

Jurisprudence récente en droit privé de la construction

(01.09.2021 – 29.08.2022)

Benoît Carron



Kammer der Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht
Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier
Camera degli avvocati specialisti FSA nel diritto della costruzione e immobiliare
Specialists SBA Real Estate and Construction Law

1

Sommaire

- I. Le contrat d'entreprise
- II. Le contrat d'architecte
- III. L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

2

I. Le contrat d'entreprise

- A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaires.
Arrêt 4A_87/2021 du 31 août 2021
- B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.
Arrêt 4A_164/2021 du 21 décembre 2021
- C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO). Recours aux tarifs de régie d'une association professionnelle.
Arrêt 4A_1238/2021 du 2 février 2021

3

I. Le contrat d'entreprise

D. Défaut. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Arrêt 4A_260/2021 du 2 décembre 2021

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Arrêt 4A_478/2021 du 20 avril 2022

4

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaires.

Arrêt 4A_87/2021 du 31 août 2021

5

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaires.

Les faits

A., architecte, est propriétaire d'un bien-fonds à [...], sur lequel est érigé un bâtiment d'habitation qu'il a souhaité rénover et transformer.

A cette fin, il a conclu le 18 juin 2013 trois contrats distincts à prix unitaires avec l'entreprise de plâtrerie et peinture B. SA, le premier portant sur 23'151 fr. 70 de travaux de papier peint, le deuxième sur 32'847 fr. 35 de travaux de plâtrerie et le troisième sur 41'194 fr.50 de travaux de peinture, soit un montant total de 97'193 fr. 55.

6

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaires.

Les faits

Ces contrats renvoient à la norme SIA 118 et aux autres normes SIA "concernant directement les travaux à exécuter". Ils prévoient qu'"**aucun travail non commandé et n'ayant fait l'objet d'un devis accepté par la direction des travaux (DT) et le maître de l'ouvrage (MO) ne pourra être pris en considération**".

7

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaires.

Les faits

En cours d'exécution, des **travaux supplémentaires** ont été effectués par l'entrepreneur.

8

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaires.

Le litige

Le litige porte sur les quantités facturées par l'entrepreneur ainsi que sur la **rémunération de travaux qui n'étaient pas prévus dans les contrats**.

9

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaires.

Le litige

En dernier lieu, le maître de l'ouvrage se plaint d'une violation de l'art. 1 al. 1 CO.

L'entrepreneur prétendrait à une rémunération pour des **travaux supplémentaires qui n'auraient pas été commandés**, ne revêtraient aucune urgence, ne serviraient pas à la prévention d'un quelconque danger, se situeraient hors du cadre contractuel et ne pourraient donner lieu à une quelconque rémunération.

10

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaires.

Le droit

Lorsque les parties ont fourni et **accepté sans réserve** des prestations contractuelles malgré l'inobservation d'une forme qu'elles avaient réservée, il faut considérer qu'elles y ont renoncé.

11

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaires.

Le droit

Que les parties aient, en l'espèce, convenu dans leurs contrats du 18 juin 2013 qu'aucun travail non commandé et n'ayant fait l'objet d'un devis accepté par le maître de l'ouvrage ne serait pris en considération, ne signifie pas qu'elles ne pourraient pas y **renoncer** dans un deuxième temps, d'entente entre elles.

C'est précisément la conclusion à laquelle la cour cantonale est parvenue par l'entremise d'une interprétation objective des comportements respectifs des parties, dont le recourant ne prétend pas qu'ils auraient été constatés arbitrairement.

12

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaires.

Le droit

Certes, la cour cantonale a également abouti à la conclusion que les parties s'étaient entendues pour que ces travaux supplémentaires soient rémunérés selon des prix en régie (rémunération effective d'après la dépense). Ce alors que les contrats du 18 juin 2013 prévoyaient des prix unitaires (rémunération forfaitaire).

Mais on ne distingue rien dans son raisonnement qui trahisse la volonté que les parties avaient exprimée dans leur accord initial: elles ont tout simplement décidé d'en changer pour ce qui concernait les travaux n'émergeant pas à ces contrats et le recourant est malvenu de prétendre que son comportement devrait être interprété comme de la résistance passive puisqu'il a même **signé les bons de régie**.

13

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaires.

Conclusion

Le Tribunal fédéral ne décèle dès lors aucune violation de l'art. 1 al. 1 CO ou d'une autre disposition légale d'ailleurs.

14

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Arrêt 4A_64/2021 du 21 décembre 2021

15

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Les faits

En vue de la vente d'un de ses biens-fonds à un tiers, C. AG, la propriétaire, a confié à la société B. AG, à xxx, les travaux de rénovation du bâtiment se trouvant sur ce bien-fonds.

Par contrat d'entreprise du 17 novembre 2015, la société B. AG, en qualité de maître de l'ouvrage, par l'intermédiaire de son architecte (F. SA) auquel elle avait confié le mandat d'architecture et de direction des travaux, a confié à l'entreprise A. SA, à yyy, les **travaux de ramassage, chargement, transport et traitement des déchets du chantier**.

16

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Les faits

L'entreprise a œuvré sur le chantier dès le 23 juin 2016.

Les représentants du maître de l'ouvrage, soit les employés de son architecte (D. ou E.), ont **validé tous les rapports de travail** établis par l'entreprise. Les rapports établis jusqu'au 31 octobre 2016 sont contre-signés; les rapports pour les mois de novembre et décembre ne le sont pas, D. ayant quitté le service de l'architecte le 16 décembre 2016.

17

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Les faits

L'entreprise a émis huit factures, d'un montant total de 168'959 fr. 70.

Le 3 mars 2017, l'architecte a informé l'entreprise qu'il avait donné un ultimatum au maître de l'ouvrage pour qu'il paie la facture du 19 décembre 2016; il a précisé que la dernière facture du 30 décembre 2016 n'avait pas encore été transmise pour traitement.

Le maître de l'ouvrage a payé des acomptes et un dernier montant de 18'000 fr. à fin avril 2017, soit au total 124'712 fr. 60, de sorte que le **solde impayé** réclamé par l'entreprise s'élève à 44'247 fr.

18

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.**Le litige**

Les deux factures du 19 décembre et du 30 décembre 2016 s'élèvent, respectivement à 49'846 fr. 95 et à 12'400 fr. 05 (total de 62'247 fr.), de sorte qu'après le paiement de 18'000 fr. par le maître de l'ouvrage à fin avril 2017, c'est mathématiquement le solde de **44'247 fr.** (62'247 fr. - 18'000 fr.) qui est litigieux.

19

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.**Le litige**

Le 15 septembre 2017, l'entreprise a ouvert action contre la société maître de l'ouvrage devant le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, concluant au paiement du montant de 44'247 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er janvier 2017.

Le maître de l'ouvrage a conclu au rejet de la demande.

20

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.**Le litige**

Une expertise judiciaire a été ordonnée. Dans son rapport du 15 novembre 2018, l'expert a conclu que le montant de 44'247 fr. est **justifié** et correspond aux travaux exécutés par la demanderesse.

La défenderesse a soutenu que l'expert avait outrepassé ses compétences. Elle s'est opposée à tout complément d'expertise.

21

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le litige

Par jugement du 23 décembre 2019, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a **admis la demande** et condamné la défenderesse à payer à la demanderesse le montant de 44'247 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er janvier 2017.

22

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le litige

Saisie d'un appel de la défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois l'a admis et, statuant à nouveau, a rejeté la demande par arrêt du 5 février 2021. **Selon elle, la demanderesse n'aurait pas allégué, ni offert de prouver, les travaux litigieux.**

23

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le droit

Conformément à la **maxime des débats** (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès, c'est-à-dire d'alléguer les faits pertinents (fardeau de l'allégation subjectif) et d'offrir les moyens de preuve propres à établir ceux-ci (fardeau de l'administration de la preuve).

24

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le droit

En vertu des art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC, les faits pertinents doivent être **allégués** en principe dans la demande, respectivement dans la réponse, et ils doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation) pour que la partie adverse puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (art. 150 al. 1 CPC).

En vertu des art. 221 al. 1 let. e et 222 al. 2 CPC, les **moyens de preuve** propres à établir les faits pertinents doivent également y être indiqués.

25

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le droit

Au regard de la maxime des débats, la personne de l'alléguant importe peu: il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte.

Il n'en demeure pas moins que **celui qui supporte le fardeau de la preuve (art. 8 CC) et donc, en principe, le fardeau de l'allégation objectif, a toujours intérêt à alléguer lui-même les faits pertinents, ainsi qu'à indiquer au juge ses moyens de preuve, pour qu'ils fassent ainsi partie du cadre du procès.**

26

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le droit

En ce qui concerne l'allégation d'une facture (ou d'un compte), le demandeur doit en principe en **alléguer les différents postes** dans sa demande.

La jurisprudence admet toutefois qu'il n'y indique que le **montant total** lorsqu'il peut se référer à, et produire, une pièce qui contient toutes les informations nécessaires de manière claire et complète, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture dans les allégués de la demande n'aurait pas de sens.

27

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le droit

Il ne suffit pourtant pas que la pièce produite contienne, sous une forme ou sous une autre, lesdites informations. **Leur accès doit être aisé et aucune marge d'interprétation ne doit subsister.**

Aussi, en présence de différentes factures, le demandeur peut se contenter d'alléguer celles-ci avec référence aux pièces qu'il produit à leur appui si leur contenu est détaillé et explicite.

28

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le droit

Le défendeur doit contester les faits dans sa réponse (art. 222 al. 2 phr. 2 CPC).

Si, en principe, il peut se contenter de contester les faits allégués par le demandeur, il doit, dans certaines circonstances exceptionnelles, **concrétiser sa contestation** (charge de la motivation de la contestation), de façon que le demandeur puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe; plus les allégués du demandeur sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par le défendeur sont élevées.

29

B. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le droit

Ainsi, en présence de différentes factures, alléguées avec référence aux pièces produites dont le contenu est détaillé et explicite, il appartient au défendeur d'indiquer **quelles factures** et précisément **quelles positions de la facture** il conteste, à défaut de quoi la facture ou la position sera censée admise et n'aura donc pas à être prouvée (art. 150 al. 1 CPC).

30

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association professionnelle.

Arrêt 4A_238/2021 du 8 février 2022

31

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association professionnelle.

Les faits

A. est chargé d'affaires et conducteur de travaux. Propriétaire d'une parcelle sur la commune valaisanne de [...], il a entrepris d'y ériger une villa. Il a confié la direction des travaux à un architecte.

Le prénommé a chargé un ami ingénieur civil d'estimer les quantités relatives au terrassement, à l'excavation et au remblai, tout en laissant aux soumissionnaires le soin d'indiquer leurs prix unitaires.

32

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association professionnelle.

Les faits

Une offre a été demandée à l'entreprise de construction Z. SA, dont le directeur était un ami de longue date du maître.

Le 26 mars 2012, celle-ci a rempli la soumission et proposé un prix de 98'040 fr. HT (hors taxes), qu'elle estimait suffisamment concurrentiel pour lui permettre de décrocher le contrat.

Partant du principe "qu'il n'y avait pas de rocher" dans le terrain, elle s'est contentée d'émettre une réserve de 20 m³ sur certains postes topiques. Elle n'avait entrepris aucun sondage du bien-fonds comme elle n'était pas certaine d'obtenir l'adjudication des travaux.

33

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

**C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association
professionnelle.**

Les faits

Le 3 mai 2012 s'est tenue une séance de chantier en présence d'un représentant de l'entreprise de construction. Le maître a accepté l'offre que cette dernière avait faite pour les travaux de gros-œuvre

En revanche, il a été convenu que par souci d'économies, **il réaliserait lui-même le terrassement** avec l'aide d'un ami qui était un machiniste expérimenté employé par l'entreprise.

34

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

**C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association
professionnelle.**

Les faits

Les travaux de terrassement ont débuté le 7 mai 2012. L'entreprise précitée a loué au maître des engins de chantier à prix coûtant.

L'avancement des travaux a été entravé par le fait qu'**il n'y avait que du rocher**, selon les termes du machiniste qui a été empêché de travailler en raison d'une blessure survenue quelques semaines après le début du chantier.

35

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

**C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association
professionnelle.**

Les faits

Le 19 juin 2012, l'entreprise de construction a repris au **pied levé** l'exécution du chantier qui accusait du retard, afin que les travaux de maçonnerie puissent débuter.

En cours de chantier, **elle n'a fait signer aucun bon de régie.**

36

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

**C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association
professionnelle.**

Le litige

Le 5 septembre 2012, elle a établi une facture de 68'370 fr. 50 TTC (toutes taxes comprises) pour les travaux de terrassement réalisés entre juin et août 2012. Le maître l'a honorée.

Le 20 février 2013, elle lui a adressé une facture finale de 227'213 fr. 65 TTC affichant un solde impayé de 158'843 fr. 65, après déduction des acomptes (68'370 fr.).

Le maître a versé 25'000 fr. en septembre 2013 mais s'est refusé à payer davantage. Il a reçu le 10 décembre 2013 un commandement de payer la somme de 148'013 fr. 80, auquel il s'est totalement opposé.

37

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

**C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association
professionnelle.**

Le droit

Le Tribunal a confié une **expertise** à un ingénieur géologue.

Celui-ci a constaté la présence de deux types de roche dans le terrain, soit d'une part du calcaire marneux mi-dur, exploitable à la pelle mécanique avec l'utilisation ponctuelle du marteau hydraulique, et d'autre part du calcaire massif dur, nécessitant le recours à de puissantes machines d'attaque et de l'explosif.

38

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

**C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association
professionnelle.**

Le droit

L'expert s'est servi de deux méthodes usuelles pour chiffrer le coût du terrassement et des fouilles.

Selon la première, fondée sur le volume des matériaux excavés (**mètres**), le prix pouvait être estimé à 101'511 fr. HT en partant de l'offre du 26 mars 2012, rectifiée en raison des travaux déjà effectués par le maître et des plus-values liées à la présence de roche dure et semi-dure. Sur la base des mètres finaux fournis par l'entreprise, le prix ascendait même à 111'870 fr. HT.

39

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

**C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association
professionnelle.**

Le droit

D'après la seconde méthode des **coûts effectifs**, le prix pouvait être arrêté à 189'113 fr. 10 HT, en regard de la quotité des travaux effectuée par l'entreprise et des tarifs en régie prévus par la Société Suisse des Entrepreneurs (SSE). Le prix de revient avait été majoré de 23% pour couvrir les coûts administratifs; le montant obtenu correspondait aux prix du marché.

40

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

**C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association
professionnelle.**

Le droit

L'expert a conclu que le coût des travaux se situait dans une **fourchette** comprise entre 101'511 fr. et 189'113 fr. 10 HT, montants qui constituaient les bornes minimale et maximale.

41

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

**C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association
professionnelle.**

Le droit

On relèvera encore l'absence de grief à l'encontre d'une analyse qui aurait pu susciter une discussion: selon les juges cantonaux, le prix de l'ouvrage censé fixé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur (art. 374 CO) a en réalité été établi **selon les tarifs en régie d'une association professionnelle**; ce procédé était admissible dans la mesure où il s'agissait d'une pratique usuelle aux dires de l'expert.

42

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

**C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association
professionnelle.**

Le droit

D'aucuns soulignent qu'on ne saurait se contenter de la preuve d'un tel usage lorsque la disposition légale topique - ici l'art. 374 CO - ne s'y réfère pas: une **intégration expresse ou tacite** par les parties devrait être établie, le cas échéant indirectement, par renvoi à l'usage incluant lesdits tarifs (cf. PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 6e éd. 2019, n. 951a, 958 et 959, cité par THEODOR BÜHLER, Zürcher Kommentar, Der Werkvertrag, 1998, n° 23 ad art. 374 CO).

43

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

**C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association
professionnelle.**

Le droit

Des nuances semblent toutefois admissibles (cf. TERCIER ET ALII, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, n. 4040, qui évoquent simplement la **possibilité d'un usage**; JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, Zürcher Kommentar, 4e éd. 2014, n° 442 ad art. 18 CO, qui admettent une **intégration tacite** lorsque les deux cocontractants appartiennent au même cercle d'affaires et connaissent cet usage; SCHUMACHER/KÖNIG, Die Vergütung im Bauwerkvertrag, 2e éd. 2017, n. 650, selon qui de tels tarifs peuvent servir de **directive** dans l'estimation de la rémunération; dans le même ordre d'idées ZINDEL/SCHOTT, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7e éd. 2020, n° 18 ad art. 374 CO).

44

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

**C. Prix fixé d'après la valeur du travail (art. 374 CO).
Recours aux tarifs de régie d'une association
professionnelle.**

La conclusion

A tout le moins ne saurait-on reprocher à l'autorité précédente une **erreur juridique manifeste**, ce qui met un terme à toute discussion.

45

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Arrêt 4A_260/2021 du 2 décembre 2021

46

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Les faits

A. est propriétaire d'une parcelle située sur la commune de [...], sur laquelle il a fait **construire une maison d'habitation**. La direction des travaux a été confiée à C. SA.

B. est une entreprise active dans la manufacture et la pose de volets et de stores roulants.

Par contrat conclu le 25 juin 2012, A., représenté par C. SA, a commandé à B. (ci-après: l'entrepreneur) la **fabrication et la pose de stores motorisés** pour le prix forfaitaire de 60'000 fr. pour sa villa en cours de construction. Les factures devaient être adressées à C. SA.

47

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Les faits

Pour l'exécution et le prix final de ses travaux, l'entrepreneur a établi trois factures qu'il a adressées, en mai et juillet 2013, à C. SA.

Chacune des factures contenait la mention suivante: " [n]ous considérons que la livraison de l'ouvrage a été effectuée avec la remise de la facture. Si malgré nos efforts, vous deviez constater un défaut, celui-ci doit être annoncé dans un délai de trois jours dès réception de la facture ".

Ces factures n'ont pas été payées.

48

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le litige

Le 11 novembre 2015, l'entrepreneur a fait notifier au maître de l'ouvrage un commandement de payer à hauteur de 26'999 fr. 95 avec intérêts, auquel le poursuivi a formé opposition.

Le 7 décembre 2015, l'entrepreneur a adressé les trois factures précitées directement au maître de l'ouvrage.

Par courriers des 16 décembre 2015 et 5 janvier 2016, le maître de l'ouvrage a communiqué à l'entrepreneur qu'il ne paierait pas ces factures, au motif que leurs montants excédaient le prix forfaitaire de 60'000 fr. stipulé dans le contrat, que des défauts subsistaient et que les travaux n'avaient pas tous été effectués ou terminés.

49

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le litige

Par arrêt du 2 mars 2021, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a partiellement admis l'appel interjeté par le maître de l'ouvrage.

Statuant à nouveau, elle a condamné le maître de l'ouvrage à payer à l'entrepreneur le montant de 11'575 fr. 95 avec intérêts, de même que la somme de 3'000 fr., cette dernière sous réserve de l'exécution des travaux résiduels par l'entrepreneur, à savoir la dissimulation des câbles électriques du store xxx de la cage d'escalier et du store yyy côté salon (poste 1), la pose de caches latéraux sur les stores xxx des chambres des enfants (poste 2) et la pose de caches inférieurs sur les stores du séjour et de la chambre des parents (poste 3).

50

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le droit

Lorsque la **maxime des débats** est applicable (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès.

Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

51

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le droit

A cet égard, il importe peu que les faits aient été allégués par le demandeur ou par le défendeur puisqu'il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte.

Le demandeur, qui supporte en principe le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve (art. 8 CC), en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation de ce fait (fardeau de l'allégation objectif), respectivement celles de l'absence de preuve de celui-ci, **a évidemment toujours intérêt à l'alléguer lui-même, ainsi qu'à indiquer au juge les moyens propres à l'établir.**

52

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le droit

Le CO prévoit qu'après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les **défauts** à l'entrepreneur, s'il y a lieu (art. 367 al. 1 CO). Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître doit les **signaler** aussitôt qu'il en a connaissance (art. 370 al. 3 CO).

53

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le droit

La loi institue une **fiction d'acceptation tacite de l'ouvrage** lorsque le maître ne donne pas l'avis des défauts aussitôt qu'il a connaissance de ceux-ci.

L'entrepreneur est libéré de toute responsabilité en relation avec les défauts qui ont été annoncés tardivement (cf. art. 370 al. 1 CO); parallèlement, les droits du maître découlant de la garantie des défauts sont frappés de péremption.

54

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le droit

Selon les ATF 107 II 50 c. 2a et 118 II 142 c. 3a, **le maître de l'ouvrage** (ou l'acheteur) qui émet des prétentions en garantie **doit prouver qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile, mais il incombe à l'entrepreneur** (ou au vendeur) **d'alléguer l'acceptation de l'ouvrage découlant de la tardiveté de l'avis des défauts.**

Le juge doit d'autant moins vérifier d'office la ponctualité de l'avis des défauts que ce point dépend fortement des circonstances d'espèce et des pratiques commerciales.

55

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

Le droit

Cette jurisprudence implique une séparation des fardeaux de l'allégation et de la preuve.

Après avoir, dans un premier temps, exprimé des doutes sur cette "séparation inusuelle" des fardeaux de l'allégation (objectif) et de la preuve, tout en laissant la question en suspens, le TF a finalement maintenu sa jurisprudence publiée aux ATF 107 II 50 et 118 II 142 dans plusieurs arrêts.

L'entrepreneur (ou le vendeur) supporte donc le fardeau de l'allégation objectif de l'absence d'avis des défauts ou de la tardiveté de celui-ci et le maître de l'ouvrage (ou l'acheteur) supporte le fardeau de la preuve de l'un ou l'autre de ces faits.

56

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

La conclusion

En l'espèce, la cour cantonale a retenu que bien que l'entrepreneur supporte le fardeau de l'allégation objectif de l'absence ou de la tardiveté de l'avis des défauts, le juge était tenu de constater la péremption des droits de garantie si le dossier permettait de considérer la tardiveté de l'avis des défauts comme prouvée, ce qui était le cas en l'occurrence. **Elle s'est fondée sur l'opinion de deux auteurs** (PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 6e éd. 2019, n° 2174; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, n° 3832).

57

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

La conclusion

Pour que l'arbitraire dans l'application du droit soit reconnu, il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat.

En l'occurrence, en lien avec l'**avis des défauts**, il n'y a pas lieu d'examiner si l'analyse de la cour cantonale est ou non arbitraire.

58

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

La conclusion

En effet, quoi qu'il en soit, le recourant ne parvient pas à démontrer que le **résultat de la décision** serait arbitraire.

Il se limite à relever que si la cour cantonale n'avait pas pris en compte l'absence d'avis des défauts, elle aurait considéré que le montant adéquat à retenir devait tenir compte des frais d'achèvement de l'ouvrage et de ceux de réfection, et le paiement de ce montant aurait été conditionné non seulement à l'achèvement mais également à la réfection.

59

D. Défauts. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.

La conclusion

Toutefois, il ne soutient, ni ne démontre que les deux seuls défauts impactés par la tardiveté de l'avis des défauts (postes 4 et 5) seraient d'une ampleur telle que le résultat de l'arrêt cantonal serait insoutenable. On doit ainsi constater qu'en niant les droits du maître de l'ouvrage en lien avec les défauts, la cour cantonale n'est pas parvenue à un résultat arbitraire.

60

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Arrêt 4A_478/2021 du 20 avril 2022

61

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Les faits

Le 17 juillet 2015, M. a signé un contrat d'entreprise en vertu duquel il confiait la **transformation de sa maison** à la société E. S.A.

L'architecte A. y figurait comme représentant du maître chargé de la "direction des travaux".

Faisaient partie intégrante de cette convention:

- la norme SIA 118 (Société suisse des ingénieurs et des architectes, "Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction", édition 2013), et
- l'offre établie par l'entreprise générale le 1er juillet 2014, modifiée le 2 juillet 2015.

62

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Les faits

L'accord portait aussi sur ces clauses:

" ARTICLE 2- DEFINITION DES TRAVAUX

[...] le Maître de l'ouvrage adjuge à l'Entrepreneur les travaux de transformatio[n], définis dans les offres annexées au présent contrat, qui en font partie intégrante.

ARTICLE 3- MONTANT DES TRAVAUX

3.1 Le présent contrat est à **prix ferme et non révisable**.

3.2 Le montant total des travaux, tels que définis aux articles 2 et 3 du présent contrat, ainsi que dans l'offre de l'Entrepreneur, se monte à 350'000.00 TTC. Ce montant constitue la **rémunération forfaitaire** de l'Entrepreneur pour l'ensemble de ses prestations. [...]

[...]

63

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Les faits

3.4 L' Entrepreneur renonce expressément à réclamer du Maître de l'ouvrage ou de la Direction des travaux une rémunération complémentaire, sous quelque forme que ce soit et pour n'importe quel motif, en relation avec les travaux définis aux articles 1 et 2 du présent contrat.

3.5 Les **travaux supplémentaires** se feront sur la base des prix de l'offre de l' Entrepreneur, acceptée par le Maître de l'ouvrage. Les devis complémentaires demandés par la Direction des travaux seront chiffrés aux conditions du contrat de base, incluant le niveau des prix unitaires, ainsi que tous les rabais et escompte[s] prévus par l'offre initiale ou les offres ultérieures s'ils sont plus élevés.

64

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Les faits

3.6 Toutes prétention[s] à des plus-values, **autres que celles qui auront été discutées et acceptées par écrit par le Maître de l'ouvrage**, sont exclues.

[...]"

65

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Les faits

Pendant toute la durée du chantier, l'entreprise générale n'a entretenu des contacts qu'avec l'architecte, lequel a surveillé et dirigé les travaux.

Le maître a demandé à l'architecte de lui transmettre les soumissions et les factures détaillées des travaux effectués par l'entreprise générale.

66

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Les faits

Le 6 avril 2016, l'entreprise générale a dressé une facture finale à l'attention du maître, qu'elle a adressée à l'architecte "pour avis". Outre le prix forfaitaire de 350'000 fr. TTC apparaissaient diverses **plus-values**.

Après déduction des acomptes versés, l'entreprise réclamait un solde de 104'888 fr. 45 TTC.

67

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Le litige

Le 3 mai 2017, dans le délai qui lui avait été imparti (art. 961 al. 3 CC), l'entreprise générale a ouvert action contre le maître de l'ouvrage devant la Chambre patrimoniale du canton de Vaud.

Outre le versement de **104'888 fr. 45**, elle requérait l'inscription définitive d'une hypothèque légale de même montant.

Le maître a conclu au rejet, a invoqué la compensation et demandé la radiation de l'hypothèque provisoire.

68

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Le droit

Il est constant que le recourant et l'intimée se sont liés par un **contrat d'entreprise** (art. 363 CO) qui intégrait la norme SIA 118 (2013) et prévoyait un prix à forfait - également dénommé prix ferme (art. 373 al. 1 CO).

A ce stade, la pomme de discorde ne concerne que **quatre postes de travaux** dont l'autorité précédente a conclu qu'ils n'étaient **pas compris dans le contrat ni couverts par le prix forfaitaire**, et donc à la charge du maître/recourant.

La somme litigieuse ascende ainsi à 25'913 fr.

Le recourant conteste en être le débiteur, mais a finalement renoncé à opposer une prétention en compensation.

69

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Le droit

Le premier pan de ce raisonnement consiste à reconnaître l'existence de **travaux supplémentaires** non couverts par le prix ferme ou prix forfaitaire.

Le forfait vaut pour autant que l'ouvrage finalement exigé par le maître corresponde à celui projeté lors de la conclusion du contrat, sans modifications qualitatives ou quantitatives.

Des modifications de commande donnent droit à une augmentation du prix en cas de prestations supplémentaires de l'entrepreneur.

70

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Le droit

Si l'entrepreneur prétend à une rémunération supplémentaire, il doit bel et bien prouver avoir fourni une prestation non incluse dans les travaux faisant l'objet du contrat d'entreprise, et partant non couverte par le prix forfaitaire fixé pour ceux-ci.

Ceci dit, c'est **l'interprétation du contrat** qui permet de déterminer quelles prestations avaient été initialement convenues. Comme le souligne finement la doctrine, certaines imprécisions peuvent profiter à l'entrepreneur, dans la mesure où le descriptif des travaux émane du maître.

71

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

La conclusion (provisoire)

La cour cantonale n'a pas méconnu ces préceptes. Elle a expliqué que ces travaux n'étaient pas prévus dans les soumissions de juillet 2014, comme l'avaient implicitement constaté les premiers juges. Dans ce contexte, elle a ajouté que le maître ne "démontrait" pas le contraire

Ce faisant, elle a simplement voulu signifier que dans la motivation de son appel, **le maître n'avait fourni aucune référence permettant de relier la prestation litigieuse à une soumission intégrée dans le contrat d'entreprise**, et partant de contredire les premiers juges.

Il n'y a là rien de critiquable, singulièrement sous l'angle de l'art. 8 CC.

72

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Le droit (suite)

Une critique du recourant retient l'attention.

Il reproche aux juges d'appel de n'avoir discerné dans le contrat d'entreprise aucune **restriction au pouvoir de représentation** de l'architecte découlant du renvoi à la norme SIA 118 (2013).

73

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Le droit

Cette norme contient la disposition suivante:

" Art. 33

1 Le maître peut désigner une ou plusieurs personnes pour assumer la direction des travaux.

2 A moins que les pouvoirs de représentation de la direction de travaux ne soient expressément limités dans le texte du contrat [mise en exergue par le Tribunal fédéral], **la direction des travaux représente le maître dans ses rapports avec l'entrepreneur**; le maître est lié par tous les actes de la direction des travaux relatifs à l'ouvrage, notamment par les ordres, les commandes, les confirmations et les remises de plans; la direction des travaux reçoit pour le maître les communications et déclarations de l'entrepreneur. [...]

74

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Le droit

D'un simple revers de manche, l'autorité précédente a exclu que le contrat d'entreprise ait limité le pouvoir de représentation de l'architecte s'agissant des modifications de commande.

Pareille conclusion eût mérité une **motivation plus circonstanciée**.

75

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Le droit

La clause 3.5 du contrat traitait des modifications de commande ou "travaux supplémentaires".

Elle précisait que l'offre y relative devait être "acceptée par le Maître", tout en évoquant les devis "demandés par la Direction des travaux".

Suivait ensuite la clause 3.6, subordonnant "toute[s] prétention[s] à des plus-values" à l'acceptation écrite du maître.

76

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

Le droit

A l'aune d'une interprétation selon le principe de la confiance - les juges vaudois n'ont pas fait état d'une volonté réelle des parties -, il y aurait prima facie matière à retenir une **limitation du pouvoir de représentation de l'architecte**: au sein même d'une clause qui mentionne la direction des travaux, il est précisé que le maître doit accepter l'offre.

Et il est ensuite exigé qu'il accepte par écrit la rémunération supplémentaire ("plus-value") en découlant.

S'y ajoute le fait que le renvoi à la norme SIA 118 est opéré de façon globale, et que les décisions cantonales sont muettes quant à une possible expérience du recourant en matière de travaux immobiliers.

77

E. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.

La conclusion (finale)

Ceci dit, il est vain de discourir plus longtemps d'une éventuelle restriction du pouvoir de l'architecte puisque, encore une fois, le maître/recourant a finalement **approuvé les travaux supplémentaires**.

78

II. Le contrat d'architecte

A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2 SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.

Arrêt 4A_139 du 2 décembre 2021

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.

Arrêt 4A_155/2021 du 30 septembre 2021 (ATF 147 III 582)

79

A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2 SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.

Arrêt 4A_139/2021 du 31 août 2021

80

A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2 SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.

Les faits

Z. est une fondation inscrite au registre du commerce dont le siège est à [...] (VD). Le 25 juin 2015, elle est devenue propriétaire d'une parcelle située en ville de Lausanne.

A cette même date, elle a confié à X. SA la tâche d'ériger un **immeuble locatif doté d'un parking souterrain** sur le bien-fonds nouvellement acquis. Ce contrat d'entreprise totale a été résilié cinq mois plus tard, soit le 25 novembre 2015.

81

A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2 SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.

Les faits

A. SA était l'architecte de l'entreprise éconduite.

Le 25 novembre 2015, cette société a signé avec la constructrice un **contrat d'architecte** assorti de diverses annexes et renvoyant au Règlement SIA 102 (édition 2003), relatif aux prestations et honoraires des architectes (ci-après SIA-102; SIA = Société suisse des ingénieurs et des architectes).

Un devis des coûts de construction figurait en annexe. L'art. 2.2 du contrat prévoyait une rémunération "d'après le coût de l'ouvrage", avec la précision suivante: "dans l'éventualité où le décompte final est d'un montant plus élevé que le devis, c'est le montant du devis qui est pris en compte pour le calcul des honoraires".

82

A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2 SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.

Les faits

Cet accord contenait encore une clause désignant comme juridiction compétente "le **tribunal arbitral** selon la directive SIA 150", situé au siège de la "mandant[e]".

83

A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2 SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.

Les faits

Le chantier a pris du retard; les coûts ont dépassé les prévisions.

84

A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2 SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.

Les faits

Le 27 septembre 2016, la société d'architecture a exigé le paiement d'un **nouvel acompte** de 150'000 fr. Confrontée au refus de l'intéressée, elle a indiqué qu'à défaut de versement le 31 octobre, elle suspendrait toute prestation; elle a mis ses menaces à exécution le moment venu.

Le 2 novembre 2016, la constructrice a **résilié le contrat d'architecte** avec effet immédiat au motif que sa cocontractante avait commis un "abandon de poste" et ainsi rompu l'indispensable rapport de confiance entre les parties.

La société d'architecture a adressé 4 factures à son ex-partenaire. Un litige s'en est suivi.

85

A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2 SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.

Le litige

La société d'architecture a adressé 4 factures à son ex-partenaire. Un litige s'en est suivi.

Le 2 mars 2017, la société d'architecture a initié la procédure d'arbitrage SIA en désignant un arbitre, conformément à l'art. 7 de la Directive SIA 150 (**édition 1977**) pour la procédure d'arbitrage (ci-après: SIA-150).

86

A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2 SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.

Le litige

Par sentence du 29 janvier 2021, le Tribunal a condamné la société d'architecture à verser 305'701 fr. 30 plus intérêts à la constructrice. Il a rejeté toutes autres conclusions.

Le raisonnement sous-tendant cette décision est en substance le suivant:

[...]

- III. A l'issue d'une argumentation **bicéphale**, les arbitres ont jugé que la résiliation n'avait pas été signifiée **en temps inopportun** et ont dénié à la demanderesse le droit à une indemnité de ce chef.

87

**A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2
SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.**

Le litige

L'architecte dénonce notamment une application arbitraire du droit fédéral.

Les arbitres auraient indûment nié une résiliation du contrat en temps inopportun.

88

**A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2
SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.**

Le droit

Une sentence "constitue une **violation manifeste du droit**", selon l'art. 393 let. e CPC, lorsqu'elle méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté.

Il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable.

Le choix d'une solution ne saurait être qualifié d'arbitraire lorsque la question est controversée en doctrine.

89

**A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2
SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.**

Le droit

Le Tribunal arbitral a jugé que la notion de "résiliation en temps inopportun" au sens de l'art. 1.12.2 SIA-102 **correspondait** à celle de l'art. 404 al. 2 CO, de sorte qu'il pouvait se fonder sur cette dernière disposition.

Cette analyse n'étant pas discutée, le grief sera examiné à l'aune de l'art. 404 CO.

90

A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2 SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.

Le droit

Selon la jurisprudence, il y a **résiliation en temps inopportun** si elle intervient sans motifs sérieux, c'est-à-dire en l'absence de circonstances qui, objectivement, sont de nature à rendre insupportable la continuation du contrat, en particulier à rompre le rapport de confiance avec le cocontractant.

91

A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2 SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.

Le droit

De surcroît, le motif invoqué doit rendre **effectivement** intenable la continuation du contrat. Une telle preuve est difficile à apporter, mais il faut concéder qu'un motif objectivement grave l'est en principe aussi subjectivement: ce qui est grave pour un homme raisonnable placé dans les mêmes circonstances l'est normalement aussi pour la partie qui invoque le juste motif.

Dans d'autres domaines du droit des obligations, on admet que le cocontractant n'est pas lié par les motifs indiqués à l'appui du congé et peut en principe opérer une substitution de motifs.

92

A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2 SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.

Le droit

A l'aune de ces précisions, on ne saurait tenir pour arbitraire la solution consistant à s'appuyer sur les **motifs invoqués en procédure** (violations contractuelles de divers ordres) plutôt que sur **celui mentionné** pour justifier la résiliation (refus de prester en raison du non-paiement de l'acompte).

Seul ce pan précis du raisonnement arbitral est disputé par la recourante; elle ne conteste pas que les violations contractuelles évoquées aient fourni de justes motifs/motifs sérieux de résiliation, qu'elles aient objectivement pu rendre insupportable la continuation des rapports contractuels et aient effectivement produit un tel effet sur l'intéressée. On ne discerne nulle once d'arbitraire sur l'unique problématique pointée par la recourante.

93

A. Résiliation en temps inopportun selon l'art. 1.12.2 SIA-102 et l'art. 404 al. 2 CO.

Conclusion

Le recours ne contenant aucune autre critique contre la sentence, la discussion peut s'achever ici.

En définitive, le recours doit être rejeté aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF), qui indemniserà son adverse partie pour ses frais d'avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

94

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.

Arrêt 4A_155/2021 du 30 septembre 2021 (ATF 147 III 582)

95

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.

Les faits

La Commune de A. et le bureau d'architecture B. AG, constitué en société anonyme, s'étaient liés par un contrat d'architecte ayant pour objet la construction d'un ouvrage.

Le 15 décembre 2011, la société précitée a actionné la commune en paiement d'honoraires supplémentaires (2,3 millions de francs) devant le Tribunal civil de la Sarine.

La défenderesse a pris des conclusions reconventionnelles en réduction d'honoraires et en dommages-intérêts pour un montant total excédant le million de francs.

96

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Les faits**

Aux débats d'instruction tenus le 14 octobre 2015, les parties ont convenu de mettre en œuvre deux expertises.

La première, requise par la société d'architecture, devait "définir les **travaux réalisés** (...) dans le cadre de la relation contractuelle (contrat d'architecte du 17 janvier 2008 et avenant I du 16 juin 2008) et des travaux supplémentaires".

L'objectif de la seconde expertise, sollicitée par la commune, était de "définir les éventuels **défauts de conception, de gestion et de réalisation de l'ouvrage** et les éventuelles conséquences du **retard** de livraison de l'ouvrage".

97

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Les faits**

La Juge instructrice a invité chaque partie à proposer trois noms d'expert. La demanderesse a suggéré entre autres **l'architecte C.**

La magistrate a contacté tous les experts proposés pour savoir si une désignation était envisageable. L'un d'eux n'a pas répondu. Les autres ont précisé qu'ils n'avaient pas ou peu effectué d'expertises judiciaires et/ou qu'ils manquaient de temps pour ce faire.

C., en revanche, a dit pratiquer des expertises judiciaires et avoir le temps nécessaire.

98

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le litige**

La commune a mis en cause l'impartialité du prénommé au motif qu'il était **vice-président de l'Union internationale des architectes (UIA) et membre d'honneur de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA).**

Le 16 octobre 2020, la Présidente du Tribunal civil de la Sarine a désigné C. comme expert pour réaliser les deux expertises prévues d'entente avec les parties.

99

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le litige**

En substance, la magistrate a jugé que l'appartenance de l'expert aux deux entités précitées (UIA et SIA) n'était pas de nature à faire suspecter une prévention. Il n'avait de surcroît aucun lien d'amitié ou d'inimitié avec l'une ou l'autre partie et figurait sur la liste des experts agréés par les tribunaux vaudois (www.vd.sia.ch/expertise). Le travail à accomplir exigeait des connaissances approfondies du Règlement SIA 102. Or, de par sa grande expérience et ses spécialités (architecture, conception, détails de construction, prestations et honoraires), C. avait le **profil idéal** pour mener à bien les expertises.

100

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

L'autorité précédente a nommé un architecte pour effectuer les expertises convenues, estimant que les motifs de récusation soulevés à son encontre n'avaient pas lieu d'être. Elle a rendu par là même une **décision incidente** consécutive à une demande de récusation d'un expert.

Semblable décision est sujette au recours immédiat de l'art. 92 al. 1 LTF, au même titre que la décision afférente à la récusation d'un fonctionnaire judiciaire.

101

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

Un expert est **récusable** dans les cas énoncés à l'art. 47 al. 1 CPC (auquel renvoie l'art. 183 al. 2 CPC), soit en particulier lorsqu'il a "un intérêt personnel dans la cause" (let. a) ou qu'il "pourrai[t] être préven[u] de toute autre manière, notamment en raison d'un rapport d'amitié ou d'inimitié avec une partie ou son représentant" (let. f).

102

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

Les parties peuvent exiger la récusation d'un expert dont la situation ou le comportement est de nature à faire naître un **doute** sur son impartialité.

Il n'est pas nécessaire qu'une prévention **effective** soit établie, car l'état d'esprit qui anime une personne ne peut guère être prouvé.

Il suffit que, selon une appréciation objective, les circonstances donnent l'**apparence** d'une prévention et fassent craindre une activité partielle de l'expert.

Les impressions des parties au procès ne sont pas décisives. Est déterminant le point de savoir si, **objectivement**, l'issue du procès reste ouverte.

103

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

Le fait qu'un expert entretienne ou ait entretenu des **relations d'affaires** avec une partie ne donne pas impérativement matière à récusation.

Tout dépend de la nature et de l'intensité des relations, ainsi que du moment auquel elles se situent.

Le seul fait qu'un expert exploite le **même type d'entreprise** qu'une partie et puisse se trouver en concurrence avec elle ne crée pas forcément l'apparence d'une prévention. Les circonstances concrètes sont déterminantes, étant entendu que le motif de récusation sera d'autant plus facilement retenu que le lien est étroit et actuel.

104

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

L'**appartenance commune** à une institution publique ou privée, un club (Rotary, Lions Club, etc.), un institut, une association professionnelle, un parti politique ou une communauté religieuse ne fonde pas en soi une prévention, sans quoi planerait souvent le risque de ne trouver aucun expert.

Cela étant, l'appartenance à une **même communauté d'intérêt** peut le cas échéant justifier une récusation lorsque le but idéal de l'entité a un rapport étroit avec l'objet du procès.

105

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

L'expert n'est pas forcément prévenu parce qu'il se rallie à une certaine **école de pensée** ou à une **méthode scientifique**, quand bien même l'école ou la méthode est controversée et peut avoir une incidence sur le résultat de l'expertise.

Encore faut-il que l'école ou la méthode soit **reconnue scientifiquement** et ne soit pas manifestement **dépassée** ou **rejetée à une large échelle** dans les milieux spécialisés.

106

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

Les conceptions scientifiques de l'expert ne doivent pas protéger **exclusivement** le point de vue d'une des parties et donner à penser que le sort du procès n'est plus ouvert.

Est récusable l'expert qui **manque de l'objectivité nécessaire** pour discuter de points de vue autres que le sien ou qui adopte un ton polémique laissant inférer qu'il se considère comme le gardien des intérêts d'une partie.

107

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

L'architecte s'est aussi vu reprocher sa position spéciale dans la **SIA**.

108

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

Sur son site Internet (www.sia.ch), cette société se présente comme "l'organisation **faitière** des professionnels de la construction, des techniques du bâtiment et de l'environnement".

Dotée de plus de 16'000 membres, elle est divisée en quatre groupes professionnels intitulés "Architecture", "Génie civil", "Technique " et "Environnement". Tout membre de la SIA appartient concomitamment à l'un de ces groupes.

Ceux-ci traitent des questions propres à leur branche d'activité, **défendent leurs intérêts politiques et élaborent des normes et règlements.**

109

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

Le groupe "Architecture" est le plus grand des groupes, avec 7500 membres.

C. en a été le **président fondateur** entre 2000 et 2010 et "s'est inlassablement engagé pour la reconnaissance nationale et internationale d'une culture bâtie de qualité".

A la fin de l'année 2011, il a été nommé **membre d'honneur** de la SIA "en reconnaissance des précieux services rendus". La société compte 39 membres d'honneur, parmi lesquels l'astronaute et astrophysicien Claude Nicollier, les avocats et professeurs de droit Peter Gauch et Rainer Schumacher, ou encore l'ancien président de l'EPFL Jean-Claude Badoux, ingénieur civil.

110

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

C. figure sur la liste des experts SIA Vaud au titre d'architecte (www.vd.sia.ch/expertise), ainsi que sur la liste d'experts des sections romandes (www.romandie.sia.ch/fr/node/209).

Il n'est pas mentionné qu'il effectue des expertises auprès des tribunaux.

Peu importe, au demeurant: l'intéressé a déclaré au premier juge qu'il effectuait des expertises judiciaires, ce que a été en son temps corroboré par l'UIA sur son site Internet.

Il n'est donc **pas novice** en la matière.

111

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

La recourante objecte que l'intimée réclame des honoraires supplémentaires en reconstituant ses heures de travail d'après la méthode du coût de l'ouvrage, laquelle a été jugée protectionniste et illicite par la COMCO (Commission de la concurrence).

L'expert désigné, comme membre d'honneur de la SIA, n'aurait guère l'indépendance requise pour désavouer une telle méthode, d'autant moins qu'il l'aurait soutenue durant les longues années où il présidait le groupe "Architectes".

112

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

Sur son site Internet, la SIA explique qu'en septembre 2017, la COMCO a ouvert une enquête préliminaire sur divers Règlements concernant les prestations et les honoraires, en particulier le Règlement SIA 102 concernant les prestations et honoraires d'architecte.

113

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

A l'issue d'intenses négociations, un accord a été trouvé pour éviter l'ouverture d'une enquête: la SIA devait élaborer des règlements transitoires applicables jusqu'à la fin 2019, auxquels devaient succéder des normes conformes au droit des cartels.

Les articles 6 et 7 du Règlement SIA 102, relatifs au calcul des honoraires "d'après le temps employé effectif", respectivement "d'après le coût d'ouvrage", ont été supprimés, pouvant tout au plus servir provisoirement d'aide non contraignante.

114

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

A l'aune des informations dont on dispose, il faut admettre que les **positions** successivement occupées par C. au sein de la SIA ne constituent pas un motif de récusation.

D'une part, il n'apparaît pas qu'il aurait joué un rôle actif lors des **négociations** menées avec la COMCO.

D'autre part, la lecture des questions destinées à l'expert (dossier cantonal, décision du 10 janvier 2020) ne permet pas d'inférer que C. serait **dépourvu de l'indépendance requise** pour y répondre.

115

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

La juge instructrice a relevé que des **connaissances approfondies** du Règlement SIA 102 étaient nécessaires, sans qu'on discerne en quoi cette affirmation serait erronée.

116

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit**

D'après la liste de questions, l'expert devra se prononcer sur les prestations fournies par l'intimée, situer celles-ci par rapport aux phases d'exécution du Règlement SIA 102/2003 et définir l'impact de diverses modifications.

Il devra en outre indiquer si le montant total des factures établies et restant à établir correspond à la valeur du travail et aux dépenses de l'intimée.

Le cas échéant, il devra préciser s'il existe une autre méthode pour opérer une distinction entre les prestations comprises dans les documents contractuels et les prestations supplémentaires, respectivement effectuer un calcul de plausibilité et prendre position sur le nombre d'heures alléguées par l'intimée.

117

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**La conclusion provisoire**

En définitive, sur la base de l'état de fait de l'arrêt attaqué, des questionnaires d'expertises et des renseignements livrés par les sites Internet de l'UIA et de la SIA, on ne discerne en l'état **aucun motif** de récuser l'expert.

118

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit (suite)**

Ceci dit, la recourante reproche aux juges fribourgeois de n'avoir **pas recueilli les déterminations de l'expert** mis en cause et d'avoir ainsi violé l'art. 49 al. 2 CPC.

Cette disposition impose d'interpeller "le magistrat ou le fonctionnaire judiciaire concerné" par la demande de récusation. La prise de position de la personne concernée sert à clarifier l'état de fait tout en lui permettant d'accepter ou de contester le motif de récusation.

La jurisprudence concède des **dérogations** à cette règle tout au plus lorsque la requête est abusive ou manifestement infondée.

119

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit (suite)**

Vu la finalité de l'art. 49 CPC, il faut admettre son application **par analogie** lorsqu'il est question de récuser un expert judiciaire.

120

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit (suite)**

Dans le cas concret, on conçoit que **de guerre lasse**, les juges fribourgeois aient renoncé à recueillir les déterminations de C. sur la demande de récusation dont il était l'objet.

Les parties ont manifestement fait de la désignation de l'expert un véritable "procès dans le procès", et chacune semble fermement décidée à imposer la personne de son choix plutôt que de tolérer une proposition émanant de la partie adverse.

121

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit (suite)**

On ne discerne toutefois aucune situation particulière qui justifierait de renoncer à recueillir les déterminations de l'expert proposé, sachant que celles-ci peuvent contribuer à **élucider l'état de fait** et que l'intéressé pourrait considérer qu'il y a matière à récusation. Il a d'ores et déjà précisé qu'il n'avait pas de conflit d'intérêts avec l'une ou l'autre partie, mais **il ne s'est manifestement pas prononcé sur les motifs ayant conduit la commune à demander sa récusation**. L'autorité compétente ne pouvait dès lors pas trancher la requête sans avoir entendu l'intéressé.

Aussi faut-il admettre le grief tiré de l'art. 49 al. 2 CPC. Il conviendra de recueillir les déterminations de l'architecte.

122

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**Le droit (suite)**

Il n'en demeure pas moins que si **aucun élément factuel nouveau** ne devait être mis à jour en lien avec la question de l'impartialité, les juges fribourgeois pourront rejeter la demande de récusation sans enfreindre le droit fédéral.

123

B. Récusation de l'expert désigné par le tribunal.**La conclusion finale**

En définitive, le recours doit être admis, l'arrêt attaqué annulé et la cause retournée à l'autorité précédente pour qu'elle y donne les suites qu'il convient: il s'agira de recueillir les déterminations de l'expert, en conformité avec l'art. 49 al. 2 CPC et avec le droit d'être entendues des parties, après quoi une nouvelle décision devra être rendue.

124

III. L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.**A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.**

Arrêt 5A_630/2021 du 26 novembre 2021

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Arrêt 4A_664/2021 du 15 novembre 2021

125

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

Arrêt 5A_630/2021 du 26 novembre 2021

126

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

Les faits

B. Sàrl et A. Sàrl ont conclu **six contrats d'entreprise** le 21 juillet 2017 portant sur les prestations suivantes:

- fourniture et pose du **carrelage** pour un montant de 630'000 fr. 50;
- fourniture et pose de la **cuisine** pour un montant de 500'000 fr.;
- fourniture et pose des **portes intérieures** et des **armoires** pour un montant de 140'000 fr.;
- sanitaire (**machines à laver et sècheurs**) pour un montant de 100'000 fr.;
- fourniture et pose d'**autres appareils sanitaires** pour un montant de 270'000 fr.

127

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

Les faits

Le 20 août 2020, les parties ont encore conclu un autre contrat d'entreprise portant sur la fourniture et la pose d'"INOX", soit de **couverture**, de **clôture** et de **barrière** pour un montant de 38'195 fr. 10.

En exécution de ces contrats, A. Sàrl a fourni des matériaux et du travail dans le cadre de la construction de trois immeubles locatifs sur la parcelle n° 13'141.

128

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

Les faits

Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 13 novembre 2020, A. Sàrl a requis du juge II des districts d'Hérens et Conthey (ci-après: juge) l'**annotation d'une inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs** en sa faveur sur la parcelle n° 13'141 de la commune de W., propriété de B. Sàrl, à concurrence de 135'592 fr. 05, avec intérêts à 5% dès le 26 juin 2019.

129

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

Les faits

Après avoir ordonné l'inscription à titre superprovisionnel le 16 novembre 2020, laquelle a été opérée le même jour au registre foncier, le juge a, par décision du 22 avril 2021, **confirmé** la décision d'annotation provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs prise à titre préprovisionnel.

En conséquence, il a ordonné au Registre foncier de Sion d'annoter une hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs (art. 837 ch. 3 CC) en faveur de la société A. Sàrl, à U., à concurrence de 135'592 fr. 05, plus intérêts, sur la parcelle n° 13'141, plan n° 9, "xxxx", 6'561 m², sur la commune de W., propriété de B. Sàrl, à V. Il a limité la validité de l'annotation jusqu'à la "solution de l'action au fond", laquelle devait être introduite d'ici au 14 juin 2021.

130

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

Les faits

Par décision du 12 juillet 2021, le Tribunal cantonal du Valais a admis l'appel interjeté par B. Sàrl et, en conséquence, a **rejeté la requête de mesures provisionnelles** du 13 novembre 2020 et a donné ordre au Registre foncier de Sion de procéder à la **radiation** de l'hypothèque litigieuse sur présentation d'une expédition complète de sa décision munie d'une attestation de son caractère exécutoire.

131

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

Le droit

L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC prévoit un droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

L'inscription peut être requise dès le moment de la conclusion du contrat (art. 839 al. 1 CC) et doit être obtenue, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les **quatre mois** qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC).

Il s'agit d'un **délaï de péremption** qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire.

132

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

Le droit

Il y a **achèvement des travaux** quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable.

Ne sont considérés comme travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat.

133

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

Le droit

Des **travaux de peu d'importance ou accessoires** différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, ou bien encore des **retouches** (remplacement de parties livrées mais défectueuses, correction de quelque autre défaut) ne constituent pas des travaux d'achèvement.

134

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

Le droit

Si un artisan ou un entrepreneur a travaillé en exécution de **plusieurs contrats**, il possède autant de créances distinctes.

Le délai d'inscription d'une hypothèque légale court en principe **séparément**, pour chaque contrat, dès l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte.

135

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

Le droit

Cependant, si les objets des divers contrats sont **étroitement liés** les uns aux autres au point de constituer économiquement et matériellement un tout, il faut les traiter comme s'ils avaient donné lieu à une seule convention.

Il faut considérer que des contrats forment une unité s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils **forment un tout** d'un point de vue pratique.

136

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

Le droit

Dans cette hypothèse, l'entrepreneur est en droit de faire inscrire l'hypothèque légale pour le montant total de ce qui lui est dû dans les quatre mois dès l'achèvement des **derniers travaux** formant cette unité.

En revanche, lorsqu'un entrepreneur se voit attribuer après coup d'autres travaux de nature différente, le délai commence à courir pour chacun d'eux séparément, à partir de l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte.

137

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

Le droit

De même, si en vertu d'**un seul contrat plusieurs ouvrages** ont été commandés sur un seul immeuble, le délai commence à courir, en principe, séparément pour chaque ouvrage.

Toutefois, le TF a admis qu'il y a un délai unique lorsque les ouvrages à réaliser sont fonctionnellement interdépendants et ont été construits d'un seul trait.

138

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. Travaux faisant l'objet de plusieurs contrats. Départ du délai d'inscription.

La conclusion

En l'espèce, la recourante ne conteste pas la constatation de l'autorité cantonale selon laquelle les travaux résultant des différents contrats d'entreprise ne formaient pas une unité, de sorte que le délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC **courait séparément** pour chacun d'eux et que seule la créance découlant des travaux exécutés entre le 16 juillet et le 16 novembre 2020 était susceptible d'être garantie par l'hypothèque litigieuse.

139

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Arrêt 4A_664/2021 du 15 novembre 2021

140

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Les faits

Par **décision de mesures superprovisionnelles** du 11 juin 2013, le juge III du district de Sierre a, sur requête de B. SA, ordonné l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 40'818 fr. 90, plus intérêts à 5% dès le 6 mai 2013, sur la parcelle n° xxx, plan n° yyy, de la commune de U. (VS), propriété de A.

L'inscription y relative a été portée au journal le même jour.

141

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Les faits

Par lettre du 17 juillet 2013, la notaire C. a informé le juge de district que le défendeur avait " constitué une propriété par étages sur la parcelle No xxx, sise sur la Commune de U. " et que "[l]'hypothèque légale provisoire [...] avait été reportée, sans répartition de gage, sur toutes les unités d'étages [nos aaa à fff] ".

Ce courrier a été communiqué aux avocats respectifs des parties le 18 juillet 2013.

142

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Les faits

Par prononcé du 17 septembre 2013, "l'annotation de l'inscription provisoire d'hypothèque légale ordonnée et opérée le 11 juin 2013 par le registre foncier de Sierre" a été **confirmée**, un délai échéant au 13 janvier 2014 étant fixé à la société requérante pour ouvrir action au fond faute de quoi l'inscription provisoire serait radiée.

143

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Les faits

Le 6 décembre 2013, B. SA a saisi le Tribunal du district de Sierre d'une **demande** dirigée contre A., concluant notamment à ce que soit ordonnée l'inscription définitive de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle n° xxx, plan n° yyy, de la commune de U., à concurrence de 40'818 fr. 90, plus intérêts à 5% dès le 6 mai 2013, et à ce que le Conservateur du registre foncier de Sierre soit chargé de procéder à ladite inscription.

144

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Le litige

Le recourant relève que l'intimée n'avait **jamais sollicité l'inscription de l'hypothèque sur les unités d'étages.**

Ce nonobstant, le juge de district avait réparti le montant du gage entre celles-ci au prorata des millièmes et ordonné l'inscription définitive de l'hypothèque sur les unités d'étages.

145

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Le litige

La cour cantonale ne pouvait pas confirmer ce procédé, critiqué en appel, dès lors qu'il revenait à attribuer à l'intimée autre chose que ce qu'elle demandait, à savoir l'inscription de l'hypothèque sur la parcelle de base.

C'était en vain que la cour cantonale avait tenté d'éviter cet écueil en invoquant l'art. 56 CPC, inapplicable en l'espèce.

146

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Le litige

En effet, l'intimée, **assistée d'un avocat**, avait reçu du tribunal de district le courrier de la notaire annonçant que le droit de gage annoté provisoirement avait été reporté sur les unités d'étages.

Appliquer l'art. 56 CPC au cas d'espèce aurait pour conséquence d'outrepasser le but de cette disposition, qui est d'éviter qu'une partie ne perde son droit en raison de son inexpérience. La cour cantonale ne pouvait en outre pas faire comme si le juge de district avait interpellé l'intimée et supposer qu'elle eût alors modifié ses conclusions.

147

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Le litige

Art. 56 CPC Interpellation par le tribunal

Le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier et de les compléter.

148

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Le droit

La critique est fondée.

Selon la jurisprudence, le juge saisi d'une demande tendant à l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étages sont déjà grevées n'est, conformément à la maxime de disposition, pas autorisé à répartir d'office le droit de gage sur les parts d'étages mais doit débouter l'entrepreneur de ses conclusions.

149

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Le droit

Contrairement à ce qu'a considéré la cour cantonale, l'intimée n'aurait pas pu, sur interpellation du juge de district, modifier ses conclusions dans le sens d'une répartition du gage sur les parts d'étages.

En effet, si, avant la constitution de la propriété par étages, l'entrepreneur réalise des travaux puis requiert et obtient l'inscription provisoire de l'hypothèque sur l'immeuble de base, il ne peut pas demander que l'inscription définitive soit opérée **sur chacune des parts d'étages** à concurrence d'une fraction déterminée de la créance, l'immeuble grevé devant être le même tant pour l'inscription provisoire que pour l'inscription définitive.

150

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Le droit

Il suit de là que le grief de violation de la **maxime de disposition** est bien fondé.

Dès lors qu'il est établi que l'hypothèque légale provisoire de 40'818 fr. 90 greève chaque part d'étages suite au report opéré au registre foncier en juillet 2013, le premier juge ne pouvait que rejeter la demande du 6 décembre 2013 et ordonner la radiation de dite hypothèque.

151

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

Le droit

Le fait que les juges cantonaux aient estimé que le report de l'hypothèque sur les parts d'étages était **nul** faute d'avoir reçu au préalable l'accord de l'intimée n'y change rien, dans la mesure où il n'apparaît pas (art. 105 al. 1 LTF) que celle-ci aurait **réagi** au courrier de la notaire C. - qui lui a été communiqué le 18 juillet 2013 - informant le juge de district du report.

152

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base alors que les parts d'étage sont déjà grevées.

La conclusion

L'admission du présent grief rend inutile d'examiner encore celui tiré de la violation de l'art. 839 al. 2 CC.

153

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

Merci de votre attention!

Benoît Carron

INTERNATIONAL LAW FIRM
BONNARD LAWSON



Kammer der Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht
Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier
Camera degli avvocati specialisti FSA nel diritto della costruzione e immobiliare
Specialists SBA Real Estate and Construction Law
