

BGE 113 II 146

Bundesgericht (BGE), 1987-02-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_113 II 146](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_113_II_146)

FR: ATF 113 II 146

IT: DTF 113 II 146

Regeste

Regeste Art. 712a ff. ZGB, Art. 20bis SchlT ZGB. Umwandlung von Miteigentum mit übertragbaren Nutzungsdienstbarkeiten, das nach Inkrafttreten des ZGB als Ersatz für das Stockwerkeigentum gemäss Walliser Recht begründet worden ist, in Stockwerkeigentum. 1. Das dem Wohnrecht nach Art. 776 ZGB entsprechende, aber vererbliche und übertragbare Benützungsberechtigung an einer Wohnung kann nicht Gegenstand einer übertragbaren Personaldienstbarkeit im Sinne von Art. 781 Abs. 2 ZGB sein: Solche Dienstbarkeiten, die dem System des Sachenrechts des ZGB widersprechen, sind nichtig (Bestätigung der Rechtsprechung). Die Nichtigkeit der Dienstbarkeit zieht die Nichtigkeit des Miteigentums nach sich, wenn beide einzig dazu bestimmt waren, zusammen die Umwandlung von ehemaligem Stockwerkeigentum des kantonalen Rechts in eine juristisch zulässige Form nach Bundesrecht zu erlauben (E. 3). 2. Zulässigkeit einer Feststellungsklage gemäss dem Recht des Kantons Wallis im Falle des Widerspruchs eines Beteiligten, wenn dieser die Verpflichtung bestreitet, den Rechtsgrund der Liegenschaft der neuen bundesrechtlichen Gesetzgebung über das Stockwerkeigentum anzupassen (E. 4).

Erwägungen

E. 2

Avant l'introduction du Code civil suisse, le canton du Valais, comme d'autres cantons, connaissait la propriété par étages (cf. J. BIELANDER, Das Stockwerkseigentum und seine Überleitung in das neue Recht, thèse Fribourg 1931, p. 30 ss). A son entrée en vigueur, le 1er janvier 1912, le Code civil suisse l'avait prohibée et les droits de propriété sur des étages ne pouvaient plus être inscrits comme tels au registre foncier (art. 45 al. 1 ancienne teneur Tit. fin. CC). Le 17 avril 1920, le Conseil d'Etat du canton du Valais avait édicté une ordonnance concernant la tenue du registre foncier, qui prévoyait, à son art. 58 lettre A, la possibilité de transformer la propriété par étages en copropriété: les propriétaires d'étages étaient inscrits, sur un feuillet unique, comme propriétaires du fonds et du bâtiment, avec l'indication de leurs quotes-parts; dans la colonne "servitudes", étaient inscrites les servitudes actives et passives de chaque part de copropriété, avec sommaire des droits de jouissance et des charges d'entretien exclusifs se rapportant à chaque étage ou local. Le but de cette réglementation était de faciliter la transformation d'une forme de propriété incompatible avec le nouveau droit en une institution juridique qui lui fût conforme. En l'espèce, il est évident que, comme l'a retenu l'autorité cantonale, lors de la conclusion de la convention de 1926/1927, les propriétaires de la parcelle No 4355 entendaient constituer une propriété par étages par le biais d'une forme de remplacement consistant en une copropriété avec servitudes de jouissance transmissibles: la convention a été passée sur une formule officielle imprimée, intitulée "Transformation de la propriété par étages en copropriété" et qui se référait expressément à l'art. 58 de l'ordonnance précitée du Conseil

d'Etat; le bâtiment était BGE 113 II 146 S. 149 "reconnu copropriété indivise" des signataires, "avec ... servitudes de jouissance perpétuelles et transmissibles, ... en conformité de l'article 781 du C.c.s. ..."; la convention énumère les locaux sur lesquels s'exerce la jouissance exclusive de chaque propriétaire, alors que la copropriété ordinaire porte sur une chose qui n'est pas matériellement divisée (art. 646 al. 1 CC), et les servitudes, qui ont pour objets des étages et des locaux bien précisés, ont été constituées pour une durée illimitée, la propriété par étages étant par essence un droit perpétuel.

E. 3

Le droit d'usage d'un appartement, équivalent au droit d'habitation de l' art. 776 CC , mais héréditaire et cessible, ne peut pas faire l'objet d'une servitude personnelle cessible au sens de l' art. 781 al. 2 CC , lors même que celle-ci a été stipulée avant l'entrée en vigueur, le 1er janvier 1965, des dispositions du Code civil sur la propriété par étages (art. 712a à 712t CC): de telles servitudes, contraires au système des droits réels du Code civil, sont nulles (ATF 103 II 179 ss consid. 2). D'ailleurs, si le législateur a introduit la propriété par étages dans le Code civil, c'est notamment parce qu'il avait constaté qu'il n'existait pas de succédané qui pût répondre à toutes les exigences pratiques et s'incorporer dans le droit en vigueur sans créer des contradictions (cf. le Message du Conseil fédéral du 7 décembre 1962, FF 1962 II p. 1450). Avec raison, l'autorité cantonale a considéré que la nullité d'une servitude non susceptible d'être inscrite, parce que contraire au système légal, entraîne la nullité de la copropriété lorsque l'une et l'autre ne sont que les deux éléments destinés à permettre ensemble la transformation de l'ancienne propriété par étages du droit cantonal en une institution juridique compatible avec le droit fédéral. Comme elle le relève pertinemment, il apparaît en l'espèce que les propriétaires n'auraient pas stipulé une copropriété s'ils n'avaient pas eu l'assurance de pouvoir ainsi conserver leurs droits exclusifs sur certaines parties du bâtiment, grâce à la constitution de servitudes de jouissance perpétuelles et transmissibles: c'est ce que prouvent le texte même de la convention, l'énumération - selon le plan annexé - des locaux objets du droit de jouissance exclusif, transmissible et d'une durée illimitée, ainsi que l'utilisation de la formule officielle prévue pour la transformation de l'ancienne propriété par étages. Le fait qu'a été recherchée une forme juridique aussi proche que possible de la propriété par étages met également obstacle au maintien de la seule copropriété BGE 113 II 146 S. 150 ordinaire (dans le sens d'une annulation partielle de la convention) ou à la transformation des servitudes personnelles cessibles, illimitées et héréditaires en un droit d'habitation incessible et intransmissible. La recourante cherche en vain à tirer argument de ce que, en 1981, dame R. a fait valoir le droit de préemption des copropriétaires. Cela n'empêche pas l'intimée d'invoquer la nullité de la copropriété, qui ne permet pas le maintien de la propriété par étages, voulue par les contractants de 1926/1927, et de proposer l'adaptation de l'ancienne propriété par étages aux seules formes actuelle autorisées par le droit civil fédéral.

E. 4

L' art. 20bis Tit. fin. CC , entré en vigueur en même temps que les art. 712a à 712t CC, soumet à la législation nouvelle la propriété par étages de l'ancien droit cantonal. Dans la mesure où les intéressés avaient converti l'ancienne propriété par étages en l'une des formes de remplacement qui se sont par la suite révélées nulles, ils pouvaient demander la rectification du registre foncier (Message du Conseil fédéral du 7 décembre 1962, FF 1962 II p. 1484/1485). En outre, les cantons pouvaient soumettre au droit nouveau, par une disposition générale, l'ancienne propriété par étages transformée et prévoir une procédure

de modification et d'adaptation du registre foncier (art. 20ter Tit. fin. CC ; cf. Message du Conseil fédéral du 7 décembre 1962, FF. 1962 II p. 1485). C'est ce qu'a fait le canton du Valais, en édictant une loi d'application du 10 novembre 1965, qui vise notamment les propriétés par étages créées sous l'empire de l'ancien droit cantonal et qui étaient restées telles quelles entre 1912 et 1965, les propriétés par étages créées sous l'empire de l'ancien droit cantonal et transformées en copropriétés assorties de servitudes personnelles d'usage, perpétuelles et transmissibles, ainsi que les propriétés par étages de ce dernier type constituées après l'entrée en vigueur du Code civil et qui n'avaient donc jamais été soumises à l'ancien droit. La procédure de modification et d'adaptation du registre foncier pouvait être introduite d'office par le conservateur du registre foncier ou sur requête d'un "copropriétaire". En cas d'opposition d'un intéressé contestant l'obligation d'adapter le statut de l'immeuble au droit nouveau, le conservateur devait impartir à l'opposant un délai de vingt jours pour ouvrir action en constatation de droit. C'est cette procédure qui a été suivie en l'espèce. BGE 113 II 146 S. 151 L'autorité cantonale a jugé avec raison que l'action déclaratoire en constatation de droit, qui relève uniquement du droit fédéral, était recevable, puisqu'elle vise un cas d'application de l' art. 20ter Tit. fin. CC et que les parties ont un intérêt actuel et digne de protection (la demanderesse par sa demande principale, la défenderesse par ses conclusions reconventionnelles) à ce qu'il soit déclaré que la parcelle est soumise au régime de la copropriété ordinaire, respectivement de la propriété par étages (cf. ATF 110 II 353 ss consid. 1).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.