

## BGE 53 II 216

Bundesgericht (BGE), 1927-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_53\\_II\\_216](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_53_II_216)

FR: ATF 53 II 216

IT: DTF 53 II 216

### Volltext

216 kantonalen Formen eine weit ausgedehntere und gefährlichere als. künftig nach der Einführung des eidgenössischen Grundbuches, was sich unmöglich rechtfertigen Hesse. Dass etwa schon das frühere kantonale Recht dem Grundprotokollführer die Pflicht auferlegt hätte, bei Anlass jeder Handänderung in den die Nachbarliegenschaften betreffenden Einträgen nachzusehen, ob die gegenseitigen Grenzbeschreibungen übereinstimmen, und dass es ferner dem Kanton die Haftpflicht für die Verletzung dieser Prüfungspflicht auferlegt hätte - welche Vorschriften gegebenenfalls bis zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches weiter gelten würden -, hat der Kläger nicht behauptet, geschweige denn nachgewiesen (vgl. Art. 3 BZP). 39. Extrait de l'arrêt de la IIe Section civile du 10 juin 1927 dans la cause Nosedo contre Vessaz. Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. - Passe le délai de trois mois de l'achèvement des travaux, aucune hypothèque d'entrepreneur ne peut plus être inscrite, quand bien même elle aurait été demandée au juge et accordée par lui en temps utile. - A l'expiration du temps pour lequel elle a été ordonnée, l'inscription provisoire perd, sans autre, toute valeur, du seul fait qu'aucune prolongation ou transformation en inscription définitive n'a été mentionnée au registre. Résumé des faits. Par acte authentique du 23 septembre 1925, l'Usine de laminage Ed. Mathey fils S. A., à Neuveville, a vendu à Paul Vessaz, pour le prix de 11 000 fr., un terrain sis à Neuveville. Le 19 décembre 1925, le registre du commerce a inscrit la constitution, en date du 3 décembre, de la Société en commandite Vessaz & Oe, autogarage, à Neuveville. Cette société, qui reprenait l'actif et le passif de la société Sachenrecht. NO 39. 217 Schwab & Vessaz, était composée de Marcel Vessaz, seul associé indéfiniment responsable, et de son frère Paul Vessaz, commanditaire pour 3000 francs. La société a fait construire un garage sur le terrain acquis par Paul Vessaz. A cet effet, elle a confié, par contrat du 18 février 1926, les travaux de terrassement, fouilles, maçonnerie et béton armé, à l'entrepreneur Antoine Nosedo, de St-Blaise. Achevés le 12 mai 1926, les travaux furent acceptés le 15 mai 1926. Le 16 juillet 1926, Marcel Vessaz, agissant au nom de Vessaz & Oe, reconnut la créance de l'entrepreneur, d'un montant de 27208 fr. 30. Ne parvenant pas à se faire payer, Nosedo requit, le 21 juillet 1926, l'inscription d'une hypothèque légale d'entrepreneur. Par décision du 12 août 1926, le Président du Tribunal de Neuveville ordonna, en faveur de Nosedo, l'inscription provisoire, pour la durée d'un mois, d'une hypothèque légale d'entrepreneur sur l'immeuble de Paul Vessaz. L'inscription fut effectuée le jour même. Par demande du 6 septembre 1926, déposée le 9 septembre, Nosedo conclut à ce qu'il plaise à la Cour d'appel du canton de Berne reconnaître son droit d'hypothèque légale, pour 27 208 fr. 30, sur l'immeuble Paul Vessaz, et ordonner l'inscription à titre définitif de l'hypothèque annotée en vertu de l'ordonnance du 12 août 1926. Le demandeur sollicitait, en même temps, le tribunal de prolonger les effets de cette ordonnance jusqu'à la solution du procès. Le Président de la Cour d'appel déclina, toutefois, cette requête, pour cause d'incompétence. Le 7 septembre 1926, Paul Vessaz vendit le terrain litigieux à la

societe Vessaz & Oe. L'acte mentionne l'hypothèque inscrite, le 12 aout 1926, pour la duree d'un mois. Tout en formulant sa demande ä la Cour d'appel, Nosedä requerrait egalement du President du Tribunal de Neuveville la prolongation de l'inscription du 12 aout, 218 Sachenrecht. N° 39. pour valoir jusqu'a jugement de l'autorite competente sur le fond du proces. Le President fit droit a cette de- mande, le 11 septembre. Vinscription ne fut, cependant, point operee au registre foncier. Aussi le conservateur proceda-t-il d'office, le 24 septembre 1926, a la radiation de l'inscription perimee. Repondant au memoire-demande des 6/9 septembre 1926, Paul Vessaz conclut au rejet de l'action. La Cour d'appel dedda, conformement a l'art. 196 du CPC bernois, de restreindre les debats a la question de savoir si le delai de trois mois de l'art. 839 al. 2 CCS avait ete observe. Statuant le 16 mars 1927, la Cour a rejete l'action de Nosedä et a condamne. celui-ci aux frais et depens du proces. Nosedä a recouru en reforme au Tribunal federal, dans le sens de l'admission des fins de sa demande. Considerant en droit : 1. - Aux termes de l'art. 837 CCS, les artisans ou entre- preneurs qui ont fourni, pour la construction d'un immeu- ble, des materiaux et du travail, ou du travail seulement, peuvent requerir l'inscription (texte allemand : la « cons- titution ») d'une hypothèque legale sur cet immeuble, pour le montant de leurs creances contre le proprietaire ou un entrepreneur. La loi ne confere donc pas directe- ment de droit reel au creancier. Elle lui permet seulement d'exiger, meme contre la volonte du proprietaire, que l'immeuble soit affecte (provisoirement dans ce cas) a la garantie des pretentions de l'entrepreneur. L'hypothèque ne prend, toutefois, naissance comme droit reel qu'au moment de l'inscription au registre foncier (v. RO 40 11. p. 453 et suiv. ainsi que la doctrine et la jurisprudence citees; v. en outre, SIMOND, V'Hypothèque legale de l'entrepreneur, p. 59 a 62). Le privilege en question peut etre inscrit a partir du jour oill'entrepreneur s'est engage a ex- cuter le travail Sachenrecht. N° 39. 219 ou l'ouvrage promis. La requisition au registre foncier (et, d'apres le texte allemand, l'inscription elle-meme) doivent, cependant, avoir lieu au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achevement des travaux (art. 839 CCS). On se trouve ici en presence d'une regle d'ordre public, qui s'impose au conservateur comme aux parties. Le delai dont il s'agit n'est, en effet, point un delai de prescription, mais de peremption. Il court irrevocable- ment des l'achevement des travaux, sans etre interrompu ou suspendu par l'ouverture d'une action en justice sur l'existence de la dette (RO 40 11 p. 201). Passe le delai, le conservateur doit donc refuser l'inscription, quand bien meme elle aurait ete demandee au juge et accordee par lui en temps utile (ibid.). Les droits du creancier sont, neanmoins, sauvegardes par l'art. 961 CCS, qui autorise, en cas de litige, l'inscrip- tion provisoire de l'hypothèque par decision judiciaire (cf. art. 22 al. 4 de l'ordonnance sur le registre fonder). Mais il faut que cette inscription intervienne dans le delai peremptoire de [l'art. 839. Quiconque s'interesse a un immeuble doit, en effet, avoir la certitude qu'a partir d'un certain moment, aucune hypothèque d'entrepreneur ne pourra plus etre inscrite, pour quelque cause que ce soit. Le legislature tenait, dans l'interet des tiers et des acquereurs eventuels, a creer une situation absolument nette; or ce but ne pouvait etre atteint qu'en excluant toute constitution d'hypothèque posterieurement a la date fatale (v. Feuille federale 1914, 11 p. 875; RO 40 11 p. 201 ; - LEEMANN, Sachenrecht, art. 837 note 26 et art. 839 note 13 ; RAMSEYER, Baugläubigerpfandrecht, p. 58). De ce prncipe il resulte, egalement, qu'a l'expi- ration du temps pour lequel elle a ete ordonnee, l'ins- cription provisoire perd, sans autre, toute valeur, du seul fait qu'aucune prolongation ou transformation en ins- cription definitive n'a ete mentionnee au registre, et quelle que soit la cause de cette omission (v. Zeitschrift des bernischen Juristenvereins, t. 52 p. 604 et suiv.). 220 Sachenrecht. N° 39. 2. - En l'espece, Nosedä, adjudicataire de l'ensemble des travaux,

avait achevé ceux-ci le 12 mai 1926. En vertu de l'art. 77 chif. 3 CO (v. art. 7 CCS), le délai de trois mois de l'art. 839 CCS expirait, par conséquent, le 12 août. Ce jour-là, le conservateur a enregistré l'inscription provisoire, pour la durée d'un mois, d'une hypothèque légale d'entrepreneur au profit de Nosedà. La créance étant contestée, il eut, sans doute, été préférable que le Président du Tribunal impartit au demandeur un délai pour ouvrir l'action en justice et qu'il accordât une inscription provisoire valable, sans limite fixe, jusqu'à la solution définitive du procès (art. 961 dern. al. CCS). N'ayant pas sous les yeux les conclusions prises alors par le recourant, le Tribunal fédéral ne saurait, toutefois, se prononcer plus outre sur l'opportunité de l'ordonnance d'inscription provisoire. Elle ne doit se borner à constater qu'aux termes de cette ordonnance, l'inscription ne pouvait - sauf transformation ou prolongation inscrite en temps utile - produire ses effets au-delà du 12 septembre 1926. Nosedà l'a, d'ailleurs, compris, puisqu'il a demandé cette prolongation, et a la Cour d'appel (incompétente à cet effet), et au Président du Tribunal de Neuveville. Néanmoins, le 12 septembre au soir, le préposé au registre foncier n'avait encore saisi d'aucune réquisition tendant à la prolongation des effets de l'inscription provisoire ou à sa transformation en inscription définitive. C'est, dès lors, à bon droit que l'inscription, devenue caduque, a été radiée d'office, le 24 septembre 1926, conformément à l'art. 76 de l'ordonnance sur le registre foncier (voir WIELAND, Droits réels, art. 961 note 6). Quant aux réquisitions postérieures, elles ne pouvaient, comme il a été dit plus haut, être prises en considération par le préposé. Le Tribunal fédéral prononce Le recours est rejeté et le jugement cantonal confirmé. Sachenrecht. N° 40. 40. Urteil der II. Zivilabteilung vom SO. Juni 1927 i. S. Kuff gegen KeBB. 221 Die negativen Ereignisse sind unverjährbar (Erw. 2). Sind bei Bauteilen die vom kantonalen Recht festgesetzten Abstände nicht beobachtet worden, so muss der Klage des Verletzten auf Beseitigung grundsätzlich stattgegeben werden (ZGB Art. 641 Abs. 2, 679, 685 Abs. 2, 686), es sei denn dass die Voraussetzungen des Art. 674 Abs. 3 zutreffen (Erw. 4). Beurteilung dieser Frage (Erw. 3). A. - Im Jahre 1923 baute der Beklagte auf seiner Liegenschaft in Alpnachdorf ein Haus. Nach Beginn der Arbeiten erhielt er vom Landweibelamt folgende auf Antrag des Klägers erlassene « Amtliche Anzeige » d. d. 18. April 1923: « Herr Spenglermeister Jos. Muff, Alpnachdorf, lässt » Ihnen hiemit ... unter Hinweis auf Art. 138 EG zum » ZGB amtlich mitteilen, dass Sie nicht berechtigt sind. J) Ihr projektiertes Haus näher an die nachbarliche » Grenze zu bauen als zwei Meter Abstandsgrenze » zwischen der Grenze und dem Dachebene » Ihres projektierten Hauses. Eine Abstandsgrenze von » zwei Metern, berechnet von der Mauer Ihres projek- » tierten Hauses bis zur nachbarlichen Grenze, würde » nicht zulässig sein ..... » Der angeführte Art. 138 des EG zum ZGB für den Kanton Unterwalden ob dem Wald lautet in seinem hier massgebenden Teile: « Der Abstand eines Gebäudes von der nachbarlichen Grenze darf ohne Einwilligung des Nachbarn ..... in Dörfern nicht weniger als zwei Meter betragen. » Am 20. April 1923 liess der Beklagte u. a. antworten: « Herr Hess hat die Abstandsgrenze richtig eingehalten. Er wird in der angefangenen Weise weiter bauen. Gegen eine eventuelle Klage wird er diesen Standpunkt vor allen Instanzen zu begründen und zu wahren wissen. AS 53 II - 1927 16