Urteilskopf

129 III 216

36. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile dans la cause UBS SA, à Zurich et Bâle, contre Tribunal cantonal du canton du Valais (recours de droit administratif) 5A.12/2002 du 8 janvier 2003

Regeste (de):
Art. 666 Abs. 1, Art. 964 und 965 ZGB; Dereliktion eines Stockwerkeigentumsteils.

Als absoluter Untergangsgrund für das Grundeigentum gemäss Art. 666 Abs. 1 ZGB kann sich die Dereliktion auf einen Teil des Stockwerkeigentums beziehen (E. 3.2.1). Schicksal des aufgegebenen Teils des Stockwerkeigentums (E. 3.2.3).

Bedingungen für die Löschung des Eigentumsrechts im Grundbuch (E. 3.3.1) und hierfür erforderliche Belege (E. 3.3.2).

Regeste (fr):
Art. 666 al. 1, art. 964 et 965 CC; déréliction d'une part de copropriété par étages.

Mode d'extinction absolue de la propriété foncière découlant de l'art. 666 al. 1 CC, la déréliction peut porter sur une part de copropriété par étages (consid. 3.2.1). Sort de la part de copropriété par étages abandonnée (consid. 3.2.3).

Conditions auxquelles est soumise la radiation du droit de propriété au registre foncier (consid. 3.3.1) et justificatifs à produire (consid. 3.3.2).

Regesto (it):
Art. 666 cpv. 1, art. 964 e 965 CC; derelizione di una quota di comproprietà per piani.

Quale modo di estinzione assoluto della proprietà fondiaria sgorgante dall'art. 666 cpv. 1 CC, la derelizione può riguardare una quota di comproprietà per piani (consid. 3.2.1). Destino della quota di comproprietà per piani abbandonata (consid. 3.2.3).

Condizioni a cui è sottoposta la cancellazione del diritto di proprietà nel registro fondiario (consid. 3.3.1) e giustificativi da produrre (consid. 3.3.2).

Sachverhalt ab Seite 216

L'immeuble no 2118 du cadastre de la Commune de Vionnaz, sis dans la station touristique de Torgon, est constitué en une copropriété par étages (PPE) de 103 quotes-parts. L'Union de Banques Suisses SA (ci-après: l'UBS) est propriétaire de la part d'étage

no 4103, qui correspond à un garage en sous-sol divisé en 72 places de parc, rattachées par l'intermédiaire de servitudes foncières d'utilisation à certaines unités d'étages. Le 24 novembre 2000, l'UBS a adressé au Registre foncier de Monthey une déclaration de déréliction de la PPE no 4103 et requis l'inscription des autres propriétaires d'étages comme copropriétaires de cette unité. Le Conservateur a rejeté cette réquisition le 5 décembre 2000. L'UBS a recouru contre ce refus le 28 décembre 2000. Elle a été déboutée par le Conseil d'Etat du canton du Valais le 12 décembre 2001. Le 17 mai 2002, la Cour de droit public du Tribunal cantonal du canton du Valais a rejeté le recours interjeté par l'UBS contre cette décision, "remis" les frais et refusé l'allocation de dépens à la recourante. Le Tribunal fédéral a admis le recours de droit administratif interjeté par l'UBS, annulé l'arrêt cantonal et invité le Conservateur du Registre foncier de Monthey à procéder au sens des considérants.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3. La recourante a adressé au Registre foncier une "déclaration de déréliction", aux termes de laquelle elle renonce à sa propriété sur la part d'étage no 4103 de la PPE no 2118 et en requiert le transfert - en copropriété - aux propriétaires d'étages restants. Le Conservateur du Registre foncier a rejeté cette réquisition, motif pris qu'"il n'est pas possible de se défaire par voie de déréliction d'une parcelle PPE soumise elle-même au régime de la copropriété et d'inscrire les propriétaires desdites parcelles PPE en qualité de copropriétaires de la quote-part PPE abandonnée, proportionnellement à leurs parts d'étages". En dernière instance, le Tribunal cantonal valaisan a confirmé ce rejet. Après avoir relevé que la déréliction - au sens strict - d'une part de propriété par étages est impossible, dès lors que celle-ci n'est pas susceptible d'occupation, il a jugé qu'une renonciation pure et simple au droit immatriculé, avec suppression corrélative du feuillet y relatif, n'entre pas en considération faute de consentement à la radiation des titulaires de servitude. Examinant néanmoins la construction juridique, selon laquelle, en cas de renonciation à une part d'étage, celle-ci passe de plein droit en copropriété à l'ensemble des propriétaires d'étages restants, à raison de leurs quotes-parts respectives, il l'a écartée. Il a en bref considéré que ce procédé est contraire à une ancienne jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 69 II 223) et qu'il se heurte - en tout cas en

l'espèce - aux prescriptions de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41). La solution préconisée supposerait en effet l'inscription d'office, comme copropriétaires ordinaires de la PPE no 4103, notamment de plusieurs personnes pour lesquelles une acquisition complémentaire selon cette loi est sujette à autorisation, ce qui serait illégal. La cour cantonale a enfin jugé que la solution voulue par la recourante est peu pratique, voire franchement inéquitable, dans la mesure où elle force à entrer dans la communauté des copropriétaires ordinaires de la PPE no 4103 tous les propriétaires par étages et non seulement ceux d'entre eux qui bénéficient de servitudes d'utilisation, lesquelles enlèvent toute valeur économique à la seule nue-copropriété de cette unité.

3.1 La recourante reproche aux juges cantonaux une violation du droit fédéral, y compris un excès et un abus du pouvoir d'appréciation (art. 104 let. a OJ). Elle soutient en bref qu'en cas de renonciation à une part d'étage

celle-ci devient, par accroissement, la copropriété de plein droit des autres copropriétaires et qu'il suffit que la renonciation, par déclaration au registre foncier, soit effectuée en la forme écrite. S'agissant plus précisément de l'argument de la cour cantonale tiré de la LFAIE, elle expose que la part d'étage est devenue "une coquille vide" du fait de la constitution des servitudes de garage; celle-là n'aurait ainsi même pas la valeur économique "d'une surface de faible importance" pour laquelle une autorisation d'acquérir n'est déjà pas nécessaire selon l'art. 7 let. a LFAIE (recte: art. 7 let. g LFAIE). La recourante prétend en outre qu'il n'est pas inéquitable de faire entrer également dans la communauté des copropriétaires (ordinaires) de la PPE no 4103 les propriétaires ne bénéficiant pas d'une servitude d'utilisation, dès lors que ceux-ci peuvent demander leur radiation au registre foncier et n'ont pas à supporter les frais et charges, lesquels incombent uniquement aux bénéficiaires des servitudes conformément à l'art. 46 du règlement de copropriété par étages. Pour le surplus, elle renvoie - à titre de motivation - à des avis de droit du Professeur Steinauer. Elle précise enfin qu'en vertu de la jurisprudence, notamment des arrêts publiés aux ATF 69 II 223 et ATF 85 I 261, elle peut en tout cas se limiter à demander la radiation de l'inscription, le sort de la part d'étage abandonnée pouvant rester sans réponse à son égard.

3.2 Dans la présente cause, il convient d'examiner en premier la notion de déréliction (infra 3.2.1) et ses effets lorsque l'immeuble abandonné est une part de copropriété (par étages)(infra 3.2.2 et 3.2.3).

BGE 129 III 216 S. 219

3.2.1 Mode d'extinction absolue de la propriété foncière découlant de l'art. 666 al. 1 CC, la déréliction consiste en l'abandon volontaire de la propriété d'un immeuble par réquisition de radiation du droit de propriété au registre foncier sans transfert à un tiers (ATF 50 II 232 consid. 2 p. 235; 69 II 223/228; ATF 85 I 261 consid. 1 p. 262; cf. aussi: ATF 114 II 32 consid. 2 p. 35; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, t. II, 3e éd., 2002, n. 1594). Elle peut porter sur un bien-fonds (art. 655 al. 2 ch. 1 CC), un droit distinct et permanent (art. 655 al. 2 ch. 2 CC; cf. ATF 118 II 115) et sur une part de copropriété (par étages) (art. 655 al. 2 ch. 4 CC; ATF 69 II 223; pour la doctrine unanime, cf. notamment: PETER LIVER, Das Eigentum [cité Eigentum], Schweizerisches Privatrecht, t. V/1, 1977, p. 63 et Verzicht auf beschränkte dingliche Rechte [cité Verzicht], in Festschrift für Walther Hug, 1968, p. 359 ss; ROBERT HAAB, Zürcher Kommentar, t. IV/1, 1977, n. 14 ad art. 646 CC; MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, t. IV/1,1, 5e éd., 1981, n. 71 s. ad art. 646 CC et t. IV/1,5, 1988, n. 118 et 120 ad art. 712a CC; HENRI DESCHENAUX, Le registre foncier, Traité de droit privé suisse, vol. V/II,2, 1983, p. 247; STEINAUER, Les droits réels, t. I, 3e éd., 1997, n. 1230; BENNO SCHNEIDER, Das schweizerische Miteigentumsrecht, thèse Berne 1973, p. 249 ss). Est en revanche controversé le sort de la part de copropriété abandonnée, encore qu'il faille distinguer la copropriété ordinaire de la copropriété par étages (cf. infra, consid. 3.2.2 et 3.2.3).

3.2.2 S'agissant de la copropriété ordinaire, le Tribunal fédéral n'a jamais tranché cette question. Dans l'arrêt publié aux ATF 69 II 223, il a en effet laissé indécis le point de savoir si le principe de l'accroissement, généralement admis dans le cas d'une propriété commune, pouvait aussi l'être en matière de copropriété ordinaire. Dans une jurisprudence du 14 juin 1977, le Tribunal supérieur soleurois a en revanche considéré que la part de copropriété sur un immeuble, à laquelle renonce son titulaire, passe par "accroissement" aux copropriétaires restants (RNRF 60/1979 p. 178; contra: RNRF 20/1939 p. 194; indécis: RNRF 16/1935 p. 88). La position de la doctrine a quant à elle évolué au fil des années. Ainsi, pour les auteurs du début du siècle passé, la renonciation à une part de copropriété ordinaire constitue une déréliction qui ouvre le droit à l'occupation de la part (art. 658 CC; HANS LEEMANN, Berner Kommentar, t. IV/1, 1920, n. 27 ad art. 646 CC et n. 15 ad art. 666 CC, ainsi que les commentateurs cités par MEIER-HAYOZ ad art. 646 CC, n. 71). Pour l'opinion aujourd'hui dominante, elle doit, en revanche, être comprise comme un abandon du droit en faveur des autres

personnes qui détenaient, avec le renonçant, la copropriété (LIVER, Eigentum, p. 63 et 160, et Verzicht, p. 359 ss, qui préfère, au vu de cette conséquence particulière, parler de renonciation [Verzicht]plutôt que de déréliction; HAAB, op. cit., n. 14 ad art. 646 CC et n. 3 ad art. 658 CC; MEIER-HAYOZ, op. cit., t. IV/1,1, n. 71 ad art. 646 CC, pour lequel la controverse n'est toutefois que théorique, et t. IV/1,2, n. 17 ad art. 666 CC; DESCHENAUX, op. cit., p. 247, dans le même sens que LIVER; STEINAUER, Les pluralités de copropriétés sur un même immeuble, RNRF 79/1998 p. 226; SCHNEIDER, op. cit., p. 251; PAUL PIOTET, Nature et mutations des propriétés collectives [cité Nature et mutations], Berne 1991, p. 67 s.). Ces auteurs - à l'exception de PIOTET qui motive sa position par l'"élasticité" de la copropriété (Nature et mutations, p. 68) - fondent leur argumentation sur le fait qu'une occupation par prise de possession ne peut, par définition, porter que sur un bien-fonds au sens de l'art. 655 al. 2 ch. 1 CC, et non sur une quote-part idéale, telle la part de copropriété (cf. aussi RNRF 60/1979 p. 178 consid. 2 p. 181). Ils proposent ainsi la construction juridique selon laquelle la renonciation entraîne un accroissement (Akkreszenz, Anwachsung) de la part des autres copropriétaires, sous réserve du cas où la part abandonnée est objet de droits personnels ou grevée de droits réels limités. Dans cette dernière hypothèse, ils sont d'avis que celle-là est acquise en copropriété par ceux qui étaient copropriétaires avec le renonçant, proportionnellement à leur part (LIVER, Eigentum, p. 63 et 160 et Verzicht, p. 370 ss; HAAB, op. cit., n. 14 ad art. 646 CC; MEIER-HAYOZ, op. cit., t. IV/1,1, n. 71 ad art. 646 CC; SCHNEIDER, op. cit., p. 252, pour lequel cette copropriété n'apparaît toutefois que dans les rapports externes; STEINAUER, op. cit., t. I, n. 1231 ainsi que RNRF 79/1998 p. 226/227 et les notes 19 et 20; CHRISTOPH BRUNNER/JÜRG WICHTERMANN, Basler Kommentar, n. 26 s. ad art. 646 CC; REY, Kommentar, n. 9 ad art. 666 CC et Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum [cité Grundlagen], Berne 2000, n. 661, 1557, 1557a, 1680; HERMANN LAIM, Basler Kommentar, n. 4 ad art. 658 CC). PIOTET se distingue de ce courant doctrinal en ce sens qu'il admet un accroissement de la part des autres copropriétaires quelle que soit l'hypothèse envisagée (Nature et mutations, p. 73 et 75; Copropriété et sous-communauté, RNRF 80/1999 p. 137 ss, spéc. p. 140/141). Il y a lieu de suivre l'opinion majoritaire qui repose sur des motifs tout à fait convaincants (cf. notamment LIVER, Verzicht, p. 370 ss), et ce en dépit du scepticisme exprimé par le Tribunal fédéral quant

à une telle solution dans l'arrêt publié aux ATF 69 II 223. Celui-là résulte du fait que les juges fédéraux distinguaient, dans leur nature, la copropriété et la propriété commune, conception aujourd'hui dépassée (cf. notamment: PIOTET, Nature et mutations, p. 12 s. et les références; STEINAUER, op. cit., t. I, n. 1111 ss et 1371 et les références mentionnées; pour une critique de la jurisprudence précitée: LIVER, Verzicht, p. 366 ss).

3.2.3 En matière de propriété par étages, ni le Tribunal fédéral ni les autorités cantonales n'ont eu à se prononcer sur le sujet. Dans le résultat, la doctrine est quant à elle unanime. Tous les auteurs s'accordent en effet à dire que la part d'étage abandonnée - grevée ou non de servitudes ou de gages - passe de plein droit en copropriété ordinaire de l'ensemble des autres copropriétaires d'étages, proportionnellement à la valeur de leurs parts d'étages (MEIER-HAYOZ, op. cit., t. IV/1,5, n. 119 et 121 ad art. 712a CC et n. 41 ad art. 712e CC; LIVER, Verzicht, p. 370, n. 46; SCHNEIDER, op. cit., p. 255; STEINAUER, op. cit., t. I, n. 1231; LAIM, op. cit., n. 5 ad art. 658 CC ainsi que REY, Kommentar, n. 10 ad art. 666 CC et Grundlagen, n. 1558 et 1681, lesquels réservent toutefois la possibilité d'une occupation en cas de renonciation simultanée de l'ensemble des propriétaires d'étages; également dans ce dernier sens: MEIER-HAYOZ, op. cit., t. IV/1,5, n. 14 et 57 ad art. 712f CC; cf. aussi PIOTET, Nature et mutations, p. 70 s. et 77, qui préconise aussi cette solution, au terme toutefois d'un raisonnement différent). Il en résulte une sous-copropriété qui fait l'objet d'une gestion séparée (MEIER-HAYOZ, op. cit., t. IV/1,5, n. 121 ad art. 712a CC et n. 83 ad art. 712b CC; STEINAUER, RNRF 79/1998

p. 227; REY, Grundlagen, n. 1681 et la référence mentionnée; cf. aussi: ATF 106 II 11 consid. 4 p. 19). Cette construction juridique découle de la nature même de la propriété par étages. Les propriétaires d'étages sont en effet copropriétaires de l'ensemble de l'immeuble (y compris des parties du bâtiment sur lesquelles d'autres propriétaires d'étages ont un droit exclusif d'utilisation et d'aménagement; cf. ATF 94 II 231). Dès lors, si l'un des copropriétaires renonce à sa part d'étage, celle des autres se consolide, en ce sens qu'elle n'est plus limitée par les droits (celui de copropriété comme celui d'utilisation et d'aménagement exclusif d'une partie du bâtiment) du renonçant. Dans la propriété par étages, la part du renonçant ne peut toutefois elle-même disparaître et être rattachée physiquement aux autres unités d'étages. Contrairement aux considérations de l'autorité cantonale, la renonciation à la part n'entraîne pas la suppression du feuillet y relatif. Il

s'impose donc d'inscrire sur le feuillet qui demeure la copropriété des autres propriétaires d'étages - qui existe déjà sur tout l'immeuble - à la place de celle du renonçant (cf. notamment LIVER, Verzicht, p. 370 ss; MEIER-HAYOZ, op. cit., t. IV/1,5, n. 121 ad art. 712a CC, qui renvoie à l'auteur précité; STEINAUER, op. cit., t. I, n. 1231). Certes, une telle solution force tous les propriétaires d'étages, même ceux qui ne sont pas titulaires d'une servitude de parc, à devenir copropriétaires de la part d'étage litigieuse. Toutefois, ceux qui n'y trouveront aucun intérêt pourront à leur tour renoncer à leur part de copropriété ordinaire en demandant leur radiation au registre foncier (cf. supra, consid. 3.2.2). Contrairement aux considérations de l'autorité cantonale, ils ne sont donc pas traités de manière "franchement inéquitable". Quant à l'argument selon lequel certains copropriétaires d'étages sont inscrits d'office alors qu'ils sont soumis au régime de l'autorisation institué par la LFAIE, il est sans pertinence. Comme le relève la recourante, en cas de renonciation à une part d'étage, il n'y a pas acquisition d'un droit nouveau pour les autres copropriétaires, puisque ceux-ci sont déjà copropriétaires de l'ensemble de l'immeuble; leur droit s'accroît simplement du fait qu'ils sont désormais moins nombreux à l'exercer, accroissement qui se traduit, au vu de la nature de la propriété par étages, par une acquisition en copropriété de l'unité abandonnée. En ce sens, l'autorisation d'acquérir accordée conformément à la LFAIE comprend cette possibilité d'extension, laquelle restera au demeurant exceptionnelle. Elle ne se produit en effet que lorsque la part abandonnée ne revêt, comme en l'espèce, aucune valeur. A l'instar de l'Office fédéral de la justice, on peut même considérer que l'art. 7 let. g LFAIE, qui exempte du régime de l'autorisation l'acquisition d'une surface de faible importance, peut trouver ici une application analogique. Ce raisonnement vaut mutatis mutandis en cas de copropriété ordinaire.

3.3 Cela étant posé, restent à définir les conditions auxquelles est soumise la radiation du droit de propriété au registre foncier (infra 3.3.1) et les justificatifs que doit produire à cet effet le requérant (infra 3.3.2).

3.3.1 Les règles régissant l'inscription constitutive sont applicables par analogie aux conditions de la radiation (art. 61 al. 1 de l'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier [ORF; RS 211.432.1]qui renvoie aux art. 11 ss ORF). Celle-ci suppose ainsi un titre extinctif, qui, lorsqu'il résulte de la seule volonté du propriétaire, se concrétise dans la réquisition elle-même. En matière de

déréliction, cette dernière consiste en une déclaration écrite du propriétaire (art. 20 ORF) par laquelle celui-ci déclare renoncer, sans réserve ni condition (art. 12 al. 1 ORF), à la propriété de son immeuble et demande la

radiation de l'inscription y relative (pour les autres conditions de forme de la réquisition et les possibilités de représentation, cf. les art. 11 ss ORF). L'art. 964 al. 1 CC exige en outre une déclaration écrite de ceux auxquels l'inscription confère des droits, à savoir le consentement écrit des tiers intéressés (art. 61 al. 2 ORF). Comme il a déjà été relevé ci-devant (cf. supra, consid. 3.2.2 et 3.2.3), la renonciation n'affecte pas l'existence de la part de copropriété grevée ou de la part d'étage. Subsistant en tant que telles, celles-ci ne sont dès lors pas libérées des servitudes et gages qui les grèvent, en sorte que, contrairement aux considérations de l'autorité cantonale, les bénéficiaires de ces charges n'ont pas à consentir à l'acte d'abandon, à l'instar d'ailleurs des autres copropriétaires, pour lesquels l'inscription comme copropriétaires ordinaires se fait de plein droit (LIVER, Verzicht, p. 371 s.; MEIER-HAYOZ, op. cit., t. IV/1,1, n. 71 ad art. 646 CC et t. IV/1,5, n. 119 ad art. 712a CC; DESCHENAUX, op. cit., p. 252; STEINAUER, op. cit., t. I, n. 1231). Il appartiendra en revanche au conservateur du registre foncier de communiquer à ces derniers les opérations qu'il aura effectuées en vertu de la loi (art. 969 al. 1 CC; cf. DESCHENAUX, op. cit., p. 250). C'est en vain que la cour cantonale tente, à cet égard, de tirer argument de l'arrêt publié aux ATF 118 II 115, en opposant à la recourante l'absence de consentement des titulaires de servitudes. Cette condition mise à la radiation de l'inscription découle du fait que la renonciation à un droit de superficie distinct et permanent entraîne toujours la disparition du droit, que celui-là soit grevé ou non de charges (cf. aussi: STEINAUER, op. cit., t. II, n. 1594b).

3.3.2 Aux termes de l'art. 965 al. 1 CC, la radiation ne peut par ailleurs avoir lieu "sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération". Conformément à l'art. 965 al. 3 CC, le requérant justifie de son titre en prouvant que les formes auxquelles la validité de celui-ci est subordonnée ont été observées. Quand le titre extinctif résulte de la seule décision du propriétaire, celle-ci se vérifie dans la réquisition elle-même. Il n'y a pas d'autre légitimation quant au titre: la pièce justificative se confond avec la réquisition (cf. art. 20 al. 1 ORF; ATF 69 II 223 consid. 2 p. 229; DESCHENAUX, op. cit., p. 387; STEINAUER, op. cit., t. I, n. 741). Dans un tel contexte, il appartient

au conservateur du registre foncier - dont le contrôle porte avant tout sur le respect des formes dont le titre doit être revêtu, et non sur la validité matérielle de l'acte (ATF 124 III 341 consid. 2b p. 343; ATF 107 II 211 consid. 1 p. 213 et les arrêts cités) - de s'assurer de la validité de la réquisition.

3.3.3 En l'espèce, la recourante a adressé au Conservateur du Registre foncier une "déclaration de déréliction". Certes, un tel intitulé peut prêter le flanc à la critique, dès lors qu'il ne résulte pas de l'abandon d'une part de copropriété (par étages) une chose sans maître susceptible d'occupation (déréliction au sens strict). Toutefois, les termes utilisés dans la réquisition ne laissent aucun doute quant à la teneur de l'opération requise. La requérante y déclare en effet vouloir renoncer, sans contrepartie, à la propriété de l'immeuble litigieux et en requiert le transfert - en copropriété - aux propriétaires d'étages restants. Une telle déclaration suffit au regard des conditions susmentionnées pour que le conservateur procède à la radiation. La recourante aurait même pu se limiter à demander la seule radiation de son droit de propriété, l'inscription des copropriétaires restants ayant lieu de plein droit en vertu de la loi (cf. PIOTET, Nature et mutations, p. 67, pour lequel les conséquences de la "déréliction" doivent être inscrites d'office).