

"24 Heures" du 7 septembre 2011

## La Minute du notaire

Par Patrick Bloch, membre de l'ANV\*



# L'hypothèque légale

**L**e propriétaire d'une villa souhaite réaliser des travaux sur son bien. Il commande les travaux à un maître d'état (maçon, menuisier, etc.), que ce dernier réalise. Puis le maître d'état envoie sa facture, que le propriétaire paie. Si les travaux exigent l'intervention de plusieurs corps de métier, le propriétaire peut alors recourir à une entreprise générale qui fait intervenir divers artisans comme sous-traitants.

Parfois, le propriétaire ne paie pas la facture de l'artisan ou s'acquitte de son dû envers l'entreprise générale qui, elle, ne paie pas ses sous-traitants. La loi accorde une protection

particulière à l'artisan, qui, par son activité, a contribué à maintenir ou augmenter la valeur d'un bien immobilier. Il peut demander au juge de faire inscrire au registre foncier une hypothèque sur l'immeuble concerné en vue de garantir le paiement de sa facture. Ce droit donne à son bénéficiaire le privilège d'être payé avant d'autres créanciers lors de la vente de l'immeuble, après saisie par l'Office des poursuites. L'artisan et

«La loi accorde une protection particulière à l'artisan»

L'entrepreneur peut demander une inscription de l'hypothèque légale dès la conclusion du contrat avec le propriétaire, mais au plus tard dans le délai de trois mois dès la fin des travaux. Mais attention: l'inscription de l'hypothèque peut avoir lieu même après la vente de l'immeuble si le délai de trois mois n'est pas écoulé. Moralité: l'acheteur d'un bien immobilier doit s'assurer que tous les travaux sont payés. En cas de négligence, il risque de devoir s'en acquitter lui-même pour supprimer l'hypothèque, alors qu'il a déjà payé le prix de vente ou l'entreprise générale.

\*associations des notaires vaudois  
[www.notaires.ch](http://www.notaires.ch)