

S. 163 / Nr. 26 Sachenrecht (f)

BGE 56 II 163

26. Arrêt de la IIe Section civile du 27 mars 1930 dans la cause Société immobilière Fundus C. contre Beltrami et dame Bianchini.

Seite: 163

Regeste:

Art. 837 ch. 3 Cc. - L'entrepreneur ou le sous-traitant qui travaille pour le compte d'un locataire, ce dernier fût-il même autorisé par le propriétaire, n'a pas droit à l'hypothèque légale si le propriétaire n'est pas responsable du coût des travaux.

A. - La société immobilière «Fundus C.» est propriétaire d'un immeuble sis à l'angle de l'avenue de Mail et de la rue des Savoises à Genève. Suivant contrat du 9 avril 1925, elle a loué la totalité de cet immeuble à dame Bianchini, pour une durée de 18 ans, soit du 1er octobre 1926 au 30 septembre 1944, et pour le prix de 22 000 francs par an. Il était entendu que l'immeuble serait utilisé comme «bar-dancing». L'art. 5 du bail disposait à cet égard ce qui suit: «La preneuse pourra installer et transformer l'immeuble loué pour l'adapter à ses besoins commerciaux, toutefois, elle devra à cet effet présenter les plans à l'approbation de la bailleuse, laquelle pourra surveiller les travaux, sans toutefois y mettre opposition, pour autant que les autorités compétentes auront donné leur approbation. Ces aménagements et transformations seront faits exclusivement à la charge de la preneuse, même ceux de maçonnerie et de pourtrason, de plancher et toiture, en un mot tous les travaux même ceux nécessités pour de grosses réparations en cas de vétusté. A la fin du bail, toutes les améliorations et aménagements qui auraient pu être exécutés par la preneuse resteront la propriété exclusive de la bailleuse.»

Dame Bianchini fit procéder aux transformations prévues. Un sieur Beltrami notamment fut chargé par

Seite: 164

l'entrepreneur général Badel des travaux de menuiserie et de charpente.

Le 7 décembre 1926, dame Bianchini fut déclarée en faillite. Beltrami produisit pour 13 826 fr. 70, somme qui fut admise par la masse.

Le 12 janvier 1927, Beltrami mit la société en demeure de lui payer le montant de sa facture ou de lui fournir des sûretés en application de l'art. 839 Cc. Il l'avertissait que si satisfaction ne lui était pas donnée, il requerrait l'inscription d'une hypothèque légale. La société ayant répondu par une fin de non recevoir, il requit et obtint du Tribunal l'inscription provisoire de l'hypothèque pour le montant de sa créance. L'inscription fut prise le 10 mars 1927.

B. - Dans le délai qui lui avait été fixé, Beltrami ouvrit action contre la masse en faillite Bianchini et contre la société immobilière Fundus C. pour faire reconnaître qu'il était créancier de la susdite somme et était en droit de faire convertir l'inscription provisoire de l'hypothèque en une inscription définitive.

Le 17 juillet, en cours de procès, la faillite fut révoquée, dame Bianchini ayant obtenu un concordat aux termes duquel elle s'engageait à payer à ses créanciers le 100% de leurs créances au moyen des bénéfices réalisés par une société anonyme dite du Moulin Rouge, qui reprenait l'exploitation de l'établissement. Les créanciers devaient recevoir des obligations de second rang non productives d'intérêts, mais amortissables à raison de 10% par an au minimum. Il était toutefois stipulé que les créanciers ne donneraient quittance définitive que «moyennant fidèle exécution par dame Bianchini et la société du Moulin Rouge» des conditions du concordat. Beltrami refusa d'adhérer au concordat. Ce dernier ayant recueilli les majorités requises fut homologué.

L'instance fut alors reprise par Beltrami contre la société Fundus C. et dame Bianchini personnellement.

Dame Bianchini n'a pas procédé et n'a plus comparu parés la première audience.

Seite: 165

La société défenderesse s'est opposée à la demande en invoquant divers moyens qui peuvent se résumer comme il suit: La société n'a pas commandé de travaux à Beltrami et est restée étrangère au contrat passé entre lui et dame Bianchini. Elle a ignoré l'existence des travaux. Aucun plan ne lui a été soumis, contrairement à l'art. 5 du bail. Les travaux destinés à l'aménagement du bâtiment étaient de nature spéciale et ne devaient profiter qu'au tenancier, le bail étant de longue durée. Il était du reste stipulé qu'ils devaient rester à la charge du locataire, ce qui démontrait que la propriétaire

entendait n'en être en aucun cas responsable. L'art. 837 Cc n'accorde le droit à l'hypothèque légale que pour les créances que les entrepreneurs et artisans possèdent contre le propriétaire ou un entrepreneur et non contre une autre personne. Le demandeur ne possède d'ailleurs plus de créance, ayant été payé, en exécution du concordat, par la cession d'obligations de la société du Moulin Rouge.

Beltrami a persisté dans sa demande, soutenant que le droit à l'hypothèque légale de l'entrepreneur ne présuppose pas un lien de droit entre le propriétaire, mais découle du seul fait d'une prestation de travail jointe à une fourniture de matériaux. Les travaux dont il s'agissait, disait-il, étaient considérables; ils impliquaient la réfection de l'immeuble entier et le propriétaire aurait dû les exécuter lui-même vu l'état de vétusté de l'immeuble. Contrairement à ce qu'a prétendu la défenderesse, les plans ont été soumis à un de ses administrateurs. Les travaux étaient prévus par le bail et par conséquent autorisés par la propriétaire. On peut même dire qu'ils ont profité à l'immeuble puisque c'est en prévision de leur exécution que le loyer a été porté de 15 000 à 20 000 francs. Le demandeur ayant ignoré jusqu'en cours d'instance la clause du bail prévoyant que les plans devaient être préalablement soumis à la propriétaire, cette clause ne lui est pas opposable. Il en est de même de celle qui prévoit que le coût des travaux restera à la charge du locataire.

Seite: 166

Le demandeur a contesté enfin la valeur du moyen tiré du concordat, les obligations remises ne constituant pas un paiement mais une garantie.

C. - Par jugement du 2 février 1929, le Tribunal a adjugé au demandeur ses conclusions et condamné les défenderesses aux dépens.

Sur appel de la défenderesse, la Cour de Justice civile de Genève a, par arrêt du 17 décembre 1929, confirmé ce jugement en ramenant toutefois à 12 481 fr. 30 la somme pour laquelle l'hypothèque était accordée, retenant sur ce point que le demandeur reconnaissait avoir reçu un acompte de 1268 fr. 70.

D. - La défenderesse a recouru en réforme en reprenant ses conclusions libératoires.

Le demandeur a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement.

Considérant en droit:

1.- Dame Bianchini n'ayant pas recouru, l'arrêt doit donc être considéré comme définitif à son égard et il n'y a pas lieu de rechercher si c'est à bon droit ou à tort qu'elle a été mise en cause.

2.- Il est incontestable que le droit de requérir l'inscription de l'hypothèque légale instituée par l'art. 837 ch. 3 Cc ne suppose pas nécessairement l'existence d'un lien contractuel entre le propriétaire de l'immeuble et le titulaire de la créance, puisqu'aux termes mêmes de la loi ce droit est reconnu au sous-traitant aussi bien qu'à l'entrepreneur général. Ce n'est pas une raison cependant pour en conclure que le seul fait d'une fourniture de travail, jointe ou non à une fourniture de matériaux, soit un titre suffisant pour bénéficier de l'hypothèque.

Dans ses deux arrêts du 25 juin 1913 dans la cause Gürtler contre Laub (RO 39 II No 40) et 18 novembre 1914 dans la cause Masse Waldvogel contre les fils de J. Frutiger (RO 40 II No 80), le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de relever que l'obligation du propriétaire

Seite: 167

de laisser grever son immeuble au profit du sous-traitant était limitée, quant à son étendue, à la somme dont il avait pu devenir débiteur du chef des travaux en question. Il n'y a aucun motif de se départir de ce principe qui non seulement répond au but de l'institution, mais seul, comme on l'a déjà dit, tient compte des intérêts légitimes des deux parties en cause. Si la loi a en effet étendu sa protection au sous-traitant malgré l'absence d'un rapport contractuel entre lui et le propriétaire, il ressort de l'historique de l'institution que c'est avant tout par une considération d'ordre pratique, autrement dit pour éviter que le propriétaire ne tourne la loi en interposant entre lui et l'auteur des travaux un tiers, c'est-à-dire un homme de paille, envers lequel seul il deviendrait débiteur. Tirer de là la conséquence qu'il ne serait pas nécessaire que le propriétaire fût débiteur envers qui que ce soit du coût des travaux serait donc inadmissible et de plus contraire à la règle selon laquelle toute disposition qui crée un privilège ou une exception doit s'interpréter strictement.

Quant à fonder le droit de l'entrepreneur ou du sous-traitant sur la considération qu'ils ont augmenté la valeur de l'immeuble et mériteraient de ce seul fait une situation privilégiée, quelques allusion qu'on ait pu y faire au cours des travaux législatifs, il est incontestable qu'elle n'a pas trouvé son expression dans la loi. Celle-ci ne contient aucune disposition que l'on puisse interpréter dans le sens d'une référence à la notion d'une plus-value. Aussi bien si le législateur y avait attaché de l'importance, il eût été tout d'abord logique de proportionner et de limiter en tout cas la garantie à la plus-value résultant du travail ou des fournitures livrés. Or la loi ne dit rien de cela, mais au contraire, comme il a été jugé dans les arrêts précités, confère en principe la garantie pour le montant même de la créance du constructeur (entrepreneur ou sous-traitant) contre celui qui l'a chargé du travail

(propriétaire ou entrepreneur général). Au reste, il y a certains genres de travaux qui, bien que nécessaires, ne se traduiraient pas

Seite: 168

forcément par une augmentation appréciable de la valeur de l'immeuble et si l'on devait faire intervenir ici la notion de la plus-value, il arriverait qu'il faudrait dans certains cas dénier le droit à l'hypothèque, alors que d'après les termes de la loi ce droit serait pourtant incontestable.

Si l'on part du principe que le propriétaire n'est pas tenu de laisser prendre l'hypothèque au delà du montant dont il est devenu débiteur pour les travaux en question, on doit logiquement en conclure que lorsqu'il ne doit rien et n'a jamais rien dû de ce chef, il n'est pas obligé de fournir de garantie.

Il est vrai que certains passages de ces mêmes arrêts semblent réserver l'hypothèque où les travaux auraient été exécutés sur l'ordre d'un tiers, mais avec l'autorisation du propriétaire, et l'assimiler au cas où le propriétaire a effectivement à répondre du coût des travaux. Mais à supposer qu'il faille donner ce sens à une remarque faite incidemment à l'occasion d'une comparaison toute théorique entre la situation du propriétaire et celle du fabricant sous l'empire de la loi du 25 juin 1881, cette opinion ne saurait être maintenue. Il est tout d'abord des cas où elle irait à l'encontre du texte légal, car s'il est vrai que même dans l'hypothèque où les travaux ont été commandés par un tiers, le sous-traitant pourrait encore arguer de ce qu'il possède une créance contre l'entrepreneur général, ce dernier en tout cas ne pourrait pas soutenir qu'il possède une créance contre le propriétaire, et l'on aboutirait ainsi à ce résultat: soit à s'écarter des termes de la loi pour accorder néanmoins l'hypothèque à l'entrepreneur général, soit, en la refusant, à reconnaître plus de droits au sous-traitant qu'à l'entrepreneur général, ce que le législateur n'a certainement pas voulu.

Bien moins encore qu'en ce qui concerne le montant de la garantie serait-il possible de faire intervenir ici la notion de plus value, considérée comme un titre suffisant pour fonder le droit à l'inscription. Il se peut en effet - et ce sera même le cas le plus fréquent - que les travaux

Seite: 169

ne soient exécutés que dans l'intérêt du tiers, le locataire, par exemple, pour les besoins de sa profession ou de son industrie comme aussi pour sa propre commodité, et qu'ils ne profitent par conséquent en rien au propriétaire. Il suffit de citer le cas d'un médecin, d'un dentiste, ou d'un restaurateur. Comme on ne peut obliger le propriétaire à conserver la même destination à l'immeuble, il serait évidemment contraire à l'équité de l'obliger à répondre de travaux pour lesquels il n'a assuré aucune responsabilité.

S'il est normal, comme le Tribunal fédéral l'a déjà relevé, que même dans le cas où les travaux ont été commandés par le propriétaire, le sous-traitant se donne la peine de s'informer si le lot de travaux qui lui a été adjugé rentre ou non dans le devis général passé entre le propriétaire et l'entrepreneur général et s'enquière même du prix pour lequel il a été porté en compte, il est encore plus normal que celui qui est chargé d'un travail par un autre que le propriétaire prenne la précaution de rechercher, non pas seulement si le propriétaire a donné son autorisation, mais si et dans quelle mesure il en répondra. Cela est d'autant plus naturel que le propriétaire ne sera pas toujours en mesure de connaître le nom des entrepreneurs engagés par le tiers, qu'il pourra même se faire qu'il n'ait pas connaissance des travaux et que pratiquement il ne lui serait donc pas possible de notifier aux constructeurs qu'il entend n'assumer aucune responsabilité du chef de leurs prestations.

Tout autre serait la situation si le propriétaire était tenu de par la loi, sinon par un contrat, d'indemniser l'auteur de la commande du coût des travaux, et l'on pourrait alors se demander si, dans ce cas là, l'entrepreneur et le sous-traitant ne seraient pas fondés à requérir l'inscription de l'hypothèque légale. Mais la question ne se posant pas en l'espèce, il n'est pas nécessaire de la trancher. Non seulement il n'a pas été allégué que dame Bianchini était ou aurait été en droit de se retourner contre la défenderesse pour lui réclamer tout ou partie

Seite: 170

du prix des travaux, mais il est constant, au contraire, que la défenderesse n'a autorisé les travaux qu'à la condition expresse qu'ils seraient à la charge de la locataire. Il résulte de ce qui précède que dans de telles circonstances le demandeur n'avait aucun droit à revendiquer le bénéfice de l'hypothèque légale. Il n'est donc pas nécessaire non plus d'examiner quel a pu être l'effet du concordat sur les droits du demandeur envers dame Bianchini.

Le Tribunal fédéral prononce:

Le recours est admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que les conclusions de la demande sont rejetées