



PPE 2019

**L'hypothèque
légale des
artisans et
entrepreneurs
et la PPE**

Prof. Maryse Pradervand-
Kernen

FACULTÉ DE DROIT
UNIVERSITÉ DE FRIBOURG

RECHTSWISSENSCHAFTLICHE FAKULTÄT UNIVERSITÄT
FREIBURG

PROF. M. PRADERVAND-KERNEN
PPE 2019

23.09.2019

1



Plan de l'exposé

- I. Introduction**
- II. Les bases de la réflexion**
- III. Les travaux effectués sur des parties exclusives**
- IV. Les travaux effectués sur des parties communes**
- V. Un exemple pratique**
- VI. Conclusion et perspectives**


FACULTÉ DE DROIT
UNIVERSITÉ DE FRIBOURG

RECHTSWISSENSCHAFTLICHE FAKULTÄT UNIVERSITÄT
FREIBURG

PROF. M. PRADERVAND-KERNEN
PPE 2019

23.09.2019

2

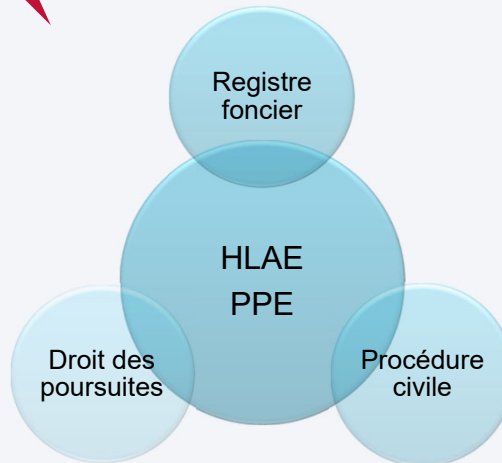


I. Introduction

Travaux physiques



Immeubles qui n'ont qu'une existence juridique



II. Les bases de la réflexion

La PPE comme objet de travaux (CC 712b)



Parties exclusives (CC 712b I)

Parties communes (CC 712b II)

- Bien-fonds
- Parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou déterminant la forme extérieure et l'aspect du bâtiment
- Ouvrages ou installations servant également aux autres PE

II. Les bases de la réflexion

La PPE comme objet de garantie



Part d'étage = Immeuble

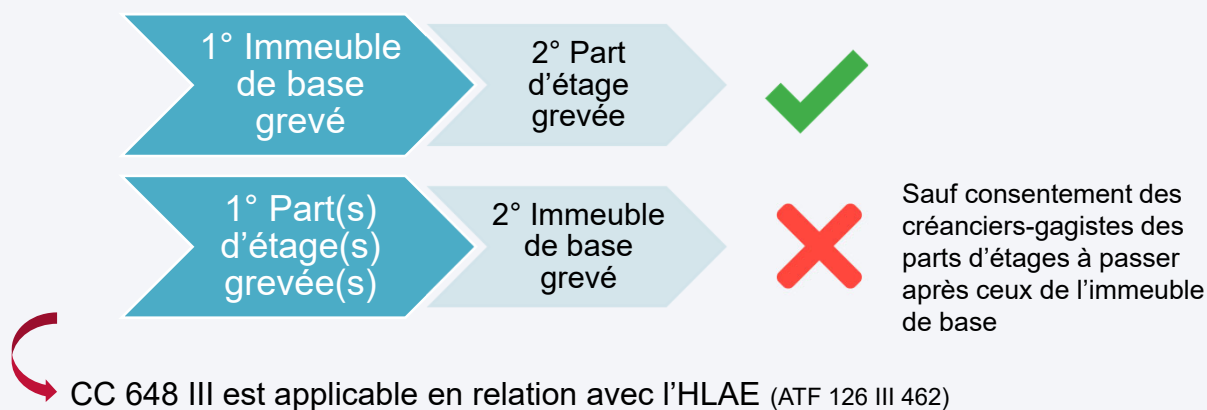
Part d'étage = Immeuble

Part d'étage = Immeuble

Bien-fonds = Immeuble

II. Les bases de la réflexion

L'utilisation des droits de gage sur la PPE (CC 648 III)



II. Les bases de la réflexion

Les conditions du droit à l'inscription de l'HLAE (CC 837, 839)

Artisan ou entrepreneur: une personne indépendante

Objet des travaux: construction/destruction/autres travaux

Type de travaux: fourniture de travail (+ de matériel)

Sujet passif: propriétaire actuel de l'immeuble

Délai: 4 mois dès la fin des travaux (inscription)

Non-prestation de sûretés suffisantes



II. Les bases de la réflexion

Les points délicats concernant l'HLAE dans un contexte de PPE

Contre qui tenter la poursuite?

- Qui est le débiteur?

Contre qui requérir l'inscription de l'HLAE?

- Quel est l'immeuble concerné?
- Qui est le propriétaire de cet immeuble?

Dans quel délai?

- Quand débute le délai de 4 mois?

Comment se déroule la réalisation?

- Quel immeuble est réalisé?



III. Les travaux effectués sur des parties exclusives

Contre qui intenter la poursuite?



PE 1
PE 2
PE 3

La poursuite est intentée contre le débiteur du contrat d'entreprise:

- PE qui a commandé les travaux
- Locataire, usufruitier, etc. qui a commandé les travaux

Le patrimoine disponible:

- Patrimoine personnel du débiteur
- Part d'étage (⚠ CC 837 II)

III. Les travaux effectués sur des parties exclusives

Contre qui requérir l'inscription de l'HLAE?

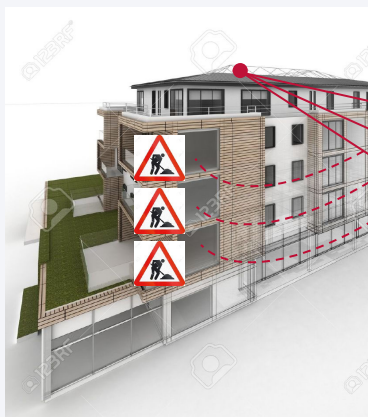


Immeuble 1
Immeuble 2
Immeuble 3

L'immeuble concerné est la part d'étage qui a bénéficié des travaux

III. Les travaux effectués sur des parties exclusives

Contre qui requérir l'inscription de l'HLAE?



La réquisition doit être faite contre le propriétaire de l'immeuble concerné:

- Travaux commandés par un locataire, usufruitier:



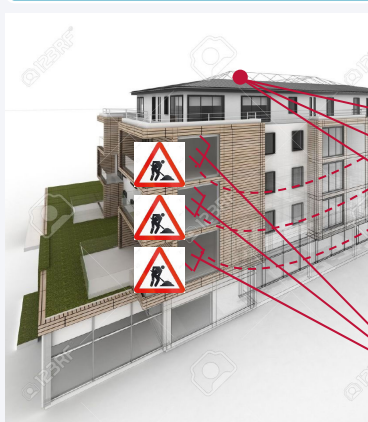
CC 837 II

- Travaux portant sur plusieurs parts d'étages:
 - Gage collectif (CC 798 I)
 - Gage partiel (CC 798 II-III)

AE

III. Les travaux effectués sur des parties exclusives

Dans quel délai?



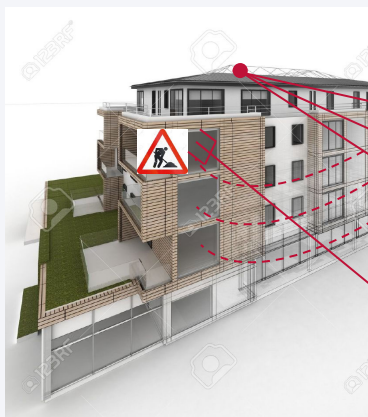
4 mois dès l'achèvement des travaux (CC 839 II):

- Si les travaux portent sur une seule partie exclusive, le délai part à l'achèvement des travaux
- Si les travaux portent sur plusieurs parties exclusives, des délais séparés partent pour chaque part d'étage (ATF 125 III 113)

AE

III. Les travaux effectués sur des parties exclusives

Comment se déroule la réalisation?



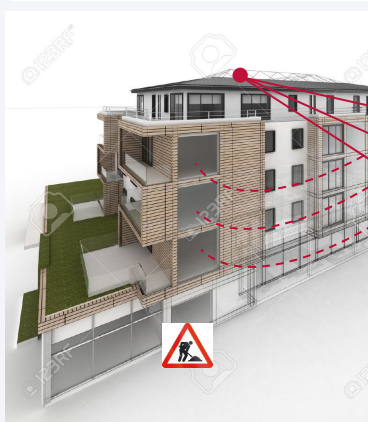
PE 1
PE 2
PE 3
AE

La part d'étage est réalisée selon l'ORFI:

- Si l'immeuble de base n'est pas grevé de gage, la procédure ordinaire est applicable
- Si l'immeuble de base est grevé d'un gage, des pourparlers doivent être entamés (ORFI 73 ss):
 - Répartition des gages grevant l'immeuble de base sur les parts d'étages, puis réalisation de la part
 - Dissolution de la PPE et réalisation du bien-fonds
 - Rachat de la part d'étage par les autres PE
 - Vente de la part seule après l'échec des pourparlers

IV. Les travaux effectués sur des parties communes

Contre qui intenter la poursuite?



PE 1
PE 2
PE 3
CPE

La poursuite est intentée contre le débiteur du contrat d'entreprise:

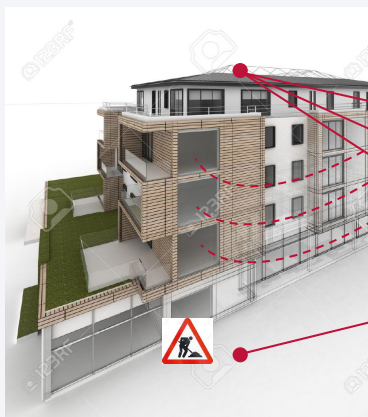
- La CPE s'il s'agit de frais et charges communs
 - Jamais les PE car pas de responsabilité solidaire/subsidaire
- ⚠ Frais et charges décidés en contradiction avec les règles sur la prise de décisions
- ⚠ Partie commune faisant l'objet d'un droit d'usage particulier (CC 712h III)

Le patrimoine disponible:

- Patrimoine de la CPE
- Immeuble de base / Parts d'étages

IV. Les travaux effectués sur des parties communes

Contre qui requérir l'inscription de l'HLAE?



Immeuble 1
Immeuble 2
Immeuble 3

Immeuble de base

L'immeuble concerné est:

- L'immeuble de base
- Si une part d'étage est déjà grevée d'un droit de gage: toutes les parts d'étages (CC 648 III)
 - En principe, droits de gage partiels selon CC 798 II-III (ATF 126 III 462; 125 III 113)
 - Le montant de la créance doit être déterminé (CC 794 I)
 - Toutes les parts sont grevées, même si certaines ne tirent aucune utilité des travaux
 - Idem si les travaux portent sur divers bâtiments formant les parties communes d'une PPE (ATF 125 III 113)

IV. Les travaux effectués sur des parties communes

Contre qui requérir l'inscription de l'HLAE?



PE 1
PE 2
PE 3

AE

La réquisition doit être faite contre le propriétaire de l'immeuble concerné:

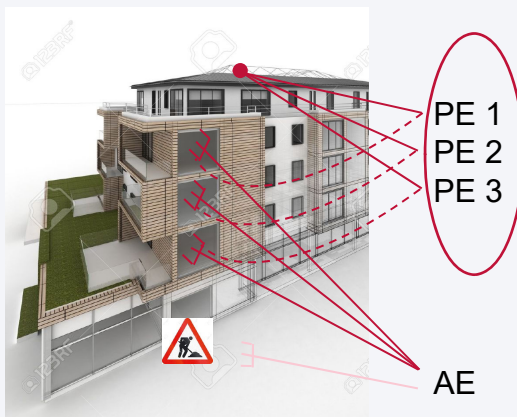
- Pour les frais et charges communs: les propriétaires d'étages, peu importe que l'immeuble de base ou les parts d'étages soient grevés
- Pour les frais et charges décidés en contradiction avec les règles sur la prise de décision: idem, mais:



CC 837 II p.a.

IV. Les travaux effectués sur des parties communes

Dans quel délai?

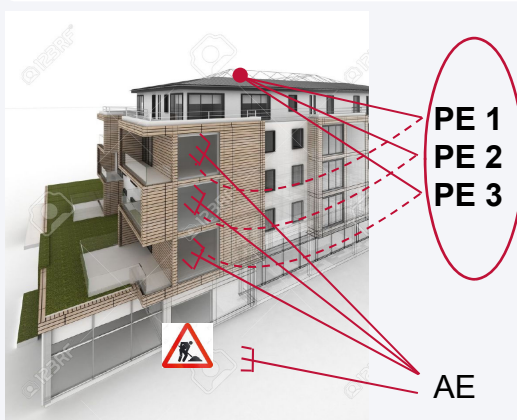


4 mois dès l'achèvement des travaux (CC 839 II):

- En principe, un seul délai pour tous les travaux effectués sur des parties communes
- Si les travaux portent sur divers bâtiments formant les parties communes d'une PPE, un seul délai lorsque (ATF 125 III 113; TF 5A_282/2017):
 - Un seul entrepreneur est concerné
 - Les travaux constituent une prestation unique et globale
 - Les travaux n'ont pas été interrompus de manière significative par des étapes séparées
- Si plusieurs contrats, en principe délais séparés, sauf si unité économique (ATF 111 II 343)

IV. Les travaux effectués sur des parties communes

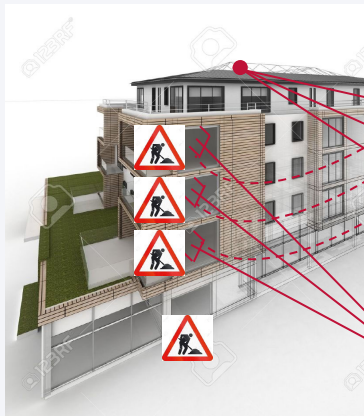
Comment se déroule la réalisation?



Poursuite par voie de saisie, en réalisation:

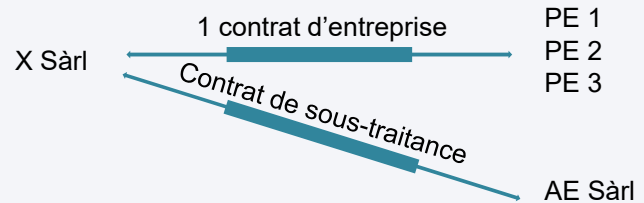
- De l'immeuble de base
 - ➔ Cela entraîne la perte des droits de propriété des PE (ORFI 106a)
- Des parts d'étages
 - ➔ La réalisation de l'ensemble des immeubles grevés doit être demandée simultanément (CC 816 III)

V. Un exemple pratique



PE 1
PE 2
PE 3

AE Sàrl



- AE Sàrl a effectué des travaux de menuiserie sur des parties exclusives et communes, sur la base d'un contrat de sous-traitance avec X Sàrl
- Le contrat d'entreprise conclu entre X Sàrl et les PE précisait que la sous-traitance était interdite
- X Sàrl est tombée en faillite
- AE Sàrl dispose d'un ADB après faillite
- AE Sàrl attaque PE et demande inscription d'HLAE

V. Un exemple pratique

Un délai ou plusieurs délais?

1° Créances distinctes, délais distincts



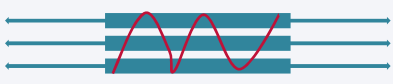
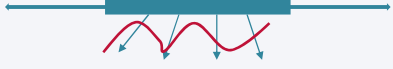
2° Contrats imbriqués \equiv un contrat, délai unique

3° Un contrat prévoyant plusieurs ouvrages, délais distincts

→ 4° Un contrat, plusieurs ouvrages fonctionnellement interdépendants, délai unique (TF 5D_116/2014)

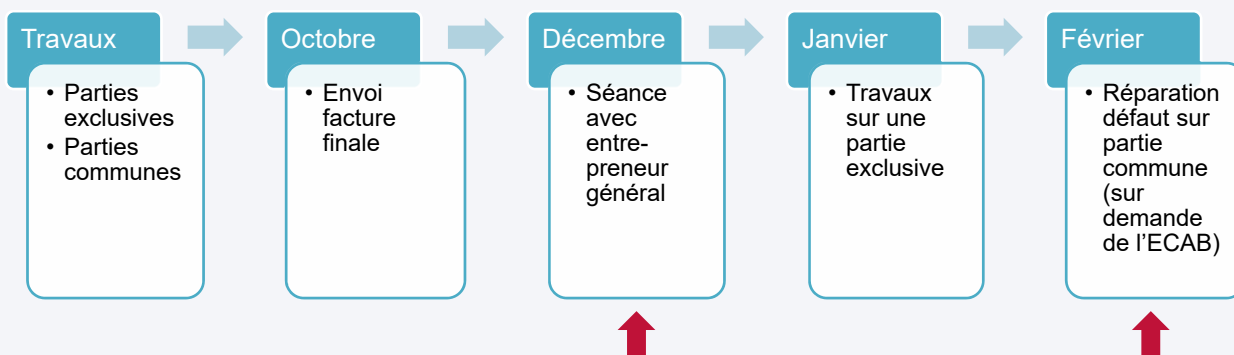
V. Un exemple pratique

Un délai ou plusieurs délais dans la PPE?

- 1°  Créances distinctes, délais distincts
- Un délai pour chaque partie exclusive
 - Un délai pour les parties communes
- 2°  Un contrat prévoyant plusieurs ouvrages, délais distincts:
- Un délai pour chaque partie exclusive
 - Un délai pour les parties communes
- 3°  Contrats imbriqués, plusieurs ouvrages fonctionnellement interdépendants \equiv un contrat, délai unique
- ➔ 4°  Un contrat, plusieurs ouvrages fonctionnellement interdépendants, délai unique (TF 5A_282/2016; TC Fr 101 2015 231)

V. Un exemple pratique

Quand le délai commence-t-il à courir?



(TF 5A_282/2016; TC Fr 101 2015 231)

VI. Conclusion et perspectives

La situation est problématique lorsque les travaux portent sur des parties communes



Si l'HLAE est répartie sur les différentes parts d'étages en vertu de CC 648 III:

- les créanciers peinent à déterminer le montant devant grever chaque part d'étage
- les parts d'étages garantissent la dette d'un tiers



Si l'immeuble de base est grevé de l'HLAE, les PE se trouvent dans une sorte de «solidarité forcée»

VI. Conclusion et perspectives

Quelques propositions de solutions



Constituer et alimenter un fonds de rénovation (CC 712i I, 712m I ch. 5)



En cas de défaut de paiement d'un PE, requérir rapidement l'inscription d'une HL en faveur de la CPE (CC 712i)



Si la CPE ne peut plus payer les factures, s'acquitter des montants dus directement auprès des AE

Merci de votre attention!

Maryse Pradervand-Kernen
BQC11-Bureau 5.215
Av. de Beauregard 11
1700 Fribourg
www.unifr.ch/ius