Urteilskopf

117 II 43

11. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile du 4 juin 1991 dans la cause A. contre Conseil d'Etat du canton du Valais (recours de droit administratif)
Regeste (de):
Art. 977 ZGB. Berichtigung unrichtiger Einträge im Grundbuch.

1. Fälle, in welchen das Grundbuch im Verfahren nach Art. 977 ZGB berichtigt werden muss (E. 4).

2. Der Grundbuchverwalter muss das Verfahren nach Art. 977 ZGB von Amtes wegen in Gang setzen, wenn er die Unrichtigkeit eines Eintrages feststellt, von dem die Beteiligten oder Dritte Kenntnis erhalten haben (E. 5).

3. Bleibt der Grundbuchverwalter untätig, so steht jedem Beteiligten die allgemeine Grundbuchbeschwerde an die kantonale Aufsichtsbehörde gemäss Art. 104 GBV offen (E. 6).

Regeste (fr):
Art. 977 CC. Rectification des inscriptions opérées de manière inexacte au registre foncier.

1. Conditions dans lesquelles le registre foncier doit être redressé par la voie de l'art. 977 CC (consid. 4).

2. Le conservateur du registre foncier est tenu de mettre en oeuvre d'office la procédure de redressement instaurée par l'art. 977 CC, lorsqu'il constate une inexactitude dont les intéressés ou des tiers ont eu connaissance (consid. 5).

3. Si le conservateur n'agit pas, le recours général à l'autorité cantonale de surveillance de l'art. 104 ORF est ouvert à tout intéressé (consid. 6).

Regesto (it):
Art. 977 CC. Rettificazione delle iscrizioni nel registro fondiario effettuate in modo inesatto.

1. Condizioni alle quali il registro fondiario va rettificato secondo la procedura di cui all'art. 977 CC (consid. 4).

2. L'ufficiale del registro fondiario è tenuto ad avviare d'ufficio la procedura di rettificazione stabilita dall'art. 977 CC quando accerti un'inesattezza di cui gli interessati o terzi abbiano avuto conoscenza (consid. 5).

3. Ove l'ufficiale del registro fondiario non agisca, qualsiasi interessato può presentare ricorso all'autorità di vigilanza ai sensi dell'art. 104 RRF (consid. 6).

Erwägungen ab Seite 44

Extrait des considérants:

4. a) Le 19 avril 1989, X. S.A. a acquis par adjudication la parcelle no 761 à l'occasion d'une procédure d'exécution forcée. La propriété de l'immeuble a été transférée à l'adjudicataire avec toutes les charges le grevant d'après l'état des charges, à savoir notamment le droit d'emption annoté en faveur de la recourante. Au cours des opérations de mutation du 28 septembre 1989, ce droit d'emption a néanmoins été radié, sans que l'Office des poursuites ait requis cette opération. X. S.A. s'est par la suite opposée à toute rectification du feuillet concernant l'immeuble No 761. Dans ces conditions, il convient d'examiner si la voie de droit pour redresser l'opération précitée, d'emblée illégitime et effectuée inexactement au registre foncier, est l'action en rectification au sens de l'art. 975 CC, comme l'affirme l'autorité de surveillance, ou la procédure des rectifications de l'art. 977 CC, comme le soutient la recourante. b) Le redressement des inscriptions et des annotations (ou de la radiation de l'une de ces opérations) du registre foncier, qui sont inexactes et initialement indues, est régi par les art. 975 et 977 CC. Mais, alors que la première de ces dispositions a trait aux opérations faites "sans cause légitime", c'est-à-dire sans que soient réalisées les conditions matérielles de l'opération (invalidité du titre d'acquisition et/ou de la réquisition d'inscription), l'art. 977 CC vise les inscriptions opérées "par mégarde" (art. 98 al. 1 ORF), soit de simples inexactitudes involontaires: bien que toutes les conditions matérielles d'une inscription légitime soient réunies, l'inscription effectuée ne correspond pas, par suite d'une inadvertance du conservateur, à la situation juridique, révélée

notamment par les pièces justificatives (ATF 95 II 611 in fine; DESCHENAUX, Traité de droit privé suisse, vol. V, tome II, 2, Le registre foncier, p. 659, 1b; p. 719; p. 722 let. d in fine; STEINAUER, Les droits réels, tome premier, 2e éd., n. 967 ss, not. 969, p. 263). Selon ce dernier auteur (op.cit., n. 970a, p. 264), la preuve de l'inadvertance étant difficile à rapporter, celle-ci peut se présumer si l'écriture du registre foncier ne correspond manifestement pas à la pièce justificative et qu'un examen attentif ne permet pas d'expliquer l'opération autrement que par une erreur du conservateur. En l'occurrence, l'Office des poursuites n'a pas requis la radiation de l'annotation du droit d'emption dans sa réquisition d'inscription du transfert de propriété. Le conservateur a radié l'annotation du droit personnel en cause à l'occasion des opérations de mutation entraînées par le transfert de la propriété de l'immeuble. Il ne s'est pas expliqué sur cette opération, d'emblée illégitime. L'autorité de surveillance ne prétend pas qu'il l'a effectuée de manière consciente. Dans ces circonstances, il appert que la radiation de l'annotation litigieuse provient d'une transcription erronée des pièces justificatives, due à une inadvertance du conservateur au sens de l'art. 98 al. 1 ORF. Il s'ensuit que c'est exclusivement par la voie de l'art. 977 CC que le registre foncier doit être redressé in casu, et non par celle de l'action en rectification de l'art. 975 CC. C'est dès lors à tort que l'autorité cantonale se fonde sur l'ATF 65 I 160. Cette décision réserve précisément l'exception du cas de l'art. 98 ORF, lorsque l'inscription a été opérée d'une manière inexacte ou par mégarde.

5. Lorsque, comme en l'espèce, la rectification du registre foncier affecte la consistance du droit, l'art. 977 CC, qu'il faut comprendre en relation avec l'art. 98 ORF, distingue deux hypothèses. Ou bien le conservateur constate immédiatement l'inexactitude; il peut alors la rectifier sans autre formalité (art. 98 al. 2 ORF). Ou bien l'erreur n'est constatée qu'après que des intéressés ou des tiers ont eu connaissance de l'inscription inexacte; dans ce cas, le conservateur doit aviser les intéressés en leur demandant de consentir par écrit à la rectification qu'il se propose d'opérer (art. 98 al. 3 ORF). Si le consentement écrit d'un intéressé fait défaut, le conservateur doit provoquer une décision judiciaire (art. 977 al. 1 CC et 98 al. 4 ORF). L'intervention du juge s'inscrit alors dans une procédure administrative portant sur un objet limité: la rectification d'une inexactitude résultant d'une

inadvertance du conservateur (DESCHENAUX, op.cit., p. 733). Le conservateur a le devoir de mettre en mouvement d'office la procédure administrative de redressement s'il constate une inexactitude au sens de l'art. 98 al. 3 ORF (art. 98 al. 1 ORF; DESCHENAUX, op.cit., p. 732; STEINAUER, op.cit., n. 996, p. 270). Dans le cas présent, Dame A. a eu connaissance de la radiation du droit d'emption qui était annoté en sa faveur au plus tard le 3 janvier 1990. Conformément à l'art. 98 al. 3 ORF, le conservateur était alors tenu d'aviser les intéressés de l'erreur commise en leur demandant de consentir par écrit à la rectification. Comme, par lettre du 12 janvier 1990, l'adjudicataire avait confirmé expressément son opposition à toute rectification du feuillet afférent à la parcelle No 761, le conservateur se devait de porter lui-même l'affaire devant le juge compétent selon le droit cantonal, ce qu'il n'a pas fait, en violation du droit fédéral.

6. Tout intéressé, qui prend connaissance de l'inscription faite de manière inexacte à son détriment, peut exiger que le conservateur fasse application de l'art. 98 al. 3 ORF et cherche à obtenir le consentement des autres intéressés à la rectification. Si le conservateur n'agit pas, l'intéressé peut s'adresser à l'autorité de surveillance par la voie du recours général de l'art. 104 ORF (DESCHENAUX, op.cit., p. 466 et 732; STEINAUER, op.cit., n. 996, p. 270). Il suit de là que la recourante s'est adressée à bon droit au Conseil d'Etat valaisan, à qui il incombait, en sa qualité d'Autorité cantonale de surveillance du registre foncier, de sanctionner l'inaction du conservateur. Or, l'autorité de surveillance a renvoyé la recourante à agir par le biais de l'action en rectification de l'art. 975 CC, voie de droit qui, comme on l'a vu, est fermée en l'espèce. Partant, l'autorité de surveillance a violé le droit fédéral, et plus particulièrement la procédure des rectifications du registre foncier créée par l'art. 977 CC. Le recours de dame A. doit ainsi être admis dans la mesure de sa recevabilité et la décision déférée annulée, le conservateur du registre foncier étant invité à saisir le magistrat compétent selon le droit cantonal de la rectification du registre foncier résultant de la radiation de l'annotation à laquelle il a procédé par inadvertance.