Urteilskopf

107 II 211

28. Arrêt de la IIe Cour civile du 10 juin 1981 dans la cause F. G. et consorts contre Conseil d'Etat du canton de Vaud (recours de droit administratif).
Regeste (de):
Verkauf eines Stockwerkeigentumsanteiles vor Fertigstellung des Gebäudes.

1. Grenzen der Prüfungsbefugnis der Grundbuchbehörden bezüglich der Gültigkeit des einzutragenden Rechtsgeschäftes (Erw. 1).

2. Es ist zulässig, einen Stockwerkeigentumsanteil vor Fertigstellung des Gebäudes zu verkaufen. Der Vertrag kann den Stockwerkeigentumsanteil in dem Zustand zum Gegenstand haben, in dem er sich im Zeitpunkt des Verkaufes befindet; die Verpflichtung, eine fertige Wohnung oder einen fertigen Raum zu liefern, ist nicht notwendiger Bestandteil des Vertrages (Erw. 2 und 3).

3. Der Verbindung eines Kaufvertrages bezüglich eines Stockwerkeigentumsanteiles im Zustand bei Vertragsschluss mit einem auf Fertigstellung des Gebäudes gerichteten Werkvertrag steht nichts entgegen; die beschränkte Prüfungsbefugnis der Grundbuchbehörden erlaubt diesen nicht, darüber zu befinden, ob in einem solchen Fall auch der Werkvertrag der öffentlichen Beurkundung bedürfe (Erw. 4).

Regeste (fr):
Vente d'une part de propriété par étages avant l'achèvement du bâtiment.

1. Limites du pouvoir d'examen appartenant aux autorités du registre foncier quant à la validité de l'acte à transcrire (consid. 1).

2. Il est possible de vendre une part de propriété par étages avant l'achèvement du bâtiment. Le contrat peut porter sur la part de copropriété dans son état au moment de la vente; l'engagement de livrer un appartement ou un local terminé n'est pas un élément nécessaire du contrat (consid. 2 et 3).

3. Rien n'interdit de combiner un contrat de vente portant sur la part de copropriété dans son état au moment de la conclusion avec un contrat d'entreprise ayant pour objet l'achèvement du bâtiment; le pouvoir d'examen restreint qui appartient aux autorités du registre foncier ne leur permet pas de déterminer si le contrat d'entreprise doit en ce cas être également revêtu de la forme authentique (consid. 4).

Regesto (it):
Vendita di una quota di proprietà per piani prima che sia terminata la costruzione dell'edificio.

1. Limiti del potere d'esame spettante alle autorità del registro fondiario circa la validità dell'atto da iscrivere (consid. 1).

2. È possibile vendere una quota di proprietà per piani prima che sia terminata la costruzione dell'edificio. Il contratto può avere per oggetto la quota di comproprietà nello stato in cui si trova al momento della vendita; l'obbligo di consegnare un appartamento o un locale terminato non è un elemento necessario del contratto (consid. 2 e 3).

3. Nulla vieta di combinare un contratto di vendita concernente la quota di comproprietà nello stato in cui si trova al momento della stipulazione con un contratto d'appalto avente per oggetto la conclusione della costruzione dell'edificio; il potere d'esame limitato spettante alle autorità del registro fondiario non consente loro di

determinare se il contratto di appalto debba in tal caso essere stipulato nella forma dell'atto pubblico (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 212

BGE 107 II 211 S. 212

A.- Par acte authentique du 30 novembre 1979, F. G., G. R., M. G. et la société A. D. SA ont vendu à A. et M. J. l'immeuble formant l'art. 809, feuille 105, du registre foncier de la commune d'Echandens. Cet immeuble consiste en une part de copropriété représentant deux cent cinquante millièmes du fonds no 781 aménagé en propriété par étages; le droit de jouissance exclusif attaché à la part porte sur une villa et ses dépendances constituant le lot A 22 des plans. Les parties sont convenues d'un prix de 250'000 fr., "fixé en fonction des travaux de construction et frais y relatifs" au jour de l'acte. La villa n'était pas terminée lors de la vente, et le contrat ne précisait pas quand, comment et par qui l'ouvrage serait achevé. Les vendeurs ont demandé l'inscription du transfert de la propriété. Le conservateur du registre foncier de Morges a rejeté leur réquisition le 19 décembre 1979, jugeant que le prix indiqué dans l'acte ne correspondait pas à l'entier des prestations promises. Les vendeurs et le notaire qui avait instrumenté ont formé un recours tendant à l'inscription de la vente. Le chef du Département cantonal des finances les a déboutés le 13 mars 1980. Statuant le 27 août 1980 sur recours des vendeurs, le Conseil d'Etat du canton de Vaud a confirmé la décision du Département cantonal des finances.

B.- Les vendeurs ont interjeté un recours de droit administratif contre la décision du Conseil d'Etat du canton de Vaud. Ils demandent, avec suite de frais et dépens, que le conservateur du registre foncier de Morges soit invité à inscrire l'acte de vente passé le 30 novembre 1979. Ils concluent subsidiairement à l'annulation de la décision attaquée. Les recourants ont joint à leur mémoire et versé au dossier une copie du "contrat de construction" conclu le 16 novembre 1979

BGE 107 II 211 S. 213

entre l'un d'eux, F. G., et les acheteurs A. et M. J. F. G. s'y engage à terminer les travaux de construction de la villa et du garage et à exécuter les aménagements extérieurs. Les époux J. lui promettent en échange une rémunération de 58'000 fr., soit 48'000 fr. pour l'achèvement de l'ouvrage et 10'000 fr. en remboursement de taxes et frais divers. Le Conseil d'Etat du canton de Vaud et le Département fédéral de justice et police proposent le rejet du recours. Le Tribunal fédéral a admis le recours et ordonné l'inscription de la vente conclue le 30 novembre 1979.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Le conservateur du registre foncier, requis de procéder à une opération, doit vérifier l'existence des conditions auxquelles la loi et l'ordonnance la subordonnent. Le requérant est tenu d'établir son droit de disposition et de justifier du titre sur lequel se fonde l'opération (art. 965, art. 966 al. 1 CC). Le contrôle du titre porte

avant tout sur le respect des formes dont il doit être revêtu (art. 965 al. 3 CC). Les autorités du registre foncier n'ont en principe pas à examiner la validité matérielle de l'acte sur lequel se fonde le requérant (ATF 99 Ib 247 consid. 3, ATF 98 Ib 95 consid. 2). Il ne leur appartient pas de s'enquérir de causes possibles de nullité ni de se substituer aux parties pour relever un vice du consentement. Elles doivent néanmoins, dans tous les cas, s'assurer que le droit ou le rapport juridique créé ou constaté dans la décision ou l'acte produit est, de par sa nature, susceptible d'une transcription dans le registre foncier (ATF 102 Ib 11, ATF 84 I 131). Elles doivent en outre rejeter la réquisition lorsque l'acte juridique qui lui sert de fondement apparaît manifestement nul (ATF 99 Ib 247 s. consid. 3). Un rejet s'impose également si le titre de l'inscription consiste en une décision dont il ressort, sans doute possible, que les conditions du droit ou du rapport juridique à transcrire ne sont pas réunies; il en va de même si la mesure ordonnée par le juge est en contradiction évidente avec l'ordre juridique (ATF 102 Ib 11).

2. L'autorité cantonale a jugé que celui qui vend sur plans un lot de propriété par étages s'oblige, par le fait même, à mettre l'acheteur en possession des locaux réservés à son usage exclusif. Il serait dès lors juridiquement impossible de combiner une vente immobilière, qui aurait pour objet une part de copropriété du fonds nu ou non entièrement bâti, avec un

un contrat d'entreprise portant sur l'exécution ou l'achèvement des travaux. L'obligation assumée par le vendeur de terminer la construction constituerait un élément nécessaire de la vente et, comme telle, devrait être couverte par la forme authentique prévue aux art. 657 al. 1 CC et 216 al. 1 CO. L'autorité cantonale, en conséquence, a tenu pour nul le contrat conclu le 30 novembre 1979, faute pour les parties d'avoir indiqué dans l'acte le prix réel de l'appartement achevé que les vendeurs s'étaient obligés à transférer et livrer.

3. La propriété par étages est une copropriété organisée sur un mode spécial; elle se distingue de la forme ordinaire en ceci qu'à chaque part est attaché le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement une partie déterminée d'un bâtiment. Le propriétaire d'étage n'est pas propriétaire exclusif de son appartement, mais copropriétaire de l'ensemble du bien-fonds, avec ses parties intégrantes et ses accessoires. Sa part lui confère en outre un droit d'usage privatif sur certains locaux résidentiels ou commerciaux qui forment un tout et disposent d'un accès propre (ATF 94 II 234 ss consid. 4).
L'art. 33c ORF permet l'inscription de la propriété par étages avant la construction du bâtiment. Les requérants doivent produire le plan de répartition (al. 1). Le conservateur porte au feuillet du bien-fonds ou du droit de superficie et aux feuillets ouverts pour chacun des étages la mention "constitution de PPE avant la construction du bâtiment" (al. 2). L'achèvement du bâtiment est communiqué au registre foncier, le cas échéant avec remise du plan de répartition rectifié après l'exécution des travaux. Le conservateur peut exiger alors la production d'une attestation officielle établissant que les locaux objet d'un droit exclusif sont des appartements ou locaux commerciaux formant un tout et disposant d'un accès propre (al. 3). Si cette condition n'est pas remplie ou si l'attestation n'est pas produite, le conservateur fixe un délai à l'expiration duquel l'inscription sera radiée en application de l'art. 976 CC, la propriété par étages étant convertie en copropriété ordinaire (al. 4). Le fonctionnement normal de la propriété par étages suppose un bâtiment construit, car le droit d'usage exclusif ne peut s'exercer que sur des locaux achevés, sous réserve des aménagements intérieurs abandonnés au copropriétaire intéressé. Il n'en demeure pas moins que, dès l'inscription de la propriété par étages au registre foncier, les parts dont elle se compose existent juridiquement et doivent être immatriculées. Les parts

d'étages constituent elles-mêmes des immeubles, encore que le droit d'usage privatif qui leur est attaché ne puisse être exercé tant que les travaux ne sont pas terminés. Elles peuvent faire l'objet de transactions avant l'achèvement du bâtiment, être notamment vendues ou grevées de gages immobiliers (FRIEDRICH, Praktische Fragen im Zusammenhang mit der Begründung von Stockwerkeigentum, RNRF 1966, p. 341 ss; M. OTTIKER, Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum, p. 42 s.). Tel est d'ailleurs le but de l'inscription anticipée de la propriété par étages. Or rien ne permet d'affirmer que ces transactions ne peuvent porter que sur des parts dans l'état matériel qui sera le leur une fois la construction terminée. Et l'on ne voit pas le motif qui interdirait la vente d'une part de copropriété telle qu'elle est au jour du contrat, les parties fixant alors le prix en fonction de la valeur du terrain et des travaux déjà exécutés. Il incombe à l'acquéreur d'une telle part de trouver avec les autres acheteurs ou les autres copropriétaires une entente pour la construction ou l'achèvement du bâtiment. Les difficultés pratiques auxquelles il peut se heurter, qui peuvent d'ailleurs surgir également entre copropriétaires originaires, en dehors de tout transfert, ne suffisent pas à exclure, en droit, les ventes d'étages dans lesquelles la partie venderesse ne s'oblige pas à livrer un appartement ou un local commercial terminé. La nature de la propriété par étages ne commande pas de subordonner à un tel engagement le transfert ou l'aliénation d'une part. De plus, la solution contraire, bien souvent, rendrait impossible la réalisation forcée de parts d'étages données en gage, saisies ou tombées dans la masse d'une faillite.

4. La loi n'interdisait pas aux recourants de vendre leur part de copropriété sans assumer, en qualité de vendeurs, l'obligation d'achever la construction des locaux réservés à l'usage exclusif des acheteurs. Il n'existe en l'espèce pas de preuves suffisantes de simulation pour affirmer que, dans l'idée des parties, la vente, comme telle, portait en réalité sur une villa terminée. Il suffisait donc que l'acte indiquât le prix que les contractants avaient fixé pour la part de copropriété dans son état au jour de la vente.
Lorsqu'un immeuble est aménagé en propriété par étages avant l'achèvement du bâtiment, les copropriétaires exécutent ou font exécuter en commun les travaux de construction nécessaires. Il leur est loisible, à cet effet, de conclure des contrats d'entreprise avec l'un d'eux, avec des tiers ou avec le promoteur-vendeur. Ces contrats peuvent être combinés avec

la vente des lots d'étages sur plans. On peut certes se demander si le contrat d'entreprise ne forme pas en ce cas une clause accessoire et essentielle de la vente, qui devrait également figurer dans l'acte authentique. Cette extension des exigences de forme supposerait que la vente n'eût pas été conclue sans le contrat d'entreprise; elle ne serait en outre admissible qu'à la condition que l'obligation d'exécuter ou d'achever l'ouvrage se situât dans le cadre de la vente et pût en être considérée comme un des éléments naturels (ATF 90 II 34 ss, ATF 78 II 435 ss). La question n'a toutefois pas à être tranchée dans le présent recours, car sa solution dépasse le pouvoir d'examen reconnu aux autorités du registre foncier, qui se limite aux causes évidentes de nullité. On ne peut en effet exclure d'emblée la validité d'une vente immobilière, pour le seul motif que l'acte authentique ne couvre pas le contrat d'entreprise auquel elle est combinée. Le conservateur du registre foncier n'avait donc pas de motif de refuser l'inscription de la vente passée le 30 novembre 1979, et ce même si la voie choisie par les contractants avait pour but principal d'éviter le paiement d'une partie des droits de mutation. Au demeurant, rien n'exclut qu'un juge civil ne puisse être amené, le cas échéant, à tenir le contrat dans son entier pour nul en la forme.