

ÉCLAIRAGE Xavier Diserens, avocat, Burysek & Diserens, Lausanne

Quand inscrire une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs?

Les artisans et entrepreneurs (ou les sous-traitants) 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. L'inscription peut être requise dès le moment de la conclusion du contrat et doit être obtenue, à savoir opérée au Registre foncier au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux. Il y a achèvement des travaux quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est li-

vrable. Ne sont considérés comme travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat. Des travaux de peu d'importance ou accessoires ou bien encore des retouches (remplacement de parties livrées mais défectueuses, correction de quelque autre défaut) ne constituent pas des travaux d'achèvement. En revanche, lorsque des travaux indispensables, même d'importance se-

condaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut pas être considéré comme achevé; des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent donc aussi des travaux d'achèvement. Les travaux sont ainsi jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif. Le délai de quatre mois commence ainsi à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture. ●

Sébastien Anex

