

**unine**  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

## HLAE: CE QUI DEMEURE ET CE QUI CHANGE

Matinée de formation continue, 25 novembre 2011

**Prof. Blaise Carron**  
Avocat spécialiste FSA droit de l'immobilier et de la construction



Prof. Blaise Carron 25.11.2011

**unine**  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

## SOMMAIRE

Introduction

I. La notion, les buts et les sources légales de l'HLAE

II. La créance garantie par l'HLAE

III. La constitution de l'HLAE


Conclusion


Prof. Blaise Carron L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change 2


**unine**  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**INTRODUCTION**

- 1) Révision plus globale du droit immobilier et du droit du registre foncier
- 2) Codification de la jurisprudence  
vs.  
Interprétation authentique de la loi?
- 3) Adaptation de l'institution (Schumacher)  
vs.  
Modification profonde (ATF 136 III 6 c. 6)?

 Modification du régime actuel

 Codification de la jurisprudence fédérale

 Question ouverte, non tranchée

Prof. Blaise Carron      L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change      3

**unine**  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**SOMMAIRE**

Introduction


I. La notion, les buts et les sources légales de l'HLAE

II. La créance garantie par l'HLAE

III. La constitution de l'HLAE

Conclusion

Prof. Blaise Carron      L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change      4


  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**I. NOTION, BUTS ET SOURCES LÉGALES**




**A. Notion**

- *Hypothèque*
- Hypothèque *légale*
- Hypothèque légale *indirecte*


**B. Buts**

- Protection des artisans et entrepreneurs en tant que créanciers
- Effet préventif principalement
- Privilège lors de la réalisation du gage

**C. Sources légales**



- CC 837, 839-841, 824 ss (gage immobilier) et 793 ss (hypothèque), 961 modifiés: CC 837 I/3, 839 II et III (RO 2011 p. 4637)  
- nouveaux: CC 837 II et 839 IV-VI 
- ORF nouveau texte dès le 1.1.2012 (RO 2011 p. 4659)
- ORFI, OPC

Prof. Blaise Carron      L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change      5



  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**I. NOTION, BUTS ET SOURCES LÉGALES**

<p>CC 837 (jusqu'au 31.12.2011)</p> <p>D. Hypothèques légales</p> <p>II. Avec inscription / 1. Cas</p> <p><sup>1</sup> Peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale: [...]</p> <p>3. les artisans et entrepreneurs employés à des bâtiments ou autres ouvrages,</p> <p>sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement,</p> <p><b>en garantie</b> de leurs créances contre le propriétaire ou un entrepreneur.</p>	<p>CC 837 (dès le 1.1.2012)</p> <p>D. Hypothèques légales</p> <p><b>II. De droit privé fédéral / 1. Cas</b></p> <p><sup>1</sup> Peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale: [...]</p> <p>3. les artisans et entrepreneurs employés à <b>la construction ou à la destruction</b> de bâtiments ou d'autres ouvrages, <b>au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables,</b></p> <p>sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement,</p> <p><b>que</b> leur débiteur soit le propriétaire <b>foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.</b></p>
--	---


 

Prof. Blaise Carron      L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change      6


  
UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

**I. NOTION, BUTS ET SOURCES LÉGALES**

<p>CC 837 (jusqu'au 31.12.2011)</p>	<p>CC 837 (dès le 1.1.2012)</p>
-------------------------------------	---------------------------------




<sup>2</sup> Si le débiteur de la créance est un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble, les artisans et entrepreneurs n'ont le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale que si le propriétaire foncier a donné son accord à l'exécution des travaux.

<sup>2</sup> L'ayant droit ne peut renoncer d'avance à ces hypothèques légales.     <sup>3</sup> L'ayant droit ne peut renoncer d'avance à ces hypothèques légales.

---

Prof. Blaise Carron
L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change
7


  
UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

**SOMMAIRE**

Introduction

I. Notion, buts et sources légales de l'HLAE


II. La créance garantie par l'HLAE

III. La constitution de l'HLAE

Conclusion

---

Prof. Blaise Carron
L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change
8




## II. LA CRÉANCE GARANTIE PAR L'HLAE

---

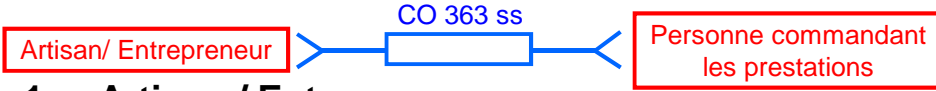
### A. Les parties

### B. Les prestations

Prof. Blaise Carron
L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change
9



### A. LES PARTIES



#### 1. Artisan / Entrepreneur

- Notion unique: Artisan = Entrepreneur
  - Personne physique ou morale
  - Entrepreneur total, général, partiel, sous-traitant
  
- Trois conditions:
  - Contrat d'entreprise (CO 363 ss), voire contrat de livraison d'ouvrage
  - Indépendant
  - Exécutant des travaux physiques corrélés au bien à grever
  
- Exemples:
  - Entreprises de construction (toute taille)
  - Installateurs (sanitaires, électriciens, chauffage),
  - Plâtriers-peintres, maçons, carreleurs

Prof. Blaise Carron
L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change
10

**unine**  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**A. LES PARTIES**

**2. Personnes commandant les travaux**

- Propriétaire foncier selon CC 655  
(p.ex. titulaire d'un droit de superficie distinct et permanent)
- Entrepreneur ou artisan
- Locataire, fermier
- Autre personne ayant un droit sur l'immeuble
  - Sous-locataire, sous-fermier  
Membre de la famille du locataire, concubin  
Emprunteur, preneur de leasing
  - Usufruitier  
Titulaire d'un droit d'habitation  
Titulaire d'un droit de superficie non distinct et permanent
  - Futur acquéreur de l'immeuble







Conditions supplémentaires

Prof. Blaise Carron      L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change      11


**unine**  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**A. LES PARTIES**

**Conditions supplémentaires pour commande par locataire, fermier ou personne ayant un droit sur l'immeuble**




Conditions	Ancienne JP	Nouveau droit
Accord du propriétaire	 ATF 126 III 505, ATF 116 II 677	 nCC 837 II
Plus-value objective et durable de l'immeuble	 ATF 116 II 677	 BO CN du 27.4.2009, p. 622 ss
Accession à l'immeuble	 ATF 116 II 677	 Condition générale

Prof. Blaise Carron      L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change      12



  
UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

**A. LES PARTIES**

**Accord du propriétaire (nCC 837 II)**

- Contenu Exécution des travaux (PAS contrat, entrepreneur)  
- Forme Pas d'exigence de forme (≠ CO 260a I, CO 289a I/b)
- Moment Autorisation (avant), ratification (pendant ou après),
- Destinataire Personne ayant un droit sur l'immeuble
- Fardeau Entrepreneur doit prouver accord du propriétaire  
Protection de la bonne foi de l'entrepreneur ?  
Ancien droit: OUI  
Nouveau droit: Plutôt NON (silence qualifié) 
- Texte légal équivoque: « Si le débiteur de la créance est un locataire,... »  
L'entrepreneur qui sous-traite les travaux commandés par le locataire est aussi visé en tant que «débiteur de la créance»

Prof. Blaise Carron
L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change
13


  
UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL


**II. LA CRÉANCE GARANTIE PAR L'HLAE**

**A. Les parties**

**B. Les prestations**

1. Des matériaux et du travail ou du travail seulement
2. La liste exemplative
3. Une tentative de généralisation

Prof. Blaise Carron
L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change
14



  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**B. LES PRESTATIONS**

**1. « Matériaux et travail » ou « travail seulement »**

- **Matériaux et travail**
  - Unité fonctionnelle et relative à l'ouvrage
  - Intégration des matériaux par du travail sur place  
Exemples: poser des câbles, intégrer des briques dans un mur, poser une isolation
  - Préparation individualisée pour l'ouvrage sur la base d'instructions concrètes (critère: « difficulté de la réutilisation »)  
Exemples: béton, fers à béton spécifiques, portes/fenêtres sur mesure
  - PAS livraison de matériaux uniquement
  
- **Travail seulement**
  - Travail destiné à l'ouvrage et intégré au processus de production
  - PAS mise à disposition de travailleurs temporaires pour un chantier

Prof. Blaise Carron
L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change
15


  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**II. LA CRÉANCE GARANTIE PAR L'HLAE**

**A. Les parties**

**B. Les prestations**

- 1. Des matériaux et du travail ou du travail seulement**
- 2. La liste exemplative**
- 3. Une tentative de généralisation**




Prof. Blaise Carron
L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change
16



**unine**  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**B. LES PRESTATIONS / 2. LA LISTE EXEMPLATIVE**

## 2. La liste exemplative





- **Construction** de bâtiments ou autres ouvrages
  - Autres ouvrages = constructions
- **Destruction** de bâtiments ou autres ouvrages
  - Ancien droit      controverse doctrinale, jurisprudence cantonale  ?
  - Mess CF          importance pour la réaffectation des sites
  - Nouveau droit    formulation expresse dans la loi
  - Délai d'inscription court seulement après les travaux de déblaiement ?  
Plutôt non 
  - Privilège de CC 841 possible?  
Plutôt non, car pas de valeur ajoutée   
=> HLAE sans privilège de CC 841

Prof. Blaise Carron      L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change      17


**unine**  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**B. LES PRESTATIONS / 2. LA LISTE EXEMPLATIVE**

## 2. La liste exemplative

- **Montage d'échafaudages**
  - Ancien droit      jurisprudence stricte du TF: non
  - Nouveau droit    interprétation authentique du législateur : oui  ?
  - Démontage / Modification pendant le chantier? Plutôt oui
- **Sécurisation d'une excavation**
  - Formulation expresse dans la loi 
- **Autres travaux semblables**
  - Liste est exemplative
  - Travaux d'excavation, étayages, sécurisation, séchage, préparation de béton frais ou de fers à béton particuliers : Oui 
  - Livraison de ciment, extraction de matières premières dans une carrière, nettoyage d'un chantier : Non
  - Installation de gabarits, (dé-)montage d'une grue : Plutôt oui 

Prof. Blaise Carron      L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change      18


  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL


**II. LA CRÉANCE GARANTIE PAR L'HLAE**

**A. Les parties**

**B. Les prestations**

1. Des matériaux et du travail ou du travail seulement
2. La liste exemplative
3. **Une tentative de généralisation**

Prof. Blaise Carron
L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change
19


  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL


**B. LES PRESTATIONS**

**3. Une tentative de généralisation** ?

Prestations physiques de construction corrélées au bien à grever

- Prestations de *construction*
  - Travaux de construction (au sens large)
  - Sur un bâtiment ou sur un ouvrage immobilier
- Prestations *physiques*
  - Travaux manuels mais aussi méthodes industrielles (≠ CO 128)
  - PAS de prestation intellectuelle et immatérielle (architecte, ingénieur)
- Prestations *corrélées au bien à grever*
  - Activité en lien avec une réalisation individuelle sur le bien à grever
  - PAS de nécessité de plus-value (sauf pour privilège de CC 841)
  - PLUS de nécessité d'accession à l'immeuble

Prof. Blaise Carron
L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change
20

  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**SOMMAIRE**

---

Introduction

I. La notion, les buts et les sources légales de l'HLAE


II. La créance garantie par l'HLAE

**III. La constitution de l'HLAE**

Conclusion

---

Prof. Blaise Carron L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change 21

  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**III. LA CONSTITUTION DE L'HLAE**

---


**A. Les conditions**

1. L'ayant droit
2. Le sujet passif
3. L'objet du droit de gage
4. La non-prestation de sûretés
5. La non-renonciation du titulaire
6. La reconnaissance du montant du gage
7. Le respect du délai d'inscription

**B. Les effets**

---

Prof. Blaise Carron L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change 22




  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**A. LES CONDITIONS**

**1. Ayant droit**

- Artisan et entrepreneur, y compris sous-traitant
- Cessionnaire (à titre universel ou particulier) de la créance


**2. Sujet passif**

- HLAE = obligation *propter rem*
- Propriétaire actuel de l'immeuble, même s'il n'a pas commandé les travaux
- Masse en faillite du propriétaire? TF: Oui (criticable) 
- Protection de l'acquéreur de bonne foi? TF: question laissée ouverte  
Plutôt oui 

**3. Objet du droit de gage**

- Immeuble *selon CC 655 II*: bien-fonds, droits distincts et permanents,...
- Immeuble sur lequel les *travaux ont porté*
- Immeuble *pouvant être grevé de gage et susceptible d'hypothèque légale*  
PAS les immeubles publics, PAS le feuillet de base si les parts de copropriété sont déjà grevées de droit de gage

Prof. Blaise Carron
L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change
23


  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL


**EXCURSUS SUR LE PATRIMOINE ADMINISTRATIF (nCC 839 IV-VI)**

**Définition**

- Patrimoine appartenant à l'Etat servant de manière durable à l'exécution d'une tâche publique et utilisé à cette fin

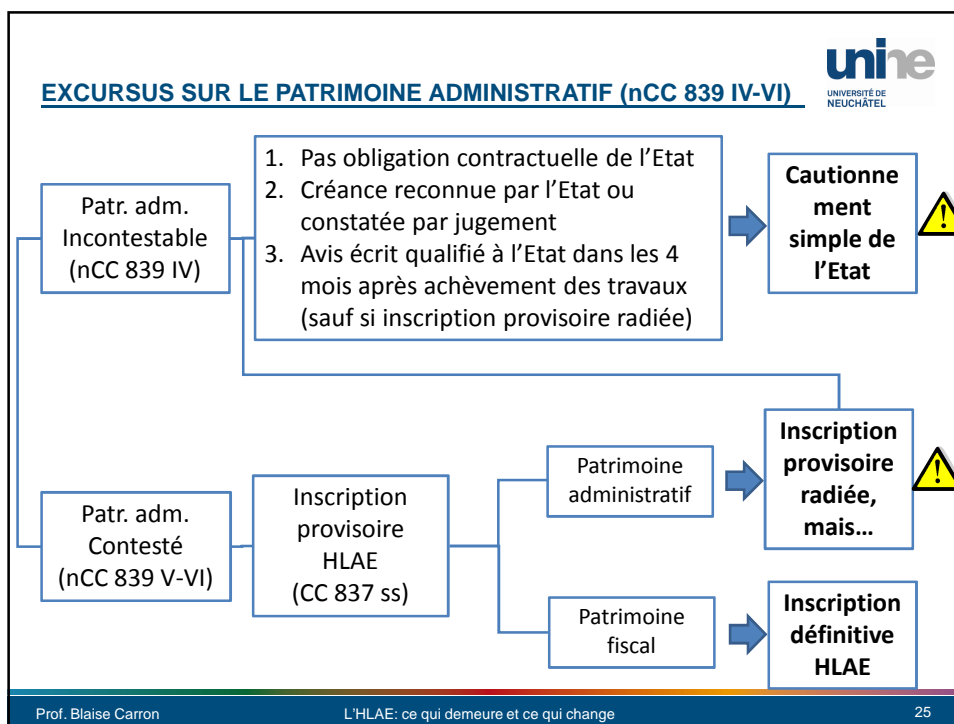
**Ancien droit**

- Ni HLAE, ni autre solution
- Si travaux commandés par l'Etat, le sous-mandataire supportait le risque d'insolvabilité de l'entrepreneur général
- Si travaux commandés par un ayant droit, l'entrepreneur supportait le risque d'insolvabilité de l'ayant droit

**Nouveau droit (nCC 839 IV-VI)** 

- Pas d'HLAE, mais...
- Possibilité d'obtenir un cautionnement légal de l'Etat à certaines conditions
- Risque de l'insolvabilité de l'entrepreneur général ou de l'ayant droit passe à l'Etat

Prof. Blaise Carron
L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change
24



**unine**  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

## A. LES CONDITIONS


4. **La non-fourniture de sûretés suffisantes (CC 839 III)**
  - *Sûretés*      cautionnement, garantie bancaire, nantissement,...
  - *Suffisantes*      créance garantie, y compris intérêts
  - *Fournies*      pas suffisant d'offrir les sûretés
  - *Moment*      avant, pendant, après procès (radiation de l'HLAE)
  
5. **La non-renonciation du titulaire (nCC 837 III)**
  - Renonciation anticipée est nulle
  - Renonciation possible directement après conclusion du contrat
  
6. **La reconnaissance du montant du gage (nCC 839 III)**
  - Reconnaissance par le propriétaire ou par le juge
  - Ancien droit      Reconnaissance de la créance  
Correction par aORF 22 II (montant du gage)
  - Nouveau droit      Reconnaissance du **montant** du gage
  - Montant      Somme impayée de la rémunération (en CHF), plus intérêts moratoires (taux, date de départ)

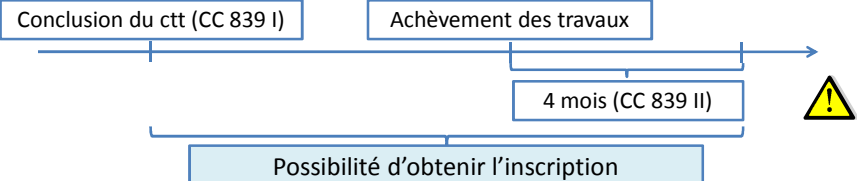
Prof. Blaise Carron      L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change      26



**unine**  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**A. LES CONDITIONS**

**7. L'obtention de l'inscription dans le délai légal (CC 839 I/II)**

- Nature Délai de péremption
- Action Ancien droit: « inscription doit être requise »  
Nouveau droit: « inscription doit être **obtenue** » 
- Période



- Droit transitoire Pas de réglementation particulière  
Solutions proposées:  
TF-CC 1 I et II (non-rétroactivité)  
TF-CC 2 à 4 (rétroactivité)  
TF-CC 49 II (rétroactivité plus)  

Prof. Blaise Carron L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change 27

**unine**  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**III. LA CONSTITUTION DE L'HLAE**

**A. Les conditions**

**B. Les effets**

1. L'inscription (provisoire ou définitive)
2. Le rang
3. Le privilège

Prof. Blaise Carron L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change 28

**unine**  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**B. LES EFFETS**

**1. L'inscription au registre foncier**

- Inscription provisoire (CC 961, ORF 76 III)
  - Mesure provisionnelle fondée sur la vraisemblance
  - Buts: Respecter le délai de péremption  
Éviter l'inscription d'autres droits de gage préférables
- Inscription définitive
  - Sûreté réelle de la créance de l'artisan/entrepreneur
  - Droit de demander la réalisation forcée si la créance n'est pas réglée

**2. Le rang de l'HLAE**

Rapport HLAE- autres droits de gage	➔	Principe de la priorité dans le temps (CC 972) (inscription provisoire; CC 961 I/2)
Rapport HLAE entre elles	➔	Inscription: selon priorité dans le temps Réalisation & distribution des deniers: égalité entre titulaires d'HLAE (CC 840)

Prof. Blaise Carron L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change 29

**unine**  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**B. LES EFFETS**

**3. Le privilège (CC 841 et ORFI 117)**

Titulaire de HLAE a créance contre les créanciers de rang antérieurs s'il a subi une perte lors de la réalisation forcée


**Parties**

- Créancier Titulaire d'HLAE définitive ayant subi une perte lors de la réalisation de l'immeuble
- Débiteurs Créanciers-gagistes de rang antérieur (p.ex. banque)

**Conditions**

- Objective Perte subie causée par la constitution des droits de gage antérieurs
- Subjective Caractère reconnaissable du préjudice que la constitution des gages infligeait aux artisans/entrepreneurs

Prof. Blaise Carron L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change 30


  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**B. LES EFFETS**


**3. Le privilège (CC 841 et ORFI 117) (suite)**

**Effets**

- **CC 841: privilège au fond**
  - Créance du titulaire de l'HLAE contre les créanciers antérieurs à hauteur de la perte subie
  - Perte subie = différence entre montant de l'HLAE et produit de la réalisation distribué aux titulaires de l'HLAE
  - Montant maximum de la créance = différence entre le produit de la réalisation de l'immeuble et la valeur de l'immeuble avant les travaux (plus-value)
  - Si montant maximum < perte subie: Répartition proportionnelle entre les différents entrepreneurs
  - Prescription = 1 année
- **ORFI 117 II: privilège d'exécution forcée**
  - Si action ouverte dans les dix jours après réalisation forcée, suspension de la distribution de la part de collocation litigieuse

---

Prof. Blaise Carron      L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change      31


  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**SOMMAIRE**

Introduction

I. Notion, buts et sources légales de l'HLAE

II. La créance garantie par l'HLAE

III. La constitution de l'HLAE

Conclusion

---

Prof. Blaise Carron      L'HLAE: ce qui demeure et ce qui change      32



## CONCLUSION

- Plus une adaptation qu'une modification profonde de l'institution
- Codification de la jurisprudence
- Interprétation authentique du texte légal
- Quatre nouveautés principales
  - Elargissement des prestations pouvant être garanties
  - Précision et élargissement du cercle des tiers non propriétaires pouvant commander des prestations pouvant être garanties
  - Délai de péremption pour obtenir l'inscription de l'HLAE
  - Responsabilité extracontractuelle du propriétaire du patrimoine administratif selon les règles du cautionnement simple