

HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS

Les artisans et entrepreneurs (ou les sous-traitants) employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudage, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, 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, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble. 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 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 livrable. 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, différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, 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 secondaire,

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 des travaux d'achèvement. Les travaux sont ainsi jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif. Le délai de quatre mois ne commence ainsi à courir dès l'achèvement des travaux et non pas dès l'établissement de la facture. Lorsque plusieurs contrats d'entreprise lient l'entrepreneur au maître de l'ouvrage, le délai de quatre mois court en principe, pour chaque contrat, dès l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte. Si les contrats forment cependant une unité d'un point de vue économique, c'est-à-dire s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils forment dans leur ensemble une unité spécifique (ex. commandes successives de béton pour un même chantier), le délai de quatre mois ne commence à courir que dès l'achèvement des derniers travaux formant une unité. Lorsque les travaux concernent plusieurs ouvrages situés sur un seul immeuble, le délai commence à courir séparément pour chaque ouvrage, même si tous les travaux relèvent d'un seul contrat. Un point de départ unique du délai peut néanmoins être retenu, à titre exceptionnel, si les ouvrages réalisés sont fonctionnellement interdépendants et construits d'un seul trait, à savoir simultanément ou du mois sans tarder.



XAVIER DISERENS
Avocat
Chargé de cours auprès de USPI formation

Burysek & Diserens
Rue du Grand-Chêne 6
1003 Lausanne (CH)
(tél) + 41 21 317 57 70
(fax) + 41 21 317 57 77
www.etude-avocat.com