Urteilskopf

99 II 388

55. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile du 20 décembre 1973 dans la cause Olivier Aymon contre Daniel Paratte, Antoine Bagnoud, Charles et Jeanne Durand, Monique Springwell, Josiane Chabbey, Frieda Fellay, Georges Dussex, Jeanine Morard
Regeste (de):
Art. 961 Abs. 3 ZGB.

Die provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes ohne Angabe ihrer zeitlichen Wirkung ist nicht ohne weiteres nichtig. Es genügt, dass der vom Gesetz mit dieser Angabe verfolgte Zweck erreicht wird, d.h. dass die Ungewissheit beendet wird und die Interessen des eingetragenen Eigentümers und der gutgläubigen-Dritten gewahrt werden, was insbesondere durch Einreichung der Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts innerhalb der vom Richter angesetzten Frist geschehen kann.

Regeste (fr):
Art. 961 al. 3 CC.

Une inscription provisoire d'hypothèque légale, effectuée sans indication de durée ne peut être sans autre frappée de nullité. Il suffit que le but visé par la loi, soit mettre fin à l'incertitude, protéger les intérêts du propriétaire inscrit et des tiers de bonne foi soit sauvegardé, en particulier par l'introduction, dans le délai fixé par le juge, de l'action en inscription de l'hypothèque définitive.

Regesto (it):
Art. 961 cpv. 3 CC.

L'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale che non contenga l'indicazione della durata non è senz'altro la nulla. È sufficiente che consegua lo scopo legale, vale a dire che non lasci adito ad incertezze e che tuteli gli interessi del proprietario iscritto nonchè quelli dei terzi in buona fede. Tale è il caso quando è stata promossa l'azione di iscrizione dell'ipoteca definitiva nel termine stabilito dal giudice.

Sachverhalt ab Seite 389

A.- Olivier Aymon a exécuté comme sous-traitant des travaux de peinture dans un chalet construit en 1969/1970 à Anzère. Ce chalet est soumis au régime de la propriété par étages. Il comprend divers studios et appartements qui ont été acquis par Daniel Paratte, Antoine Bagnoud, Charles et Jeanne Durand, Monique Springwell, Josiane Chabbey, Frieda Fellay, Georges Dussex et Jeanine Morard.

B.- Le 8 juillet 1970, Olivier Aymon a obtenu, pour un solde de créances de 33 864 fr. 20, une ordonnance d'inscription provisoire d'une hypothèque légale. Cette décision, qui n'a apparemment pas été notifiée aux parties, ne déterminait pas la durée et les effets de l'inscription ni ne fixait le délai dans lequel le requérant aurait à demander l'inscription définitive. L'annotation a été faite le même jour au registre foncier de Sion. Par décision du 3 septembre 1970 prise après l'audition des parties, le juge de première instance a confirmé l'inscription

provisoire; il l'a accordée pour une durée de deux ans et a imparti à Olivier Aymon un délai de six mois dès la notification pour demander l'inscription définitive de l'hypothèque légale. Cette décision a été notifiée aux parties, mais n'a pas été communiquée au bureau du registre foncier. Aymon a ouvert action en temps utile.
Le 18 avril 1972, la durée de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale a été prolongée de deux ans. Cette décision a été notifiée aux parties et au bureau du registre foncier.

C.- Par jugement notifié le 18 septembre 1973, le Tribunal cantonal du Valais a rejeté les conclusions d'Olivier Aymon et ordonné la radiation de l'inscription provisoire d'hypothèque légale.

D.- Olivier Aymon a formé un recours de droit public et un recours en réforme contre ce prononcé.

BGE 99 II 388 S. 390

Dans son recours en réforme, il a conclu principalement au renvoi de l'affaire à l'autorité cantonale pour nouveaujugement; subsidiairement à ce que Josiane Chabbey, Jeanine Morard, Frieda Fellay et Georges Dussex soient reconnus ses débiteurs solidaires pour le montant de la créance en litige, soit 33 864 fr. 20, et à ce qu'une hypothèque légale soit inscrite définitivement sur la parcelle de base et sur toutes les propriétés par étages, chaque appartement étant grevé pour un montant égal à celui de la créance, soit 33 864 fr. 20, ou pour une part proportionnelle à leur importance.
Les époux Durand ont conclu au rejet du recours dans la mesure où il est recevable. Les intimés Paratte, Bagnoud et Springwell se sont référés aux considérants du jugement cantonal. Georges Dussex, Josiane Chabbey, Frieda Fellay et Jeanine Morard n'ont pas déposé de réponse.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. et 2. - (...)

3. Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge détermine exactement la durée et les effets de l'inscription et fixe, le cas échéant, un délai dans lequel le requérant fera valoir son droit en justice. Cette obligation de déterminer la durée de validité de l'inscription découle du fait que le système du registre foncier et la foi publique attachée aux inscriptions s'opposent à ce que des inscriptions provisoires, créant une situation incertaine, subsistent sans limitation de durée. Le conservateur du registre foncier est tenu de vérifier si la réquisition contient les indications exigées par la loi et si le droit est susceptible d'être inscrit (cf. RO 71 I 457 consid. 2; 78 I 448; ANDERMATT, Die grundbuchliche Anmeldung nach schweiz. Recht, p. 64; AUER, Die Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters, p. 32). Or, en principe, un droit dont la portée et les effets ne sont que provisoires n'est pas susceptible d'inscription dans le registre foncier, si la durée n'est pas fixée. Lorsque le juge omet de fixer la durée de l'inscription, le conservateur du registre foncier peut soit rejeter en l'état la demande d'inscription défectueuse, soit surseoir à statuer et demander que l'ordonnance soit complétée (RO 90 I 313/314, 98 I 244; OSTERTAG, n. 9 et HOMBERGER, n. 16 à l'art. 961 CC). Mais on ne saurait déduire de ce droit qu'une inscription provisoire, effectuée sans indication de durée, soit sans autre frappée de mullité (cf., sur la nullité d'une

BGE 99 II 388 S. 391

inscription en général, GULDENER, Grundzüge der freiwilligen Gerichtsbarkeit der Schweiz, p. 76). En effet. le but de la disposition de l'art. 961 al. 3 CC est d'éviter qu'une inscription provisoire ne figure indéfiniment au registre foncier, sans faire place à une inscription définitive ou sans être radiée. La jurisprudence a ainsi admis que le juge peut ordonner l'inscription provisoire du droit de gage pour un temps indéterminé. même avant l'expiration du délai de l'art. 839 al. 2 CC, pourvu que l'action en reconnaissance de ce droit soit déjà pendante ou. si elle ne l'est pas encore, doive être introduite dans un délai convenable et déterminé (RO 66 II 108). En l'espèce. l'inscription de l'hypothèque légale provisoire portée au registre foncier en vertu de la décision du 8 juillet 1970 a été effectuée sans limite de durée; mais dans son ordonnance du 3 septembre, le juge a fixé au recourant un délai pour ouvrir action et demander l'inscription définitive de l'hypothèque; il a également limité la durée de l'inscription à deux ans. Certes, ces précisions n'ont pas été notifiées au conservateur du registre foncier; en outre, la décision qui a prolongé la durée de validité de l'inscription a été prise après l'expiration du délai de l'art. 839 al. 2 CC. Cependant, le recourant a ouvert action dans le délai fixé par le juge. La procédure est pendante. Le 18 avril 1972, la durée de validité de l'inscription provisoire d'hypothèque légale a été prolongée pour deux ans; cette décision a été communiquée au bureau du registre foncier. Dans ces conditions, on ne saurait priver le recourant du bénéfice de l'hypothèque légale, sous prétexte que l'inscription provisoire, intervenue régulièrement dans le délai péremptoire de l'art. 839 al. 2 CC, ne contient aucune limitation de durée. Le but visé par la loi, soit mettre fin à l'incertitude, protéger les intérêts du propriétaire inscrit et des tiers de bonne foi, est en effet pleinement sauvegardé par l'introduction des actions en inscription de l'hypothèque définitive dans le délai fixé par le juge (SIMOND, L'hypothèque légale de l'entrepreneur, p. 152).

4. Le fait que la durée de validité de l'inscription provisoire, dans la mesure où elle a été effectuée dans le délai péremptoire de l'art. 839 al. 2 CC, n'a pas été fixée d'entrée de cause ne s'oppose pas non plus à l'inscription définitive de l'hypothèque. En effet, d'une part le recourant a ouvert action en inscription définitive dans le délai fixé par le juge. D'autre part, on ne saurait voir dans la présente espèce un cas d'application de

l'art. 76 ORF; dans l'hypothèse visée par cette disposition, le conservateur du registre foncier est tenu de radier d'office une inscription provisoire qui a perdu toute justification, soit parce que le délai pour requérir l'inscription définitive est écoulé, soit parce que celle-ci a été effectuée. Ces circonstances ne sont pas réalisées. La procédure en inscription définitive est pendante et l'inscription provisoire est appelée à disparaître dès que le procès au fond aura été jugé. Peu importe, dès lors, que la date de radiation de l'inscription provisoire ne soit pas déterminée ou déterminable de manière précise. La jurisprudence a admis que la durée d'une inscription provisoire peut ne pas être limitée d'une manière fixe. Il est loisible au juge de décider que l'inscription sera valable, par exemple, jusqu'à la solution définitive du procès (RO 98 I 244/245). Une prorogation de la durée doit certes être annotée avant l'échéance du terme originaire, mais cela ne signifie pas qu'une inscription provisoire, dont la durée n'a pas été limitée, soit nulle ou inefficace, si le bénéficiaire fait valoir son droit en justice, en vue de l'inscription définitive, dans le délai fixé par le juge.

5. à 7. - (...)

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:

Admet le recours, annule le jugement attaqué et renvoie l'affaire à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des motifs.