Urteilskopf

95 II 22

4. Arrêt de la IIe Cour civile du 6 février 1969 dans la cause Cuennet contre Liardet.
Regeste (de):
Gesetzliches Grundpfandrecht der Handwerker und Unternehmer (Art. 837 ZGB). Güterzusammenlegung.

Baut der Eigentümer von in eine Güterzusammenlegung einbezogenen Grundstücken auf einer Liegenschaft, die ihm unter dem neuen Zustande zugewiesen wird, über die er aber im Grundbuch noch nicht verfügen kann (vgl. Art. 656 Abs. 2 ZGB), so hat der Unternehmer sein gesetzliches Grundpfandrecht auf den Parzellen eintragen zu lassen, die dem Besteller unter dem alten Zustand gehörten, und dabei zu verlangen, dass das Pfandrecht auf das dem Besteller zum Ersatz zugewiesene Grundstück, auf dem er Arbeiten ausführt, übertragen wird (Art. 802 ZGB), sobald die durch die Güterzusammenlegung bedingten Formalitäten im Grundbuch vollzogen sind.

Regeste (fr):
Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 837 CC). Remaniement parcellaire.

Lorsque le propriétaire d'immeubles compris dans le périmètre d'un remaniement parcellaire bâtit sur un bien-fonds qui lui est attribué dans le nouvel état, mais dont il ne peut pas encore disposer au registre foncier (cf. art. 656 al. 2 CC), l'entrepreneur doit faire inscrire son hypothèque légale sur les parcelles qui appartenaient au maître de l'ouvrage dans l'ancien état, en requérant que le gage soit transféré sur l'immeuble que le maître reçoit en échange (art. 802 CC) et sur lequel il exécute des travaux, aussitôt que les formalités entraînées par le remaniement parcellaire seront accomplies au registre foncier.

Regesto (it):
Ipoteca legale degli artigiani e imprenditori (art. 837 CC). Raggruppamento dei terreni.

Quando il proprietario di immobili compresi nel perimetro di un raggruppamento dei terreni costruisce su di un fondo che gli è attribuito nel nuovo riparto, ma di cui non può ancora disporre nel registro fondiario (cfr. art. 656 cpv. 2 CC), l'imprenditore deve far iscrivere l'ipoteca legale sulle particelle che appartenevano al committente nel vecchio riparto, chiedendo che il pegno venga trasferito sull'immobile che il committente riceve in sostituzione (art. 802 CC) e su cui esso esegue lavori, non appena le formalità connesse con il raggruppamento siano compiute nel registro fondiario.

Sachverhalt ab Seite 22

A.- Ernest Liardet était propriétaire de trois parcelles non contiguës formant les articles 5005 (Près de l'Abbaye, pré de 980 m2), 5034 (Les Pâquiers, verger de 560 m2) et 5131 (A Epinettes, champ de 1725 m2) du cadastre de la commune de Bevaix. Ces immeubles sont compris dans le périmètre d'une

entreprise de remaniement parcellaire. Liardet devait recevoir à leur place, dans le nouvel état, un terrain sis en un autre endroit (place et jardin de 3119 m2, formant le nouvel article 6231 du cadastre de Bevaix). Le 17 décembre 1964, Liardet a conclu avec l'entreprise Stella SA, à Servion, un contrat relatif à la construction d'une villa, pour le prix forfaitaire de 130 000 fr., sur le terrain qui lui était destiné dans le nouvel état. Les travaux de charpenterie et certains travaux de menuiserie ont été confiés à Henri Cuennet, entrepreneur à Léchelles (canton de Fribourg), qui les a acceptés comme sous-traitant de Stella SA Cuennet a terminé ses travaux le 2 juillet 1965. Il a présenté une facture de 8200 fr. Stella SA, qui avait des difficultés financières et qui est tombée plus tard en faillite, ne l'a pas payé. Le 29 septembre 1965, à la requête de Cuennet, le Président du Tribunal du district de Boudry a ordonné l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur en garantie d'une créance de 8200 fr. "sur les immeubles formant les articles 5005, 5034, 5131 ou tout autre immeuble remplaçant ceux-ci, soit vraisemblablement le nouvel article 6231" du cadastre de la commune de Bevaix. L'ordonnance fixait à une année la durée de l'inscription provisoire et à 30 jours le délai pour ouvrir action au fond. La durée de l'inscription provisoire a été prolongée au 31 mars 1969 par ordonnance du 28 septembre 1966.
L'inscription provisoire a été opérée au registre foncier sur les articles 5005, 5034 et 5131 avec la mention figurant dans le dispositif de l'ordonnance.

B.- Par demande du 29 octobre 1965, Cuennet a fait assigner devant le Tribunal cantonal de Neuchâtel Liardet, l'architecte Hervé Martin et Stella SA Il a pris des conclusions tendant à la reconnaissance de sa créance de 8200 fr. et à l'inscription définitive de l'hypothèque légale. Liardet a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à la radiation de l'hypothèque légale inscrite à titre provisoire. Martin a conclu au rejet de la demande.
Stella SA s'en est remise à la décision du tribunal. Elle s'est reconnue débitrice envers Cuennet et Liardet. Elle a été déclarée en faillite en cours d'instance. La production de Cuennet a été admise à l'état de collocation, mais aucun

dividende n'a été distribué aux créanciers chirographaires. Dans la mesure où la cause était dirigée contre la masse en faillite de Stella SA, elle est devenue sans objet et le juge délégué à l'instruction a rendu le 17 juillet 1967 une ordonnance de classement. Statuant le 1er juillet 1968, le Tribunal cantonal neuchâtelois a rejeté les conclusions du demandeur et ordonné la radiation de l'hypothèque légale inscrite provisoirement sur les articles 5005, 5034 et 5131 du cadastre de la commune de Bevaix en faveur de Cuennet. En ce qui concerne l'hypothèque légale, les juges cantonaux ont motivé leur décision, en bref, comme il suit: L'inscription provisoire a été opérée dans le délai légal de trois mois dès l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC), pour autant qu'elle se rapportait aux articles 5005, 5034 et 5131 du cadastre. La demande en justice a été formée dans le délai imparti à cet effet par le juge (art. 961 al. 3 CC). Créancier de l'entrepreneur Stella SA, Cuennet a qualité pour requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel il avait fourni des matériaux ou du travail (art. 837 al. 1 ch. 3 CC). Toutefois il n'a ni allégué ni prouvé qu'il eût exécuté des travaux sur les parcelles formant les articles 5005, 5034 et 5131 du cadastre. Il a laissé entendre que Liardet avait construit sur le terrain qui lui sera attribué dans le nouvel état, mais ne prétend pas que le défendeur était propriétaire de ce terrain lorsque la construction a été érigée, ni même lors de l'envoi en possession, qui a eu lieu le 15 mars 1968, c'est-à-dire après la requête d'inscription de l'hypothèque légale. La cour cantonale ne se prononce pas sur le point de savoir si le droit du sous-traitant de requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur le fonds bâti ne s'éteint pas lorsque le propriétaire a payé à l'entrepreneur général le prix correspondant aux travaux du requérant. En effet, le défendeur n'a pas allégué ni prouvé les faits sur lesquels il aurait pu fonder une pareille objection.

C.- Contre ce jugement, Cuennet recourt en réforme au Tribunal fédéral. Il abandonne ses conclusions en paiement de sa facture de 8200 fr. tant contre Liardet que contre Martin. Il conclut à l'inscription définitive en sa faveur, en garantie de sa créance de 8200 fr., d'une hypothèque légale "sur les immeubles formant les articles 5005, 5034 et 5131 du cadastre

BGE 95 II 22 S. 25

de Bevaix, ou tout autre immeuble remplaçant ceux-ci dans le cadre des opérations de remaniement parcellaire, soit vraisemblablement le nouvel article 6231 du cadastre de Bevaix". L'intimé Liardet conclut au rejet du recours. Il admet dans sa réponse que les travaux de Cuennet ont été faits sur l'immeuble qui forme l'article 6231 du cadastre.

D.- Il ressort d'une attestation du conservateur du registre foncier de Boudry du 15 août 1968, produite par le recourant, que, lors de l'introduction du registre foncier fédéral, l'hypothèque légale inscrite à titre provisoire a été transférée sur l'immeuble immatriculé sous no 6231 du cadastre de la commune de Bevaix.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Selon l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les artisans et entrepreneurs employés à des bâtiments et autres ouvrages peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, en garantie de leurs créances contre le propriétaire ou un entrepreneur. Il ressort clairement de cette disposition que l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit être inscrite au registre foncier comme un droit de gage grevant l'immeuble sur lequel la construction est érigée. Dans l'arrêt Robusti c. Kieswerk Hüntwangen, du 24 novembre 1966 (RO 92 II 229 s., consid. 1), le Tribunal fédéral a jugé que l'obligation de souffrir la constitution d'une pareille hypothèque était une obligation propter rem, c'est-à-dire une obligation rattachée à la propriété du fonds sur lequel les travaux sont exécutés; dès lors, le droit personnel de requérir l'inscription d'une hypothèque légale en garantie de la créance d'un entrepreneur s'exerce contre le propriétaire actuel de l'immeuble en question, par exemple, en cas d'aliénation, contre le tiers acquéreur.
Conformément à l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription doit être requise, ou plus exactement, d'après le texte allemand, doit être opérée au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux. Il suffit pour observer ce délai qu'une inscription provisoire soit prise sur l'ordre du juge et que le requérant fasse ensuite valoir son droit en justice dans le délai imparti à cet effet par l'ordonnance (art. 961 CC; RO 89 II 306 s., consid. 3).

BGE 95 II 22 S. 26

En l'espèce, le recourant a requis et obtenu en temps utile l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur, en garantie de sa créance de 8200 fr. contre l'entreprise Stella SA, "sur les immeubles formant les articles 5005, 5034, 5131 ou tout autre immeuble remplaçant ceux-ci, soit vraisemblablement le nouvel article 6231". Le jugement déféré constate que l'article 6231 du nouvel état n'existant alors pas au registre foncier, aucune inscription n'a pu y être portée. Le recourant a cependant produit une attestation du 15 août 1968

dans laquelle le conservateur du registre foncier de Boudry déclare que la mise à l'enquête de la transcription des droits réels ensuite de l'introduction du registre foncier fédéral sur la partie remaniée du territoire de la commune de Bevaix s'est déroulée du 1er au 30 mai 1968 et qu'aucune réclamation n'a été formulée au sujet de la transcription de l'hypothèque légale provisoire de 8200 fr. en faveur d'Henri Cuennet, passée des anciens articles 5005, 5034 et 5131 du cadastre de la commune de Bevaix à la nouvelle parcelle no 6231 du même cadastre, propriété d'Ernest Liardet. L'art. 55 al. 1 lettre c OJ interdit assurément d'alléguer des faits nouveaux et de produire des preuves nouvelles à l'appui d'un recours en réforme. Toutefois, le Tribunal fédéral ne saurait ignorer un fait concernant l'état du registre foncier dans lequel il sera appelé à ordonner une inscription, selon le sort du recours (cf. art. 78 al. 2 PCF applicable en vertu du renvoi de l'art. 40 OJ; art. 18, 19 et 22 ORF).

2. La cour cantonale a jugé que l'hypothèque légale ne pouvait pas être inscrite à titre définitif sur les articles 5005, 5034 et 5131, parce que la construction n'avait pas été érigée sur ces parcelles. A son avis, l'inscription ne saurait être opérée non plus sur l'immeuble formant le nouvel article 6231, parce que la requête serait tardive, à défaut d'inscription provisoire, d'une part, et que l'intimé n'était pas propriétaire de ce terrain lorsque les travaux ont été exécutés ni lors du dépôt de la demande, d'autre part. Selon les premiers juges, Liardet a construit sur le fonds d'autrui. Cuennet n'aurait pu requérir l'inscription d'une hypothèque légale que dans une procédure dirigée contre l'ancien propriétaire du sol qui a reçu la construction. Et il n'eût pas été en mesure de le faire en temps utile, du moment que l'article 6231 du nouveau cadastre de la commune de Bevaix n'existait pas en tant qu'immeuble lorsque l'entrepreneur

a requis l'inscription provisoire, puis l'inscription définitive de l'hypothèque légale. Sans doute, en pareille occurrence, l'entrepreneur ou l'artisan peut-il paraître mal protégé; sa situation n'est cependant pas différente de celle de tout entrepreneur ou artisan dont le client a entrepris une construction sur le fonds d'autrui: il lui appartient de se renseigner au registre foncier sinon avant de construire du moins avant de demander l'inscription provisoire de l'hypothèque.

3. Le raisonnement de la juridiction neuchâteloise méconnaît la situation particulière dans laquelle le remaniement parcellaire place les propriétaires intéressés et leurs créanciers. Selon les art. 702 et 703 CC, les cantons peuvent apporter dans l'intérêt public des restrictions à la propriété foncière, notamment en ce qui concerne les améliorations du sol et les réunions parcellaires de fonds ruraux ou de terrains à bâtir; ils règlent la procédure et doivent édicter à cet effet des dispositions détaillées. La loi neuchâteloise sur les améliorations foncières du 21 mai 1958 (LAF) prévoit diverses mesures en vue d'améliorer le sol et d'en faciliter l'exploitation. Parmi ces mesures figurent les remaniements et les réunions parcellaires. Aux termes de l'art. 32 LAF, le remaniement parcellaire consiste en la mise en commun des biens-fonds d'un territoire déterminé, à l'exclusion des bâtiments à l'usage d'habitation, et en leur répartition entre les propriétaires intéressés en fonction d'un nouveau réseau de chemins. Comme le relève la doctrine récente, le remaniement parcellaire produit certains effets comparables à ceux de l'expropriation. Ainsi les propriétaires de biens-fonds compris dans le périmètre de l'entreprise sont contraints d'abandonner leurs parcelles. Celles-ci sont réunies en une seule masse, puis réparties entre les intéressés dans une nouvelle distribution des terres (cf. MEIER-HAYOZ, n. 35 ad art. 666 CC; ZOLLINGER, Die Güterzusammenlegung im Kanton Bern, thèse Berne 1946, p. 98; GYGI, Das bundesrechtliche Gebot zur ausführlichen Ordnung des Verfahrensrechts bei Güterzusammenlegungen, Monatschrift für bernisches Verwaltungsrecht und Notariatswesen, 1954, p. 327 s.). Assurément, un auteur plus ancien tenait l'obligation d'accepter de nouvelles parcelles pour un échange, forcé, il est vrai, mais un échange privé entre particuliers (SERVIEN, Etude juridique de la législation vaudoise sur les améliorations foncières, thèse Lausanne 1928, p. 64). Toutefois

son argumentation a été réfutée par HAAB (n. 55 ad art. 656 CC). Par la nouvelle répartition, les intéressés deviennent propriétaires de nouvelles parcelles qu'ils reçoivent en échange ou en remplacement (cf. le texte allemand de l'art. 802 CC) des anciennes, de telle sorte que le remaniement parcellaire entraîne une subrogation réelle (cf. HAAB, n. 55 in fine ad art. 656 CC; LIVER, n. 27 ad art. 731 CC et n. 80 ad art. 734 CC).

4. De même qu'en matière d'expropriation, la propriété des nouvelles parcelles est acquise avant l'inscription au registre foncier, mais le propriétaire ne peut disposer de son nouveau bien-fonds au registre foncier qu'après l'accomplissement de cette formalité (art. 656 al. 2 CC; RO 52 I 150). C'est le droit cantonal qui détermine le moment où la propriété des nouvelles parcelles remplace celle des anciennes (HAAB, n. 55 ad art. 656 CC). Selon l'art. 40 LAF, le Conseil d'Etat ordonne l'envoi en possession par voie d'arrêté, à la demande du syndicat d'améliorations foncières, lorsque la répartition des nouvelles parcelles est définitive; les modalités de l'entrée en possession sont fixées par l'assemblée générale des propriétaires intéressés. Les droits réels sur les nouveaux immeubles sont ensuite inscrits au registre foncier conformément à l'art. 42 LAF. Pendant la durée de la procédure, chaque propriétaire d'immeubles compris dans le périmètre de l'entreprise conserve le droit de disposer de ses anciennes parcelles ou plus exactement de sa prétention idéale à l'attribution de nouvelles terres de même valeur; il peut, par exemple, conclure une vente ou constituer des hypothèques. Toutefois, son droit de propriété est frappé d'une restriction en ce sens que le propriétaire ne saurait accomplir des actes de disposition qui porteraient préjudice à la procédure de remaniement parcellaire en cours. A cet égard, la procédure de remaniement parcellaire produit un effet comparable à celui du ban d'expropriation visé à l'art. 42 LEx. (HAAB, n. 56 ad art. 656 CC; ZOLLINGER, op.cit., p. 105; SERVIEN, op.cit., p. 84; GYGI, loc.cit., p. 328). Les gages constitués sur les immeubles cédés passent, en conservant leur rang, sur les immeubles reçus en échange (art. 802 CC). Jusqu'à l'envoi en possession des nouvelles parcelles, les droits réels constitués par le propriétaire sont inscrits au registre foncier sur le feuillet des anciennes parcelles. Après l'envoi en possession, l'intéressé est proprétaire des nouvelles parcelles, qui sont désormais l'objet de ses actes de disposition, mais il ne

pourra en disposer formellement au registre foncier qu'une fois l'inscription opérée (art. 656 al. 2 CC). Dans l'intervalle, on ne saurait considérer que la procédure de remaniement parcellaire entraîne un blocage du registre foncier. La pratique résout la difficulté en procédant à une inscription provisoire des immeubles qui sont l'objet d'un acte de disposition. L'inscription provisoire est opérée sur le vu de pièces justificatives délivrées par les organes de l'entreprise d'améliorations foncières, qui indiquent les anciennes parcelles du disposant et les nouveaux immeubles qui lui sont définitivement attribués (HAAB, n. 56 ad art. 656 CC; ZOLLINGER, op.cit., p. 107; NUSSBAUM, Die Bodenverbesserungen, speziell die Güterzusammenlegungen und ihre Behandlung im Grundbuch unter besonderer Berücksichtigung der aargauischen Verhältnisse, ZBGR 9 - 1928 - p. 193 ss., 241 ss., notamment 253 et 11 - 1930 - p. 1 ss., notamment 2). Sans doute la solution choisie n'est-elle qu'un pis aller qui convient à l'inscription d'un petit nombre d'opérations. Elle ne saurait être généralisée, sinon l'inscription provisoire en chaîne de mutations successives rendrait pratiquement sans objet l'inscription définitive du nouvel état. Elle pourrait d'ailleurs se heurter à des difficultés supplémentaires lorsque le remaniement parcellaire est suivi d'une épuration du registre foncier, comme le prescrit l'art. 32 al. 3 LAF. Et l'artisan ou l'entrepreneur qui entend faire inscrire une hypothèque légale fondée sur l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC n'est pas en mesure d'exiger que les démarches soient entreprises en vue d'une inscription provisoire du bien-fonds grevé dans le nouvel état, ni surtout que ces formalités soient menées à chef dans le délai de l'art. 839 al. 2 CC.

5. En l'espèce, Liardet a fait construire une villa sur la parcelle qui devait lui être attribuée dans le nouvel état et qui forme le nouvel article 6231 du cadastre. Contrairement à l'opinion exprimée par la cour cantonale, il n'a pas bâti sur le fonds d'autrui. Il a exercé en quelque sorte par anticipation son droit d'user de la surface de terrain à l'attribution de laquelle il avait une prétention idéale, non encore matérialisée par l'inscription formelle d'un droit de propriété au registre foncier. Sans doute avait-il obtenu des organes compétents de l'entreprise de remaniement parcellaire l'autorisation de construire ou, du moins, l'assurance que la nouvelle parcelle no 6231 lui était définitivement attribuée, bien que le Conseil d'Etat n'ait

pas encore ordonné l'envoi en possession. S'il avait contracté par exemple un emprunt en banque avec une garantie hypothécaire, le gage n'aurait pas pu être inscrit sur la nouvelle parcelle, dont on ne pouvait pas encore disposer au registre foncier. L'hypothèque aurait donc grevé les anciennes parcelles formant les articles 5005, 5034 et 5131 du cadastre, nonobstant le fait qu'aucune construction n'y était édifiée, puis elle aurait passé, en conservant son rang, sur la parcelle formant le nouvel article 6231 du cadastre, en vertu de l'art. 802 CC. Dans les circonstances particulières où il se trouvait, Cuennet a procédé correctement en requérant l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur sur les immeubles formant les articles 5005, 5034 et 5131 du cadastre de la commune de Bevaix ou tout autre immeuble remplaçant ceux-ci, soit vraisemblablement le nouvel article 6231. Il a demandé ainsi que l'hypothèque soit inscrite sur les anciennes parcelles du propriétaire et maître de l'ouvrage, les seules qui pouvaient alors être grevées d'un gage inscrit au registre foncier. Mais il a aussi exprimé la volonté que le gage soit transféré aussitôt que possible sur les nouveaux immeubles que le propriétaire grevé recevrait en échange ou en remplacement des anciens, conformément à l'art. 802 CC. Il a précisé le nouvel article du cadastre sur lequel l'hypothèque légale serait transférée en indiquant qu'il s'agirait vraisemblablement de l'article 6231, sans doute parce qu'à l'époque où il a formé sa requête, l'immatriculation du terrain sous ce numéro n'était pas encore définitive. Et le Président du Tribunal du district de Boudry a fait droit à la requête ainsi formulée. Du reste, Cuennet n'avait pas la possibilité d'agir autrement. S'il avait tenté de requérir l'inscription de l'hypothèque légale sur les articles du cadastre que formait, dans l'ancien état, la portion de terrain qui est immatriculée comme article 6231 dans le nouvel état, il se serait probablement heurté à la résistance des anciens propriétaires, exposés au risque d'un transfert de l'hypothèque sur les immeubles qu'ils recevraient eux-mêmes dans le nouvel état (art. 802 CC). Qui plus est, la détermination du rang de l'hypothèque légale par rapport aux autres droits de gage grevant la portion de terrain qui forme le nouvel article 6231, d'une part, et les articles 5005, 5034 et 5131, anciennes parcelles propriété de Liardet, d'autre part, aurait provoqué de graves difficultés, vu la règle de l'art. 802 CC.

Dès lors, c'est à bon droit que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale a été opérée, dans le délai fixé par l'art. 839 al. 2 CC, sur les anciennes parcelles formant les articles 5005, 5034 et 5131 du cadastre de la commune de Bevaix. En cours d'instance, l'inscription a été reportée sans opposition sur le nouvel article 6231, définitivement attribué à Liardet, qui peut en disposer au registre foncier. C'est sur ce dernier immeuble que doit être portée l'inscription définitive.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:
Admet le recours, réforme le jugement rendu le 1er juillet 1968 par le Tribunal cantonal de Neuchâtel et admet

la demande en ce sens que l'inscription définitive d'une hypothèque légale de 8200 fr. est ordonnée en faveur du recourant sur l'immeuble formant le nouvel article 6231 du cadastre de la commune de Bevaix, propriété de l'intimé.