Urteilskopf

105 II 264

43. Arrêt de la IIe Cour civile du 30 novembre 1979 dans la cause B. contre Stahlton Prebeton S.A. (recours en réforme)
Regeste (de):
Bauhandwerkerpfandrecht; Fahrnisbauten.

1. Vorfabrizierte Garagen, die, einmal aufgestellt, sich nur sehr schwer verschieben lassen, sind keine Fahrnisbauten im Sinne von Art. 677 ZGB (E. 1).

2. Der Unterakkordant, der ein individualisiertes, Facharbeit erforderndes Werk hergestellt hat, hat auch dann Anspruch auf das Bauhandwerkerpfandrecht, wenn der Bauherr davon nichts wusste und das gelieferte Werk durch einen Dritten eingebaut wurde (Bestätigung der Rechtsprechung) (E. 2 und 3).

Regeste (fr):
Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Constructions mobilières.

1. Ne sont pas des constructions mobilières au sens de l'art. 677 CC des garages préfabriqués qui, une fois posés, ne peuvent être déplacés que très difficilement (c. 1).

2. Le sous-traitant qui a fabriqué un ouvrage individualisé exigeant un travail spécial a droit à l'hypothèque légale même s'il a été commis à l'insu du propriétaire de l'immeuble et que l'ouvrage ait été posé par un tiers (confirmation de jurisprudence) (c. 2 et 3).

Regesto (it):
Ipoteca legale degli artigiani e imprenditori. Costruzioni mobiliari.

1. Non sono costruzioni mobiliari ai sensi dell'art. 677 CC garages prefabbricati che, una volta installati, possono essere spostati solo con grande difficoltà (consid. 1).

2. Il subappaltatore che ha fabbricato un'opera individualizzata richiedente un lavoro speciale ha diritto all'ipoteca legale anche se ha prestato la sua attività all'insaputa del proprietario dell'immobile e se l'opera è stata installata da un terzo (conferma della giurisprudenza) (consid. 2, 3).

Sachverhalt ab Seite 264

A.- a) En 1974, B. a commandé à la société Transbox S.A., pour équiper une parcelle dont il est propriétaire à Villard-sur-Chamby, trois garages préfabriqués, au prix net de 17'280.- fr. Au verso de la confirmation de la commande, il est imprimé notamment que les objets livrés restent propriété de Transbox S.A. jusqu'au paiement intégral du prix.

Le papier à lettres et les prospectus de Transbox S.A. étaient rédigés de manière à laisser croire à la clientèle que cette société était une fabrique de garages; en réalité, elle n'exploitait qu'un bureau de vente et revendait pour son compte des garages préfabriqués ailleurs. Elle a commandé les trois garages à la société Stahlton Prebeton S.A., qui les a fabriqués spécialement pour B., selon des variantes prévues par les prospectus de Transbox S.A. B. n'a eu aucun contact avec Stahlton Prebeton S.A. C'est Transbox S.A. qui lui a livré les garages sur place, le 1er juillet 1975. Les garages ont été déposés au moyen d'un camion grue et mis à niveau par le chauffeur et son aide sur les emplacements que B. avait préparés en aplanissant le sol et en construisant pour chaque box deux semelles de fondation. Bien que prévu et préparé par l'application d'un enduit d'étanchéité, le remblayage a été arrêté. Les garages peuvent être enlevés sans que cette opération entraîne un travail de démolition. Leur aménagement a fait l'objet d'un permis de construire et a été inscrit au Registre foncier. b) B. a payé à Transbox S.A. le montant de sa facture le 31 juillet 1975. Mais Transbox S.A. n'a jamais réglé la facture de Stahlton Prebeton S.A., de 11'479 fr. 50; elle est tombée en faillite le 30 septembre 1975. c) Le 26 septembre 1975, le président du Tribunal civil du district de Vevey a ordonné, en faveur de Stahlton Prebeton S.A., l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur de 11'479 fr. 50, plus accessoires légaux, grevant l'immeuble de B. L'inscription définitive a été ordonnée par le tribunal civil du même district le 27 février 1979.

B.- La Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a confirmé ce jugement le 9 mai 1979, en substance par le motif que, contrairement à l'opinion de B., il n'y avait pas eu contrat de vente mobilière, mais contrat de livraison d'ouvrage, assimilé à un contrat d'entreprise, et que Stahlton Prebeton S.A. avait fourni des matériaux et du travail pour l'immeuble du recourant.

C.- B. a recouru en réforme au Tribunal fédéral. Il concluait au rejet de la demande d'inscription d'une hypothèque légale présentée par Stahlton Prebeton S.A. Le recours a été rejeté.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. La première question qui se pose est de savoir si les garages préfabriqués sont devenus des parties intégrantes de l'immeuble du recourant ou doivent être qualifiés de constructions mobilières au sens de l'art. 677 CC. a) Selon la jurisprudence, il faut tenir compte à la fois de l'élément subjectif, soit de l'intention du propriétaire de l'immeuble, et de l'élément objectif, savoir l'intensité du lien qui unit la chose au fonds (ATF 92 II 230 ss. consid. 2; cf. ATF 100 II 12, ATF 98 II 202 consid. 2; dans le même sens: MEIER-HAYOZ, n. 7 ad art. 677 CC). Si, dans sa pratique récente, le Tribunal fédéral met davantage l'accent sur l'élément objectif, il insiste néanmoins sur l'intention du propriétaire lorsqu'une construction n'est liée au sol que d'une manière lâche (ATF 100 II 12). b) En l'espèce, les garages sont destinés à équiper la parcelle du recourant. Après le remblayage - qui a été préparé mais interrompu - les faces latérales doivent être enterrées à la moitié de leur surface environ, la face arrière (amont) aux trois quarts de sa surface environ. Certes, les garages peuvent être déplacés sans être démolis puisqu'ils sont posés, mais, outre les travaux de déblaiement que l'opération impliquerait, ce déplacement est délicat en raison du poids, chaque box pesant plus de dix tonnes: il nécessiterait un équipement et un personnel très spécialisés.
Vu ce qui précède, on ne saurait dire que la Cour cantonale ait violé l'art. 677 CC en déniant aux garages le

caractère de constructions mobilières. On ne peut au contraire que se rallier à son raisonnement. L'installation des garages ne saurait être qualifiée de temporaire, faite sans intention de les lier au fonds de manière durable (cf. ATF 100 II 12): le recourant, qui avait préparé le terrain pour la pose, comptait les établir à demeure. Par ailleurs, il est très difficile de les déplacer. A cela s'ajoute que les garages ont été inscrits au Registre foncier.

2. Dans ces conditions, il n'est pas possible de contester le droit de l'intimée à l'hypothèque légale. Peu importe la qualification donnée par les parties au contrat passé entre B. et Transbox S.A. L'objet du contrat était la fabrication et la livraison d'un ouvrage, qui impliquaient un travail spécial, au rebours d'une vente de choses non préalablement destinées à l'acheteur: c'est donc en vain que le recourant

conteste que l'intimée ait une créance contre l'entrepreneur au sens de l'art. 837 al. 1 ch. 3 in fine CC par le motif que Transbox S.A. n'aurait pas la qualité d'entrepreneur (ATF 72 II 349; cf. ATF 95 II 90 consid. 3, ATF 97 II 215, ATF 103 II 35). Peu importe également que l'intimée soit un sous-traitant, sans lien de droit avec le recourant, et même ayant été commis à l'insu de ce dernier (ATF 72 II 350 et les références, notamment ATF 56 II 166 consid. 2), et que, pour éviter la réalisation du gage immobilier, le propriétaire risque d'être contraint d'acquitter une seconde fois la facture du sous-traitant, dont les prestations étaient pourtant comprises dans le prix qu'il a payé à l'entrepreneur général (ATF 95 II 90 /91 consid. 4; cf. ATF 104 II 354 consid. 3a).

3. A titre subsidiaire, le recourant critique la jurisprudence, invitant le Tribunal fédéral à la revoir. Il soutient qu'une saine interprétation de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC commande que seuls les entrepreneurs et les sous-traitants travaillant sur l'immeuble soient au bénéfice de l'hypothèque légale, à l'exclusion de ceux qui vendent des éléments sans les incorporer eux-mêmes; créant un privilège spécial, l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC serait d'interprétation stricte.
On ne saurait revenir sur des principes solidement implantés et dont la raison d'être réside dans le but même de l'institution, savoir que la plus-value créée par la construction garantisse les créances des artisans et entrepreneurs dont les prestations sont à l'origine de cette plus-value (ATF 103 II 35, ATF 97 II 214, ATF 41 I 293). Refuser le droit de gage quand la chose livrée est posée par un tiers conduirait à priver du droit à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs, tels que menuisiers et ferblantiers, qui ne posent pas eux-mêmes leur ouvrage bien qu'ils fournissent pour l'immeuble des matériaux et du travail (ATF 72 II 350; cf. ATF 97 II 215).