison d'ouvrage (art. 365 al. 1 CO).

¹ Dans ce contexte, le terme entrepreneur désigne une personne qui travaille de manière indépendante et pour son propre compte, c'est-à-dire qui assume le risque économique seule. Il s'agit donc toujours d'un entrepreneur, jamais d'un travailleur.

² Si, pour une raison ou pour une autre, un immeuble ne peut être réalisé, l'hypothèque légale n'est d'aucune utilité et il n'est alors pas permis de la faire inscrire. Ne peuvent être réalisés les immeubles qui font partie du patrimoine administratif des collectivités publiques (Confédération, cantons, communes, autres corporations de droit public, établissements de droit public).

Bien souvent, l'artisan/l'entrepreneur ne conclut pas le contrat d'entreprise directement avec le propriétaire foncier et maître d'ouvrage mais avec une entreprise générale. Ce genre d'artisans/d'entrepreneurs, que l'on appelle aussi sous-traitants ou tâcherons, ont également le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur le bien-fonds du propriétaire foncier et maître d'ouvrage³.

4.2. Livraison de matériaux avec travail ou travail seul

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être inscrite que pour des prestations de travail avec ou sans livraison de matériaux.

La simple livraison de matériaux ne donne normalement pas droit à l'inscription d'une hypothèque légale⁴. En cas de livraison de matériaux fabriqués spécialement pour le chantier visé⁵, la prestation est aussi considérée comme une prestation de travail en relation avec la construction. Le fournisseur ou le fabricant de ce matériel a alors aussi droit à l'inscription d'une hypothèque légale.

4.3. Observation des délais légaux

L'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être requise que pendant un intervalle de temps déterminé. Ce délai commence à la conclusion du contrat d'entreprise et expire trois mois après la fin des travaux ou, le cas échéant, après la résiliation anticipée du contrat⁶. Seuls les travaux d'achèvement sont pris en compte pour le calcul de ce délai. On ne considère que l'exécution primaire du contrat d'entreprise : les travaux réalisés en garantie ou pour améliorer le travail primaire ne comptent pas. Les travaux tout à fait accessoires n'entrent pas non plus dans le calcul du délai. En d'autres termes, le délai de trois mois commence à courir avant la réalisation de tels travaux⁷.

L'hypothèque légale doit être effectivement inscrite dans le registre foncier dans le délai de trois mois. Le simple dépôt de la requête auprès du juge ne suffit pas.

4.4. Reconnaissance de la créance par le propriétaire ou par le juge

La créance fondée sur le contrat d'entreprise doit être établie par la reconnaissance du propriétaire ou par le juge. Si le propriétaire foncier reconnaît la créance, l'office du registre foncier peut procéder à l'inscription définitive de l'hypothèque légale sans passer par le juge.

5. Inscription d'une créance qui n'est reconnue ni par le propriétaire ni par le juge

Lorsqu'une créance n'est reconnue ni par le propriétaire ni par le juge, l'entrepreneur peut demander au juge l'inscription provisoire de l'hypothèque légale dans le registre foncier afin que le

³ Même lorsque le propriétaire a déjà payé l'entreprise générale.

⁴ Celui qui livre uniquement des matériaux peut se prémunir d'une autre manière, par exemple par une livraison contre paiement (art. 82 CO) ou par une vente sous réserve de propriété.

⁵ Les fournisseurs de choses fongibles (comme les briques ou les tuiles standard, les canalisations en béton standardisées, etc.) ne bénéficient pas de cette protection car ils ont la possibilité d'écouler ces marchandises d'une autre manière.

⁶ L'observation de ce délai doit être examinée séparément pour chaque entrepreneur et pour chaque contrat d'entreprise. Lorsque deux contrats d'entreprise ont été conclus, on ne peut pas simplement se baser sur le plus récent.

⁷ Par exemple : s'il faut encore mettre un clou, s'il faut visser, fixer ou simplement nettoyer quelque chose, cela n'affecte pas le délai.

délai de trois mois soit tout de même respecté. Cette demande peut être déposée au moyen du formulaire ci-joint **DEMANDE de constitution d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs**. Selon une pratique qui s'est établie dans la plupart des tribunaux, le juge ordonne généralement l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sans audition préalable du propriétaire, à titre de mesure conservatoire. Le suite de la procédure varie d'un canton à l'autre.