



5A_511/2021

Arrêt du 16 novembre 2021

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Marazzi et von Werdt.
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

A._____ **SA**,
représentée par Me Emilie Kalbermatter, avocate,
recourante,

contre

1. **B.**_____
2. **C.**_____
3. **D.**_____
4. **E.**_____
5. **F.**_____
6. **G.**_____
7. **H.**_____
8. **I.**_____
9. **J.**_____
10. **K.**_____
11. **L.**_____
12. **M.**_____
13. **N.**_____

tous représentés par Me Marcel-Henri Gard, avocat,

14. **O.**_____
15. **P.**_____
16. **Q.**_____
17. **R.**_____

intimés.

Objet

inscription provisoire d'une hypothèque légale des
artisans et entrepreneurs,

recours contre la décision du Tribunal cantonal du
canton du Valais, Juge unique de la Cour Civile II,
du 27 mai 2021 (C1 20 290).

Faits :

A.

B._____ est propriétaire des parts d'étages nos 299-1 et 299-2 de la parcelle no 299 située sur la commune de U._____. Il est aussi notamment propriétaire de la part d'étage no 11874 de la parcelle no 705, sise sur la même commune. Il bénéficie à ce titre d'un droit exclusif sur la partie hôtellerie " no 4 " et le local technique " no 17 ".

Les intimés nos 2 à 17 sont propriétaires des parts d'étages nos 11875, 11877 à 11886 de la parcelle no 705 et no 299-3 de la parcelle no 299.

B. B._____ a confié à l'entreprise A._____ SA des travaux concernant la transformation et la réalisation d'une piscine au 2e sous-sol de l'hôtel S._____, étant précisé que l'arrêt ici entrepris ne précise pas sur quelle parcelle se trouve cet hôtel.

C.

C.a Le 17 mars 2020, A._____ SA a déposé auprès du Tribunal du district de Sierre une requête en vue de l'inscription provisionnelle et superprovisionnelle d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, dont les conclusions, rectifiées le 26 mars 2020 sur délai imparti par le juge IV du district de Sierre, ont la teneur suivante:

A titre superprovisoire:

- 1) Principalement: il est ordonné au registre foncier de Sierre l'annotation d'une inscription superprovisoire d'une hypothèque légale de 121'515 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 1 mars 2020, sur les immeubles suivants et avec la répartition qui suit: 60'000 fr. sur la parcelle no 705 de la commune de U._____; 61'515 fr. 40 sur la parcelle no 299 de la même commune.
- 2) Subsidiairement: il est ordonné au registre foncier de Sierre l'annotation d'une inscription superprovisoire d'une hypothèque légale de 121'515 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 1 mars 2020, sur les immeubles nos 705 et 299, le montant du gage étant réparti sur les parts d'étages nos 11874 à 11886 et 299-1 à 299-3 selon une clé de répartition précisément détaillée.

A titre provisoire: La requête est admise, l'annotation d'une inscription provisoire d'hypothèque légale de 121'515 fr. 40 avec intérêt à 5% dès le 17 mars 2020 sur les parcelles nos 705 et 299 et les PPE y relatives

selon les détails donnés sous chiffre 2 ci-dessus est ordonnée au bénéfice de A._____ SA jusqu'à l'entrée en force du jugement au fond et, cas échéant, jusqu'à l'inscription définitive ordonnée par le juge.

Le 26 mars 2020, le juge de district a ordonné, avec effet immédiat et à titre pré-provisionnel, l'annotation d'une inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en faveur de A._____ SA, d'un montant total de 121'515 fr. 40 avec intérêt à 5% l'an dès le 17 mars 2020, montant réparti sur la parcelle no 705 à concurrence de 60'000 fr. et sur la parcelle no 299 à concurrence de 61'515 fr. 40.

Le registre foncier a procédé à l'inscription le même jour.

C.b Le 6 novembre 2020, A._____ SA a modifié ses conclusions en ce sens que, principalement, les hypothèques légales des artisans et entrepreneurs inscrites provisoirement à charge des PPE nos 11874 à 11886, parcelle de base no 705 (" 60'000 fr. chacune ") et 299-1 à 299-3, parcelle de base no 299 (" 61'515 fr. 40 ") sont confirmées; subsidairement, les hypothèques légales susmentionnées sont modifiées en ce sens que le montant du gage est réparti sur les parts d'étages nos 11874 à 11886 de la parcelle no 705 et sur les parts d'étages nos 299-1 à 3 de la parcelle no 299 selon une clé de répartition précisément définie pour chaque part d'étages; plus subsidiairement, les hypothèques légales susmentionnées sont modifiées en ce sens que le montant du gage est réparti sur la seule parcelle 705, selon une clé de répartition précisément définie pour chaque part d'étages nos 11874 à 11886.

C.c Statuant le 10 novembre 2020, le juge de district a confirmé, à titre de mesures provisionnelles, l'annotation ordonnée le 26 mars 2020 et opérée le même jour par le registre foncier de Sierre, mais sur les seules parts d'étages et avec les montants réduits suivants:

- PPE 11874 (390/1000, parcelle no 705): 23'400 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 17 mars 2020;
- PPE 299-1 (80/1000, parcelle no 299): 4'921 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 17 mars 2020;
- PPE 299-2 (812/1000, parcelle no 299): 49'950 fr. 50 avec intérêts à 5% l'an dès les 17 mars 2020.

Un délai échéant au 26 février 2021 a par ailleurs été impartie à A._____ SA pour introduire l'action en inscription définitive d'une hypothèque légale, à peine de radiation de l'annotation susdite, toute autre ou plus ample conclusion étant rejetée.

C.d Le 23 novembre 2020, A._____ SA a formé appel contre cette décision, reprenant, à titre principal et subsidiaire, les mêmes conclusions qu'en première instance et réclamant, plus subsidiairement encore, que l'annotation ordonnée le 26 mars 2020 soit confirmée à titre de mesures provisionnelles sur les seules parts d'étages et avec les montants suivants: sur la part d'étage no 11874, parcelle no 705: 36'966 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 17 mars 2020; sur la part d'étage no 299-1, parcelle no 299: 7'582 fr. 85 avec intérêts à 5% l'an dès le 17 mars 2020; sur la part d'étage no 299-2, parcelle no 299: 61'515 fr. 40 avec intérêts à 5% l'an dès le 17 mars 2020.

L'effet suspensif a été accordé.

Interpellé, le conservateur du registre foncier de Sierre a indiqué que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs avait été annotée ainsi:

- à raison de 61'515 fr. 45 (*recte* 40) sur les parts d'étages nos 299-1, 299-2 et 299-3 de la parcelle de base no 299;
- à raison de 60'000 fr. sur les parts d'étages nos 11874 à 11886 de la parcelle de base no 705.

C.e Statuant le 27 mai 2021, le juge de la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais a rejeté l'appel et confirmé l'annotation telle qu'ordonnée par le juge de district le 10 novembre 2020. La décision précise que l'annotation subsistera jusqu'à la liquidation définitive de la procédure au fond et qu'un délai au 31 août 2021 est impartie à A._____ SA pour introduire l'action sur le fond de la cause, faute de quoi l'annotation deviendra caduque et sera radiée d'office.

D.

Agissant le 23 juin 2021 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A._____ SA (ci-après: la recourante) conclut à la réforme de la décision cantonale dans le sens des conclusions prises devant l'instance d'appel – à savoir les conclusions telles que

formulées principalement et subsidiairement le 6 novembre 2020 devant le juge de district (let. B.b supra) et plus subsidiairement encore le 23 novembre 2020 (let. B.d supra).

Des déterminations n'ont pas été demandées.

E.

L'effet suspensif a été accordé au recours par ordonnance présidentielle du 19 juillet 2021.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 147 I 89 consid. 1; arrêt 4A_497/2020 du 19 octobre 2021 consid. 1 destiné à la publication).

1.1 L'arrêt entrepris a été rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance statuant sur recours (art. 75 LTF). Il confirme une décision rendue à titre de mesures provisionnelles par le tribunal de district le 10 novembre 2020, décision qui confirme l'inscription provisoire d'une hypothèque des artisans et entrepreneurs à concurrence des montants réduits de 23'400 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 17 mars 2020 sur la part d'étage no 11874; de 4'921 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 17 mars 2020 sur la part d'étage no 299-1 et de 49'950 fr. 50 avec intérêts à 5% l'an dès le 17 mars 2020 sur la part d'étage no 299-2; dite décision impartit par ailleurs à la recourante un délai pour agir au fond, précisant le maintien de l'inscription provisoire jusqu'à liquidation définitive de cette dernière action.

1.1.1 La décision querellée constitue donc une décision incidente au sens de l'art. 93 LTF (ATF 137 III 589 consid. 1.2.3; arrêt 5A_988/2017 du 14 mars 2018 consid. 4.2 et les références). L'existence d'un préjudice irréparable est ainsi nécessaire selon l'art. 93 al. 1 let. a LTF et il appartient à la recourante de l'établir à moins qu'elle ne fasse d'emblée aucun doute (arrêt 4A_497/2020 du 19 octobre 2021 consid. 1.1 destiné à la publication; ATF 142 III 798 consid. 2.2 in fine et les références).

1.1.2 La recourante ne se prononce pas à cet égard, ayant méconnu la nature de la décision entreprise qu'elle qualifie de finale. Il est

néanmoins évident que, s'il est maintenu, l'arrêt déferé est susceptible de lui causer un préjudice irréparable dès lors qu'en tant qu'elle prétend à l'inscription provisoire d'un droit de gage d'un montant et d'une portée plus étendus que ce qu'ordonné par la cour cantonale, elle ne pourra plus solliciter une telle extension en raison du délai de péremption prévu par l'art. 839 al. 2 CC.

1.2 La valeur litigieuse, représentée par la différence de valeur entre le montant du gage auquel prétend la recourante et celui admis par l'autorité cantonale, est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF); la recourante, qui a agi à temps (art. 100 al. 1 LTF), a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), en sorte que le recours en matière civile apparaît recevable.

2.

La procédure principale porte sur l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, à savoir une mesure provisionnelle au sens de l'art. 98 LTF (parmi plusieurs: arrêts 5A_1047/2020 du 4 août 2021 consid. 2; 5A_32/2020 du 8 avril 2020 consid. 2; 5A_849/2016 du 28 mars 2017 consid. 2.2). Seule peut en conséquence être invoquée la violation de droits constitutionnels. Le Tribunal fédéral n'examine de tels griefs que s'ils ont été invoqués et motivés conformément au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF), à savoir expressément soulevés et exposés de manière claire et détaillée par le recourant (ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1 et les références).

3.

Le juge cantonal a rappelé que, statuant à titre pré-provisionnel le 26 mars 2020, le juge de district avait ordonné l'annotation d'une inscription provisoire d'un montant total de 121'515 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 17 mars 2020 à charge des parcelles de base, à savoir la parcelle no 705 à concurrence d'un montant de 60'000 fr., et la parcelle no 299, à hauteur de 61'515 fr. 40. Constatant que la réquisition du juge de district n'était pas conforme aux exigences légales dès lors qu'à tout le moins, l'une des parts d'étages était déjà grevée d'un droit de gage (cf. art. 648 al. 3 CC), le conservateur du registre foncier avait, de son propre chef, inscrit l'hypothèque sous la forme d'une annotation grevant collectivement à raison de 61'515 fr. 40 les parts d'étages nos 299-1 à 299-3 et à hauteur de 60'000 fr. les parts d'étages nos 11874 à 11886.

Le juge cantonal en a conclu que l'annotation à laquelle avait procédé le conservateur du registre foncier était illicite en tant qu'elle avait été effectuée sur d'autres immeubles que ceux désignés par le juge de district dans sa réquisition du 26 mars 2020. Elle était ainsi dépourvue d'effets entre les parties et ne pouvait sauvegarder le délai de quatre mois de l'art. 839 al. 5 (*recte*: 2) CC, désormais échu.

Statuant à titre provisionnel le 10 novembre 2020, le juge de district avait confirmé l'inscription provisoire du gage, mais sur les seules parts d'étages nos 11874, 299-1 et 299-2, propriétés de B. _____, et à hauteur de 23'400 fr., 4'921 fr. 20, respectivement 49'950 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 17 mars 2020. Dans la mesure toutefois où les intimés n'avaient pas fait appel de cette décision, le magistrat cantonal en a conclu que ce prononcé devait être confirmé, sans néanmoins que le gage pût être réparti sur d'autres unités d'étages ou son montant augmenté sur les parts d'étages susmentionnées.

3.1

3.1.1 Il s'agit avant tout de souligner que la recourante ne conteste pas le raisonnement tenu par le juge cantonal, singulièrement le caractère indu de l'annotation opérée par le conservateur du registre foncier. A défaut de tout grief soulevé à cet égard et compte tenu du pouvoir limité dont dispose ici la Cour de céans (consid. 2 supra), il n'y a pas lieu d'en examiner la conformité au droit.

3.1.2 La recourante soulève la violation du principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.). Elle prétend essentiellement que le procès ne se serait pas déroulé de manière régulière et loyale dès lors que ce n'est que plus d'une année après l'annotation litigieuse que son absence d'effet avait été relevée par le tribunal cantonal; une réaction immédiate du premier juge, pourtant dûment confronté à cette problématique, aurait permis de rectifier l'annotation en vue de la sauvegarde du délai péremptoire imposé par l'art. 839 al. 2 CC. En tardant à réagir, la recourante soutient que les tribunaux valaisans l'aurait finalement piégée, la laissant croire qu'elle n'avait plus à se préoccuper de l'annotation opérée au registre foncier. Heurtant en définitive le sentiment de justice et d'équité, la décision était de surcroît arbitraire (art. 9 Cst.).

3.2 Aux termes de l'art. 5 al. 3 Cst., les organes de l'État et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. De ce principe général découle notamment le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'État,

consacré à l'art. 9 in fine Cst., dont le Tribunal fédéral contrôle librement le respect (ATF 144 IV 189 consid. 5.1; 138 I 49 consid. 8.3.1; 136 I 254 consid. 5.2; 135 IV 212 consid. 2.6). Ce droit préserve la confiance légitime que le citoyen met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 141 V 530 consid. 6.2; 131 II 627 consid. 6.1; 129 I 161 consid. 4.1; 128 II 112 consid. 10b/aa; 126 II 377 consid. 3a et les arrêts cités).

Une décision ne peut être qualifiée d'arbitraire (art. 9 Cst.) que si elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 144 I 170 consid. 7.3; 141 III 564 consid. 4.1); il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable; pour que cette décision soit annulée, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 144 I 113 consid. 7.1, 170 consid. 7.3; 142 II 369 consid. 4.3)

3.3 La problématique soulevée par la recourante se situe en réalité au niveau de l'exécution de la décision rendue à titre pré-provisionnel, exécution qui appartenait au conservateur du registre foncier tel qu'il en était requis par le premier juge (principe de la réquisition: art. 963 al. 1 et 2 CC; art. 46 al. 1 ORF). C'est ainsi dans ce contexte que ses critiques doivent être formulées. L'on ne saisit pas en effet sur quelle base légale les autorités judiciaires – singulièrement le juge de district – auraient dû intervenir d'office suite à l'opération effectuée par le conservateur du registre foncier de sa propre initiative, la recourante ne prétendant pas que les conditions de l'art. 334 al. 1 CPC auraient été réalisées. L'on ne peut dès lors reprocher au premier juge d'avoir créé une situation de confiance à l'endroit de la recourante, que le second magistrat aurait déçue en relevant que l'annotation était dépourvue d'effet. La jurisprudence valaisanne à laquelle la recourante se réfère – publiée à la RVJ 2021 p. 134 ss – ne lui est en ce sens d'aucune aide en tant que, dans le cas qui l'a suscitée, l'attente avait été provoquée par l'autorité judiciaire elle-même et non par une autorité d'exécution. Aucun grief d'arbitraire ne peut enfin être retenu à l'encontre de la décision attaquée dès lors que celui-ci se recoupe en définitive avec la critique liée à la violation de l'art. 5 al. 3 Cst.

4.

Dans la dernière partie de son recours, la recourante invoque différents griefs à l'encontre de la décision de première instance,

qu'elle reproche au magistrat cantonal de ne pas avoir traités. Soutenant que sa décision devrait être annulée en raison des griefs soulevés plus haut (consid. 3 *supra*), elle demande à la Cour de céans de les examiner.

4.1 C'est néanmoins en vain que la recourante réitère les critiques développées devant l'instance précédente à l'encontre de la décision du premier juge. Celles-ci sont irrecevables à deux points de vue: non seulement, elles ne sont pas dirigés contre la décision de l'autorité cantonale supérieure (art. 75 LTF), mais elles ne se réfèrent de surcroît à aucune violation d'ordre constitutionnel (art. 98 LTF; consid. 2 *supra*).

4.2 C'est cependant à juste titre que la recourante n'invoque aucune violation de son droit d'être entendu. Le défaut d'examen des griefs soulevés à l'encontre de la décision du juge de district s'explique en effet par la conclusion à laquelle est parvenu le juge cantonal, à savoir l'illicéité de l'annotation effectuée par le conservateur du registre foncier.

5.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante (art. 66 al. 1 LTF). Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur le fond du litige. Ils n'ont droit de ce fait à aucune indemnité de dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF), étant précisé que certains d'entre eux ne se sont pas déterminés sur la requête d'effet suspensif tandis que d'autres s'en sont remis à justice sur ce point.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton du Valais, Juge unique de la Cour Civile II.

Lausanne, le 16 novembre 2021

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

de Poret Bortolaso