

Wilhelm Gilliéron

AVOCATS



Auteur: Wilhelm Avocats | Le : 9 février 2020

L'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs : un droit de gage privilégié pour garantir le paiement de ses prestations !

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est un droit de gage immobilier qui permet aux artisans, aux entrepreneurs et à leurs sous-traitants de requérir l'inscription d'une hypothèque légale pour garantir le paiement de leurs prestations en relation avec l'immeuble.

Une telle inscription se justifie car les artisans et entrepreneurs sont en principe tenus de fournir leur prestation à l'avance, c'est-à-dire avant d'être payés par le maître de l'ouvrage et qu'ils ne peuvent exercer un droit de rétention sur les matériaux et/ou le travail fourni. En effet, dès que les prestations sont effectuées, elles deviennent partie intégrante de l'immeuble et appartiennent au propriétaire de celui-ci.

Seule l'inscription définitive d'une hypothèque légale rend totalement efficace la garantie de l'artisan ou de l'entrepreneur. Elle offre à son bénéficiaire les protections suivantes :

- une priorité absolue sur les titulaires de droits réels inscrits postérieurement
- un traitement sur pied d'égalité à l'égard des autres entrepreneurs au bénéfice d'une hypothèque légale
- une position privilégiée par rapport aux créanciers gagistes de rang antérieur

Par artisan ou entrepreneur, il faut comprendre toute personne physique ou morale qui s'engage, à titre indépendant et sur la base d'un contrat d'entreprise, à fournir des prestations de construction sur un immeuble y compris la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, le montage d'échafaudages, la sécurisation d'une excavation ou les autres travaux semblables.

Sont notamment considérés comme des artisans et des entrepreneurs, les entreprises de construction, les peintres, les plâtriers, les maçons, les carreleurs, les installateurs d'appareils électriques, les sanitaires ou encore les chauffagistes.

Ce droit de gage privilégié peut être requis dès la conclusion du contrat, mais doit être obtenu, à savoir inscrit au registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux, c'est-à-dire à partir du moment où tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. En cas de retrait des travaux, le délai court à partir du jour de la résiliation du contrat et non celle du dernier travail exécuté.

Ce délai est un délai péremptoire, ce qui signifie qu'il ne peut ni être suspendu, ni être prolongé. En cas d'urgence, il est toutefois possible de demander au juge une inscription provisoire pour sauvegarder son droit.

Comme ce délai ne dépend pas uniquement de l'attitude du requérant, mais du temps qu'il faudra au juge pour se prononcer sur la requête et ordonner l'inscription au registre foncier, il est recommandé de ne pas attendre le dernier jour du délai pour requérir une

inscription provisoire.

Lorsque les travaux ont été réalisés sur plusieurs immeubles, l'hypothèque devra être demandée sur chacun d'entre eux en proportion du travail effectué, règle qui vient par ailleurs d'être confirmée dans l'arrêt du Tribunal Fédéral 5A_919/2018 du 6 novembre 2019 destiné à publication.

Cette inscription est une mesure provisionnelle, qui pourra intervenir rapidement grâce à des conditions procédurales allégées. Le juge statuera sur la requête et autorisera l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister. Il déterminera exactement la durée et les effets de l'inscription et fixera un délai au requérant pour agir en inscription définitive. Cette dernière sera réputée avoir été constituée à la date de l'inscription provisoire.

Au vu du délai très court à disposition et des complexités qui peuvent surgir en cas de pluralités d'immeubles et/ou de travaux, nous conseillons à tout artisan ou entrepreneur craignant de ne pas obtenir le paiement de sa prestation de se faire accompagner juridiquement pour sauvegarder ses droits.

Source : <https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-des-contrats/hypothèque-artisans-entrepreneurs/>