Urteilskopf

98 Ia 241

36. Extrait de l'arrêt du 9 février 1972 dans la cause Bässler contre Décoppet et Cour civile du Tribunal cantonal vaudois.

Regeste (de):

Gesetzliches Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer. Art. 839 und 961 ZGB.

Vorläufige Eintragung: Geltungsdauer; Löschung durch den Grundbuchverwalter, wenn die Geltungsdauer abgelaufen ist, ohne dass ein Entscheid über die definitive Eintragung ergangen oder Fristverlängerung verlangt worden ist.

Regeste (fr):

Hypothèque légale d'artisan et d'entrepreneur. Art. 839 et 961 CC.

Inscription provisoire: durée de validité; radiation par le conservateur du registre foncier lorsque la durée de validité est expirée sans qu'une décision ne soit intervenue sur l'inscription définitive ni qu'une prolongation du délai n'ait été demandée.

Regesto (it):

Ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori. Art. 839 e 961 CC.

Iscrizione provvisoria: durata; cancellazione da parte dell'ufficiale del registro fondiario dopo il decorso della durata della validità senza che sia intervenuta una decisione sull'iscrizione definitiva, nè che sia stato richiesto il prolungamento del termine.

Sachverhalt ab Seite 241

BGE 98 Ia 241 S. 241

A.- Sur requête d'Horace Décoppet, architecte et entrepreneur général à Yverdon, le Président du Tribunal civil du district de Grandson a ordonné, le 24 décembre 1964, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur d'un montant de 210 000 fr., sur les immeubles appartenant à Hermann Bässler et sis sur les territoires des communes de Grandson et de Champagne; il a fixé à trois ans la durée de validité de cette inscription et imparti à Décoppet un délai expirant le 31 mai 1965 pour ouvrir action en inscription définitive de l'hypothèque légale. Décoppet a introduit cette action en temps utile, par demande déposée auprès de la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois le 31 mai 1965, le montant maximum de l'hypothèque légale étant ramené à 180 000 fr. Le défendeur a conclu à libération. Appelée en cause par le demandeur, la société Prefarm AG à Zoug est devenue partie au procès. L'instance a été
BGE 98 Ia 241 S. 242

suspendue par décision du 11 novembre 1965, à la suite de la faillite de Prefarm AG, prononcée le 21 octobre 1965.
B.- Dans les premiers mois de 1968, Bässler a requis le conservateur du registre foncier du district de Grandson de radier l'inscription provisoire de l'hypothèque légale ordonnée le 24 décembre 1964. Le conservateur a refusé de donner suite à cette requête. Consulté, le directeur du cadastre a exprimé l'opinion que les autorités administratives ne procéderaient pas à la radiation sans une décisionjudiciaire, puisqu'un procès était en cours. Le 27 mars 1968, Bässler a demandé la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale au Président du Tribunal du district de Grandson, qui l'a débouté par décision du 2 mai 1968. La Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a rejeté le recours de Bässler et confirmé le prononcé du premier juge, par arrêt du 10 décembre 1968. Contre cet arrêt, Bässler a interjeté un recours de droit public au Tribunal fédéral, par acte du 9 janvier 1969, Dans une lettre du 17 février 1969, le Président de la Chambre de droit public chargée

des recours fondés sur l'art. 4 Cst. a indiqué au recourant qu'il devait présenter au conservateur du registre foncier une requête en radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, pour le motif que le délai de validité de trois ans était échu, en invoquant l'art. 76 al. 1 ORF et en se référant à l'arrêt publié au RO 53 II 219; il ajoutait que, si Bässler suivait la voie proposée, la procédure du recours de droit public serait suspendue jusqu'à ce qu'une décision définitive et exécutoire fût rendue sur sa requête. Donnant suite à la demande de Bässler, le conservateur du registre foncier du district de Grandson, se référant à la lettre du président de la Chambre de droit public, a radié l'inscription provisoire de l'hypothèque légale d'entrepreneur en faveur de Décoppet, en date du 28 février 1969. Il en a informé les parties et le Président de la Chambre de droit public par lettre du 3 mars 1969. Sa décision n'a fait l'objet d'aucun recours. Par acte du 3 mars 1969, Décoppet a demandé au Président de la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois d'ordonner la réinscription provisoire de l'hypothèque légale. Sa requête a été rejetée par jugement du 21 avril 1969. Le 9 juin 1969, Bässler a retiré son recours de droit public, et l'affaire a été rayée du rôle par ordonnance présidentielle du. 12 juin 1969.
BGE 98 Ia 241 S. 243

C.- Par acte du 13 juin 1969, Décoppet a introduit contre Bässler, devant la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois, une action fondée sur l'art. 975 CC, concluant à ce qu'il fût prononcé: "I. La radiation opérée au Registre foncier du district de Grandson le 28 février 1969... de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur direct, ordonnée le 24 décembre 1964, et opérée en faveur du demandeur sous No 85232 est nulle et de nul effet. II. En conséquence, dite inscription doit être rétablie sans délai. III. Sur le vu d'une expédition conforme du jugement, Monsieur le Conservateur du Registre foncier du district de Grandson est tenu d'annuler la radiation de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur direct en faveur du demandeur et de rétablir dite inscription provisoire, le demandeur étant ainsi au bénéfice dès le 24 décembre 1964 d'une hypothèque légale d'entrepreneur direct du montant maximum de 210 000 fr., grevant les immeubles dont le défendeur est propriétaire..." (Suit la désignation cadastrale). Le défendeur a conclu au rejet de la demande.
Par jugement du 2 septembre 1970, la Cour civile vaudoise a prononcé: "I. La radiation opérée au Registre foncier du district de Grandson le 28 février 1969 de l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur en faveur du demandeur Horace Decoppet, sous No 85232, est nulle et de nul effet. II. Sur le vu du présent jugement, le Conservateur du Registre foncier du district de Grandson réinscrira provisoirement avec effet dès le 24 décembre 1964 une hypothèque légale d'entrepreneur au bénéfice du demandeur au montant maximum de 210 000 fr. (deux cent dix mille francs), grevant les immeubles dont le défendeur est propriétaire..." (Suit la désignation cadastrale). "III. (Frais et dépens).
IV. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées."
D.- Contre le jugement de la Cour civile vaudoise du 2 septembre 1970, Bässler a formé d'une part un recours en réforme, d'autre part un recours de droit public. Le recours en réforme a été déclaré irrecevable par la IIe Cour civile, le jugement attaqué n'étant pas une décision finale au sens de l'art. 48 al. 1 OJ, puisqu'il ordonnait seulement la réinscription provisoire de l'hypothèque légale d'entrepreneur. Dans son recours de droit public, Bässler requiert le Tribunal fédéral d'annuler le jugement attaqué et de prononcer que le conservateur du registre foncier n'est pas autorisé à réinscrire provisoirement l'hypothèque légale en question. L'intimé conclut au rejet du recours.

BGE 98 Ia 241 S. 244

Erwägungen

Considérant en droit:

2. a) Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge qui ordonne l'inscription provisoire d'un droit réel au registre foncier doit déterminer exactement la durée et les effets de cette inscription et fixer, le cas échéant, un délai durant lequel le bénéficiaire aura à faire valoir son droit en justice. L'inscription provisoire d'un droit réel a le caractère d'une annotation (HOMBERGER, n. 1 à l'art. 959 CC; OSTERTAG, n. 8 à l'art. 961 CC); l'art. 76 al. 1 ORF par le expressément de "l'annotation d'une inscription provisoire"; la note marginale "2. Annotations", qui figure à l'art. 959 CC, couvre cet article ("a. Droits personnels"), l'art. 960 ("b. Restrictions du droit d'aliéner") et l'art. 961 ("c. Inscriptions provisoires"). L'art. 76 al. 1 ORF prescrit que l'annotation d'une inscription provisoire doit être radiée d'office lorsque l'inscription définitive correspondante a été effectuée ou lorsque le délai fixé par le conservateur ou par le juge pour requérir cette dernière s'est écoulé sans avoir été utilisé. La radiation devant être opérée d'office, le conservateur du registre foncier y procède de son chef. La détermination exacte de la durée de validité de l'inscription provisoire et la fixation, le cas échéant, d'un délai au bénéficiaire pour faire

valoir son droit en justice sont deux choses différentes. En vertu de l'art. 961 al. 3 CC, le juge qui ordonne l'inscription provisoire est tenu d'en déterminer la durée de validité; s'il l'a omis, il sera requis, par le conservateur du registre foncier, de compléter son ordonnance et de fixer la durée de validité de l'inscription provisoire (HOMBERGER, n. 16 à l'art. 961 CC). En revanche, l'art. 961 al. 3 CC n'impose pas au juge d'impartir au bénéficiaire de l'inscription provisoire un délai pour faire valoir son droit en justice. Le juge ne fixe un tel délai que "le cas échéant", c'est-à-dire si cela est nécessaire (HOMBERGER, loc.cit.). Il ne le fera pas, par exemple, si un procès au sujet du droit réel allégué par le bénéficiaire de l'inscription provisoire est déjà pendant. Le délai pour agir en justice devra en revanche être imparti lorsqu'il y a contestation sur le droit réel inscrit provisoirement et qu'une action n'a pas été introduite avant que l'annotation soit ordonnée (HOMBERGER, loc.cit.). La durée de validité de l'inscription provisoire, que le juge est tenu de déterminer exactement (art. 961 al. 3 CC), ne doit

BGE 98 Ia 241 S. 245

pas nécessairement être limitée d'une manière fixe, par exemple à une date précise ou à tant de mois ou d'années à compter de l'annotation. Sans prévoir de limite fixe, le juge peut déterminer exactement cette durée en décidant que l'inscription provisoire sera valable jusqu'à la solution définitive du procès (RO 53 II 220 consid. 2; JAAC 1934, 8e fascicule, p. 84 n. 53) ou mieux jusqu'à l'expiration d'un certain délai - par exemple 14 jours - dès l'entrée en force du jugement dans le procès au fond (HOMBERGER, n. 16 ad art. 961 CC; JAAC, loc.cit.: trois mois après la solution définitive du procès). Mais le juge peut aussi déterminer d'une manière fixe la durée de validité d'une inscription provisoire, par exemple en ordonnant que cette durée est de trois ans, comme l'a fait en l'espèce le Président du Tribunal du district de Grandson. Rien ne s'y oppose du point de vue de l'art. 961 al. 3 CC. A l'expiration de la durée de validité qui lui a été fixée, l'inscription provisoire perd, sans autre, toute valeur, sauf si une prolongation a été ordonnée et annotée au registre ou qu'il y ait eu transformation en une inscription définitive (RO 53 II 219; 60 I 297/298 consid. 2). La décision de prolongation de la durée de validité de l'inscription provisoire doit, pour produire ses effets, non seulement être rendue par le juge mais encore être annotée au registre foncier avant l'échéance du terme originaire (RO 53 II 219; 60 I 297/298). En vertu de l'art. 76 ORF, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur doit être radiée d'office par le conservateur du registre foncier, lorsque le terme fixé pour la validité de cette inscription est échu et qu'aucune prorogation n'a été annotée audit registre avant cette échéance (RO 53 II 219/220; 60 I 297/298; HOMBERGER, n. 25 à l'art. 961 CC; WIELAND, Les droits réels, vol. II, p. 515, n. 6 à l'art. 961 CC; WIEDERKEHR, Die vorläufige Eintragung im Grundbuch, thèse Zurich 1932, p. 86). Si, avant l'expiration du délai primitivement fixé par lui, le juge en prolonge la durée, mais que l'annotation de la prolongation n'est pas opérée au registre foncier avant l'échéance du délai initial, le conservateur du registre foncier est tenu de radier d'office l'inscription provisoire (RO 53 II 220 avec référence au résumé des faits, p. 217/218). Lorsque le conservateur du registre foncier n'a pas radié d'office l'annotation d'une inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur dont la durée de validité est échue, le

BGE 98 Ia 241 S. 246

juge ne peut pas ordonner qu'elle sera maintenue jusqu'à l'expiration d'un nouveau délai qu'il fixe, par exemple un mois après la prononciation du jugement au fond (RO 60 I 298 consid. 3); une telle décision de maintien de l'inscription provisoire est sans effet; le conservateur du registre foncier doit radier cette inscription, la durée initiale de sa validité étant expirée (RO 60 I 298 consid. 3). b) En l'espèce, le Président du Tribunal civil du district de Grandson a ordonné, le 24 décembre 1964, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur en faveur d'Horace Décoppet sur les immeubles d'Hermann Bässler; il a fixé à trois ans la durée de validité de cette inscription et imparti à Décoppet un délai jusqu'au 31 mai 1965 pour ouvrir action en inscription définitive de l'hypothèque légale. Décoppet a introduit cette action en temps utile devant la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois. A l'expiration de la durée de validité de l'inscription provisoire, soit à fin décembre 1967, le procès en inscription définitive de l'hypothèque légale était encore pendant et n'avait pas été jugé. Il avait été suspendu le 11 novembre 1965 par décision du Président de la Cour civile vaudoise, à la suite de l'ouverture de la faillite de Prefarm AG qui, appelée en cause, était devenue partie. C'est par acte du 9 janvier 1969 que Décoppet a requis la reprise de ce procès. En revanche, Décoppet n'a pas demandé au juge compétent de prolonger la durée de validité de l'inscription provisoire de son hypothèque légale d'entrepreneur; partant, aucune prolongation n'a pu être annotée au registre foncier avant l'expiration du délai de trois ans fixé par l'ordonnance du 24 décembre 1964. Aussi ladite inscription provisoire est-elle devenue caduque à l'expiration de ce délai, savoir vers fin décembre 1967; elle devait donc être radiée d'office (RO 53 II 219, 60 I 298; HOMBERGER, n. 44 à l'art. 961). C'est dès lors avec raison que le conservateur du registre foncier de Grandson, se conformant d'ailleurs à la lettre que lui avait adressée le 17 février 1969 le Président de la Chambre de droit public

chargée des recours fondés sur l'art. 4 Cst., a procédé le 28 février 1969 à la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale.
3. La Cour civile du Tribunal cantonal prétend qu'en vertu de l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal rendu le 10 décembre 1968 et passée en force, l'inscription
BGE 98 Ia 241 S. 247

devait demeurer au registre foncier, bien que sa validité ait été limitée à trois ans. On ne saurait la suivre dans un tel raisonnement.
Comme on l'a relevé ci-dessus (consid. 2), le conservateur du registre foncier doit procéder d'office à la radiation d'une inscription provisoire dont la durée de validité est expirée; il n'a pas besoin d'y être autorisé par une décision judiciaire. La seule décision judiciaire qui pourrait lui permettre de ne pas radier une telle inscription est celle qui, rendue par l'autorité compétente et communiquée avant l'expiration du délai de validité, prolongerait la durée de validité de l'inscription. Une décision de l'autorité compétente rendue après cette expiration - ou même simplement communiquée au registre foncier après cette expiration alors même qu'elle aurait été rendue avant (RO 53 II 220) - est inopérante. En l'espèce, le conservateur n'avait donc pas à tenir compte de la décision de la Chambre des recours du 10 décembre 1968, contraire au droit fédéral. La Cour civile ne pouvait pas davantage, dans le jugement attaqué rendu sur une action en modification d'une inscription prétendument irrégulière, prendre prétexte de la force de chose jugée de la décision de la Chambre des recours pour prétendre que la radiation avait été opérée sans droit. Manifestement contraire au droit fédéral, le jugement attaqué est insoutenable et, partant, arbitraire. Il doit dès lors être annulé.
Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:
Admet le recours et annule le jugement attaqué.