

Pratique récente en matière d'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs

Me Richard Calame

Dr en droit

Avocat spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Plan

- Développements généraux
 - Introduction
 - Définition HLAE
 - Au sujet du privilège
- Cas pratiques
 - HLAE et procédure de conciliation
 - Sûretés suffisantes (art. 839/3 CC)
 - Nature commerciale du litige
 - HLAE et PPE

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Sources bibliographiques

- F. Bohnet (éd.) «Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs», 2012
- R. Schumacher «Das Bauhandwerkerpfandrecht», 2008, Ergänzungsband, 2011
- L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs
 - D. Piotet, JdT 2010 II pp. 3 ss
 - Ch. Praplan, JdT 2010 II pp. 37 ss
- P.-H. Steinauer
 - Les droits réels, tome 3, § 93
 - L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs JDC 2005, Fribourg, pp. 217 ss

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Définition HLAE

- Droit de gage immobilier constitué sous forme d'hypothèque
- Hypothèque légale
- Le titulaire doit agir pour l'obtenir

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

- Les parties (artisan – entrepreneur, propriétaire foncier)
- Le délai de 4 mois (art. 839/2 CC)
- Le privilège (conditions, effets)

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018



Cas n° 1

HLAE: procédure de conciliation?

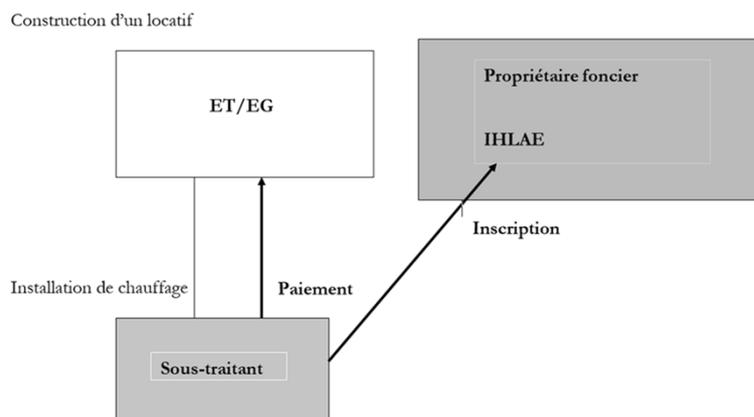
(4A_413/2012 arrêt du TF du 14.01.2013)

(ATF 143 (2017) III 554)

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018



Cas n° 1 – HLAE: procédure de conciliation?



uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 1 – HLAE: procédure de conciliation?

- Inscription provisoire HLAE + délai pour agir au fond
- Action en inscription définitive (≠conciliation)
- Action en paiement de la rémunération (=conciliation)

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 1 – HLAE: procédure de conciliation?

- Délai du juge (art. 263 CPC)
 - ≠ art. 145/1 CPC (vacances judiciaires)
 - prolongeable
- For

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018



Cas n° 1 – HLAE: procédure de conciliation?

- Cumul d'actions (art. 90 CPC)

Action en inscription définitive
+
Action en paiement de la rémunération
= conciliation obligatoire

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018



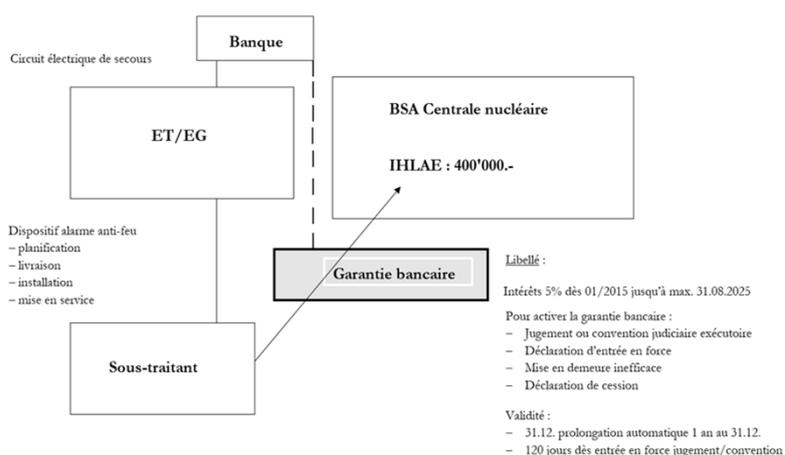
Cas n° 2

Les sûretés suffisantes (art. 839/3 CC) (ATF 142 (2016) III 738)

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 2 - Les sûretés suffisantes



uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 2 - Les sûretés suffisantes

Garantie bancaire – libellé

- Intérêts 5% dès 01/2015 jusqu'à max. 31.08.2025
- Pour activer la garantie bancaire:
 - Jugement ou convention judiciaire exécutoire
 - Déclaration d'entrée en force
 - Mise en demeure inefficace
 - Déclaration de cession
- Validité
 - 31.12 prolongation automatique 1 an au 31.12
 - 120 jours dès entrée en force jugement/convention

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 2 - Les sûretés suffisantes

- Sûretés sous forme de
 - Garantie bancaire/assurance
 - Cautionnement (solidaire)
 - Consignation en espèces tribunal/tiers

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 2 - Les sûretés suffisantes

- Couverture
 - Capital
 - Intérêts (contractuels)
 - Intérêts moratoires

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 2 - Les sûretés suffisantes

ATF 142 III 738:

« Est ainsi insuffisante la garantie bancaire qui n'assure que pour une durée déterminée des intérêts moratoires dus de manière illimitée dans le temps et dont la durée de validité est définie de telle sorte qu'il ne reste pas à l'entrepreneur un délai raisonnable pour faire valoir juridiquement la sûreté fournie ».

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 3

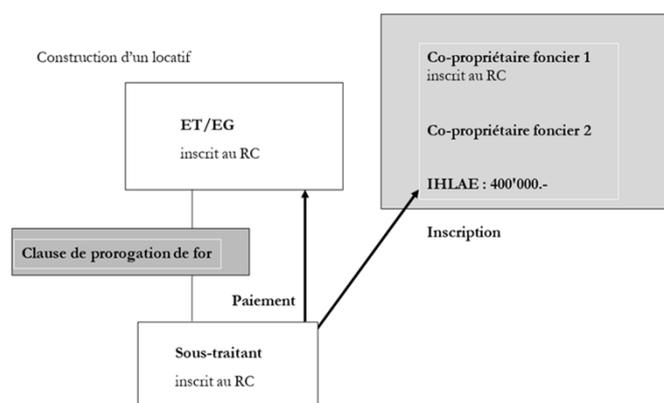
Nature commerciale du litige

(ATF 138 (2012) III 471)

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 3 - Nature commerciale du litige



uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 3 - Nature commerciale du litige

Art. 6/5 CPC

« Le tribunal de commerce est également compétent pour statuer sur les mesures provisionnelles requises avant litispendance ».

Art. 261 CPC

« Le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes: ...».

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 3 - Nature commerciale du litige

- Litige commercial
 - Activité commerciale (prestation caractéristique)
 - D'une certaine importance
 - Inscription au Registre du commerce

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 3 - Nature commerciale du litige

- Prorogation for
 - Litige concernant la rémunération
- Litige concernant l'inscription HLAE
 - définitive
 - provisoire

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

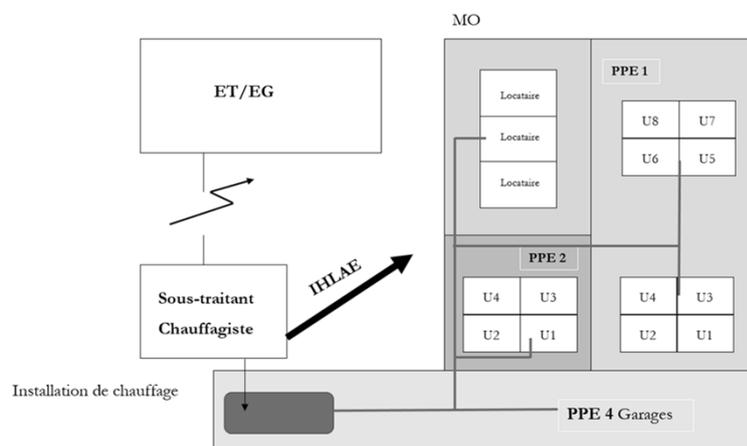
Cas n° 4

HLAE et PPE

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 4 - HLAE et PPE



uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 4 - HLAE et PPE

- Principe de la spécialité du gage
 - quant à la créance garantie
 - quant à l'objet

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

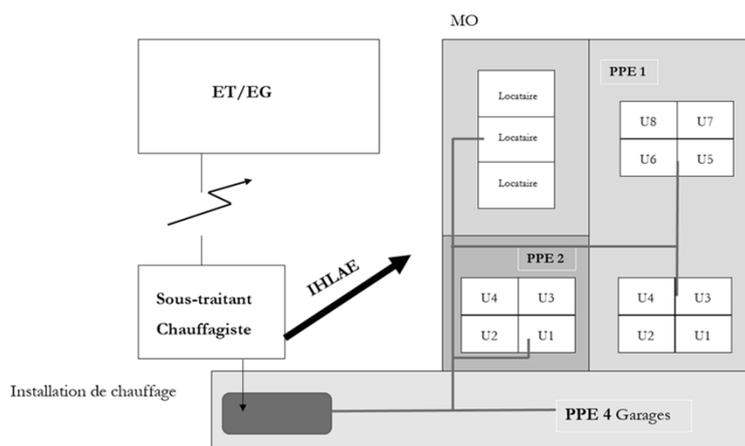
Cas n° 4 - HLAE et PPE

- Travaux PPE
 - sur une partie commune
 - dans les unités (parts privatives)

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES

Cas n° 4 - HLAE et PPE



uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

SPLC AVOCATS & NOTAIRES



MERCI

uni-ne:
Journée de formation continue du vendredi 16 novembre 2018

