

# L'hypothèque légale pour artisans et entrepreneurs

Compte tenu de son orientation primaire, à savoir le caractère préventif, l'hypothèque légale pour artisans et entrepreneurs connaît depuis un siècle un véritable succès. La révision de la loi, qui est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2012, n'a pas affaibli ce système d'incitation non bureaucratique, mais l'a au contraire consolidé en faveur des entrepreneurs et l'a même renforcé ponctuellement, sans modifier structurellement le concept de base.

## 1. Champ d'application - objectif de la fiche aide-mémoire

### 1.1. Statut du document

Les explications de cette fiche présentent une version abrégée du contenu et de la procédure à suivre pour faire valoir une hypothèque légale pour artisans et des entrepreneurs.

La présente fiche aide-mémoire est une recommandation et n'est **pas directement juridiquement contraignante**.

## 2. Droit à l'inscription d'une hypothèque légale - oui ou non ?

### 2.1. Le droit à l'inscription d'une hypothèque légale existe

- Pour les artisans ou entrepreneurs qui ont fourni sur un terrain des matériaux et du travail ou du travail seul, pour des constructions ou autres ouvrages, pour des travaux de démolition, de montage d'échafaudages, de consolidation de fouilles ou autres, en garantie de leur créance.
- Lorsque les artisans ou entrepreneurs ont pour débiteur le propriétaire du terrain, un artisan ou un entrepreneur, un locataire ou un entrepreneur, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur le terrain. (*Liste non exhaustive*)

### 2.2. Aucun droit à l'inscription d'une hypothèque légale

- Pour les créances des artisans et entrepreneurs sur des immeubles du patrimoine administratif des pouvoirs publics. Le patrimoine administratif des pouvoirs publics comprend tous les immeubles dont les pouvoirs publics (communes, canton, Confédération, CFF, etc.) ont besoin pour remplir leur mission publique (p. ex. bâtiments scolaires, bâtiments administratifs, installations ferroviaires, etc.)
- Exception : Pour les immeubles du patrimoine administratif, le sous-traitant, c'est-à-dire l'entrepreneur qui n'a pas de relation contractuelle directe avec le propriétaire de l'immeuble, a le droit d'obtenir un cautionnement simple de la part du propriétaire de l'immeuble du patrimoine administratif.

### 3. Nécessité d'avoir recours aux services d'un avocat - oui ou non ?

L'hypothèque légale pour artisans et entrepreneurs ou le cautionnement simple ne doivent être annoncés par l'entrepreneur lui-même que dans des cas clairs et simples.

Dans les cas compliqués, par exemple lorsque le propriétaire et le donneur d'ordre dans le contrat d'entreprise ne sont pas la même personne, dans le cas de terrains appartenant aux pouvoirs publics, dans le cas de propriétés par étages, etc., *il est fortement recommandé de faire appel à un avocat.*

### 4. Étendue de la garantie par gage

Le montant du gage se compose en général du prix du contrat et de la TVA, auxquels s'ajoutent d'éventuels intérêts moratoires sans limitation dans le temps.

Pour chaque indication, les moyens de preuve correspondants (notamment les documents) doivent être mentionnés et présentés.

### 5. Terrain

Dans la mesure où les travaux de construction donnant droit à un gage ont été réalisés sur plusieurs terrains (y compris des unités d'étage, etc.), les créances de rémunération impayées correspondantes doivent être réparties entre les différents terrains (ou unités d'étage, etc.).

#### 5.1. Patrimoine administratif ou financier des pouvoirs publics ?

S'il n'est pas clair si un bien-fonds appartenant aux pouvoirs publics est un bien-fonds du patrimoine administratif ou financier, l'hypothèque légale pour artisans et des entrepreneurs doit être annoncée.

### 6. Délais pour les artisans et entrepreneurs

L'hypothèque légale pour artisans et entrepreneurs peut être inscrite au registre foncier à partir du moment où ils se sont engagés à effectuer des travaux.

L'inscription au registre foncier doit avoir lieu au plus tard quatre mois après l'achèvement des travaux ; le simple dépôt de la requête auprès du tribunal ne suffit pas.

Remarque : l'expression «achèvement des travaux» peut prêter à litige. Dans tous les cas, il convient de prévoir des réserves de temps afin que ce délai (de péremption et non de prescription) puisse être respecté avec certitude.

L'inscription au registre foncier ne peut avoir lieu que si le montant du gage est reconnu par le propriétaire ou constaté par un tribunal et ne peut pas être exigée si le propriétaire fournit une garantie suffisante pour la créance déclarée (par exemple une garantie bancaire).

Si la créance n'est pas reconnue par le propriétaire, l'hypothèque légale pour artisans et entrepreneurs est inscrite à titre superprovisoire. Ensuite, le requérant doit intenter une action en justice pour faire valoir sa créance. L'inscription définitive au registre foncier n'a lieu que si le tribunal admet la créance du requérant.

Pour les immeubles faisant partie du patrimoine administratif des pouvoirs publics, l'entrepreneur doit, s'il revendique le cautionnement simple, réclamer sa créance par écrit au propriétaire dans un délai de quatre mois après les derniers travaux importants. La date de réception de la lettre par le propriétaire est déterminante.

## 7. Partie adverse

La partie adverse n'est pas le propriétaire foncier au moment de la conclusion du contrat, mais la personne qui est le propriétaire foncier enregistré au moment où les instructions du tribunal parviennent à l'office du registre foncier.

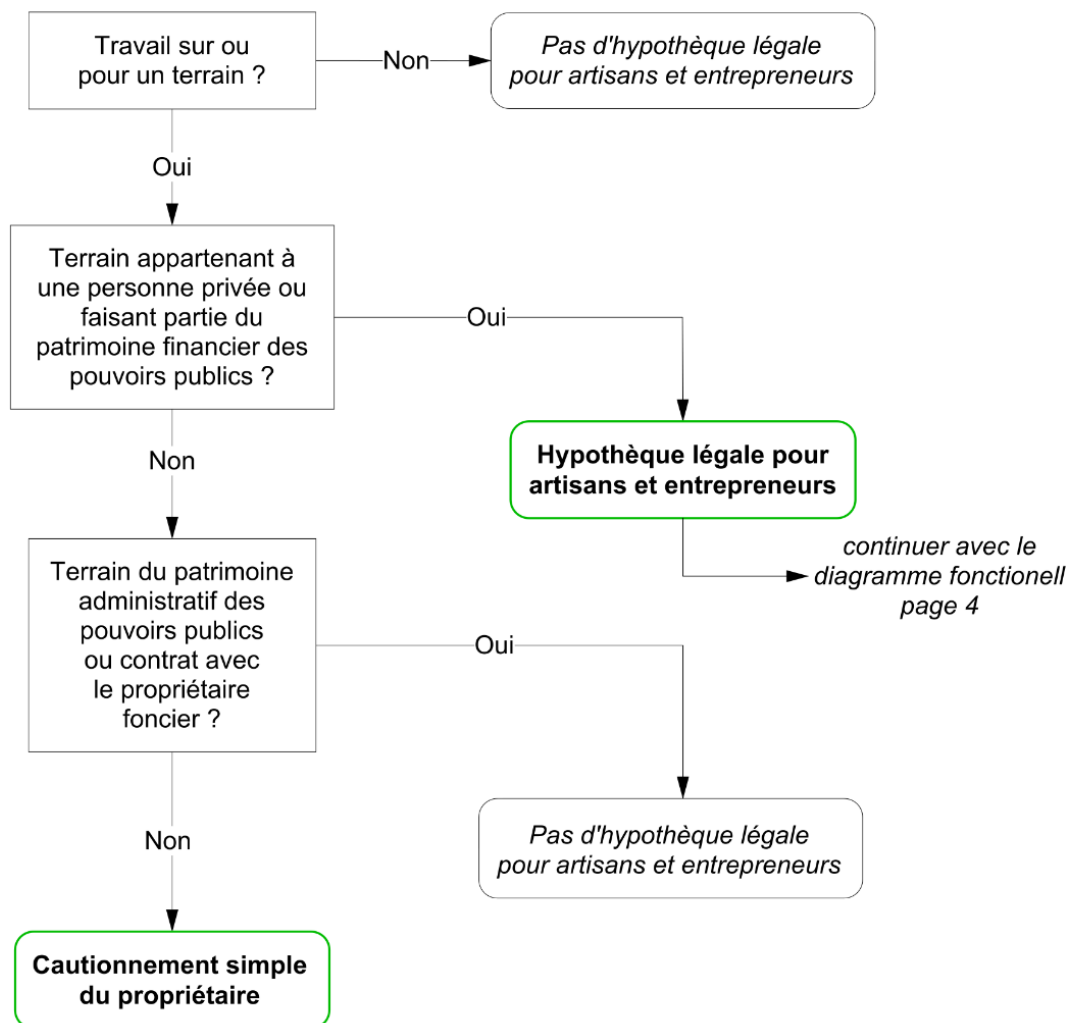
Remarque : une fois encore, il faut prévoir des réserves de temps pour une éventuelle répétition de la procédure, car la forme juridique et le propriétaire du terrain à bâtir peuvent avoir changé à court terme.

## 8. Signature

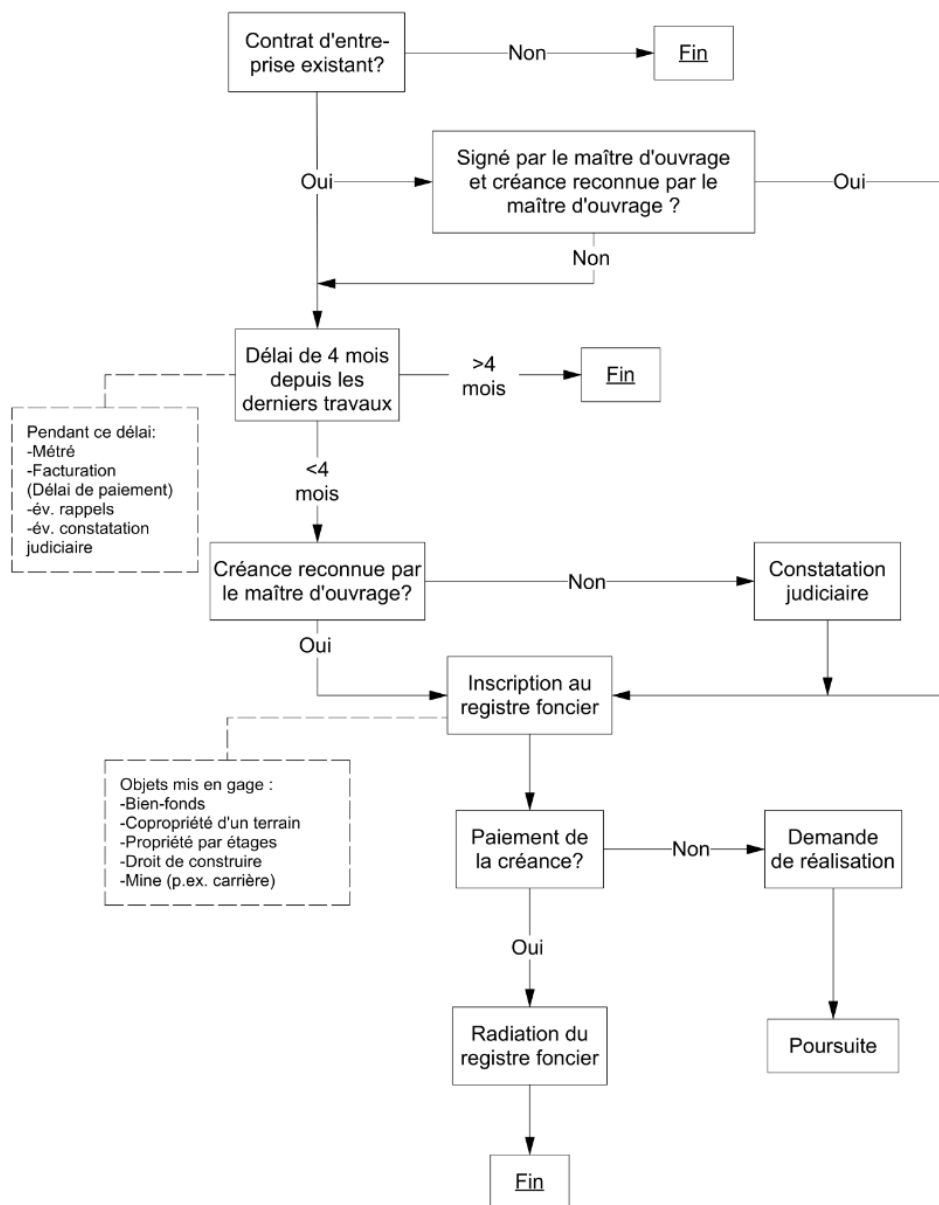
La partie requérante doit signer la demande de sa propre main, à moins qu'elle ne soit représentée. Si elle est représentée, le représentant ou la représentante doit signer la demande et justifier de sa qualité par une procuration.

Si le requérant est une personne morale, la personne habilitée à signer selon le registre du commerce ou à le faire par procuration doit signer la demande. Un extrait actuel du registre du commerce ou une procuration doit être joint à la demande.

## 9. Diagramme fonctionnel : Hypothèque légale ou cautionnement simple ?



10. Diagramme fonctionnel : L'hypothèque légale pour artisans et entrepreneurs



## 11. Renvois

### Formulaire "Requête concernant l'inscription provisoire d'une hypothèque légale pour artisans et entrepreneurs".

Le formulaire pour la demande d'inscription provisoire d'une hypothèque légale pour artisans et entrepreneurs est mis à disposition par l'Office fédéral de la justice sous :

<https://www.bj.admin.ch/bj/fr/home/publiservice/zivilprozessrecht/parteieingabenformulare.html>

## Bibliographie

- GAUCH PETER, Der Werkvertrag (« Le contrat d'entreprise »), 6<sup>e</sup> édition, Zurich 2019
- SCHUMACHER RAINER, Das Bauhandwerkerpfandrecht. Systematischer Aufbau (« L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Systématique »), 4<sup>e</sup> édition, Zurich 2021
- Bohnet François (éd.), Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Fond et procédure, Helbing Lichtenhahn de Bâle, 2012

## 12. Sources

- Code civil suisse (CC), art. 837-841
- Ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF), en vigueur depuis le 01/01/2012
- Code de procédure civile suisse (CPC) du 19/12/2008, en vigueur depuis le 01/01/2011
- Formulaire « Requête concernant l'inscription provisoire d'une hypothèque légale pour artisans et entrepreneurs – art. 837 ss. CC et 248 ss. CPC »

---

## Groupe de projet Technique GPT

|                   |                                    |  |
|-------------------|------------------------------------|--|
| Responsable       | Marco Meier, Hitzkirch LU          | Représenté par :<br>Comité professionnel Paysagisme, ressort : Technique |
|                   | Fabrizio Gianoni, Brione s/M TI    | GPT  |
|                   | Christoph Hofmann, Winterthur ZH   | GPT  |
|                   | Mike Hürlimann, Jona SG            | GPT  |
|                   | Martin Müller, Adligenswil LU      | GPT  |
|                   | Felix Rusterholz, Zurich ZH        | GPT  |
|                   | Peter Susewind, Rapperswil-Jona SG | GPT  |
|                   | Gian Treichler, Igis GR            | GPT  |
| Chef de projet    | Martin Gerber, Safnern BE          | Secrétariat central de JardinSuisse                                      |
| Conseil juridique | Hans Stoller, Lenzburg AG          | Architecte dipl. EPFZ/SIA; lic. iur.                                     |

---

JardinSuisse décline toute responsabilité pour des dommages qui pourraient résulter de l'utilisation de ce document.