

## **BGE 55 II 69**

Bundesgericht (BGE), 1929-05-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_55\\_II\\_69](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_55_II_69)

FR: ATF 55 II 69

IT: DTF 55 II 69

### **Volltext**

I. SACHENRECHT DROITS REELS 16. Arrêt de la IIe Section civile du 24 mai 1929 dans la cause Chanton contre Loch et Sehr. L'inscription au registre foncier du transfert de propriété d'un immeuble, opérée indépendamment de la requête d'un vendeur qui n'était pas propriétaire, devient valide au moment où le vendeur acquiert lui-même la propriété. Cette validation se produit ipso facto et sans ratification. A. - La société en nom collectif Friederich frères, à Vevey, composée des frères Robert et Charles Friederich, était propriétaire à Bouveret d'un immeuble consistant en une maison et du terrain. L'associé Charles Friederich est décédé le 18 novembre 1918 et sa mort a entraîné la dissolution de la société Friederich frères, qui a été radiée. Mais la veuve du défunt, Rosa Friederich, s'est remariée avec son beau-frère Robert et elle a formé avec lui une nouvelle société en nom collectif, sous la raison sociale Friederich & Cie, à Vevey. Cette société a repris l'actif et le passif de l'ancienne société Friederich frères. Elle a commencé le 1er avril 1919 et a été inscrite au registre du commerce le 23 mai suivant. Le 14 novembre 1920, elle a passé avec Antoine Sehr, à Bouveret, une promesse de vente, par laquelle elle s'engageait à vendre au promettant-acquéreur, pour le prix de 16500 fr., son immeuble de Bouveret. L'acte de vente définitif devait être passé dans le délai de trois mois. La promesse de vente contenait une clause aux termes de laquelle Friederich & Cie se réservaient de vendre au voisin Joseph Chanton la lisière de terrain à côté de son jeu de quilles, soit environ 40 mètres carrés, pour le prix de 3 fr. le mètre, somme qui serait déduite du prix de vente. AS 55 II - 1929 6

70 Sa. sachenrecht. No 16. Effectivement, le même jour, 14 novembre 1920, Friederich & Cie ont vendu la parcelle en question à Joseph Chanton, à Bouveret. Cette vente a été inscrite au registre foncier le 15 novembre 1920. Puis, le 13 avril 1921, Friederich & Cie ont vendu à Antoine Sehr et à Allee Roch, également à Bouveret, l'immeuble faisant l'objet de la promesse de vente du 14 novembre 1920 en faveur de Sehr, y compris la parcelle de terrain déjà vendue à Joseph Chanton. Cette vente a été conclue pour le prix de 15,000 fr. L'acte porte ce qui suit: « La présente vente est faite en exécution de la promesse de vente du 14 novembre 1920 passée entre Friederich & Cie et Antoine Sehr ... Toutefois, les parties déclarent renoncer aux clauses prévues dans la promesse de vente qui ne sont pas libellées autrement dans le présent acte. » Mais, quand l'inscription de cette dernière vente au registre foncier fut requise, le conservateur refusa de l'opérer, en observant que le transfert des immeubles de l'ancienne société Friederich frères à la nouvelle société Friederich & Cie ne figurait pas au registre foncier et que la vente consentie par Friederich & Cie ne pouvait être inscrite avant que la situation eût été régularisée. Par acte authentique du 6 mai 1921, les ayants droit de la société Friederich frères, soit l'ancien associé Robert Friederich et les deux seuls héritiers de l'autre associé Charles Friederich, savoir sa femme Rosa Friederich et sa fille Suzanne, ont alors déclaré consentir au transfert des immeubles à la société Friederich & Cie. Par le même acte Robert Friederich et Dame Rosa Friederich ont aussi

con- firme la vente consentie par la sociere Friederich et Oie a Antoine Sehr et a Allce Roch. Cette vente a eM inscrite le 9 mai 1921 au registre foncier, sur la base du precedent acte. O'est ainsi que soit Joseph Ohanton, soit Antoine Sehr et Alice Roch se sont trouves, de part et d'autre, inscrits comme proprietaires de la pareelle qui avait ete vendue deux fois par Friederich & Oie. Sachem-echt. N° 16. 71 B. - Dans le present proces, le demandeur Chanton conclut a ce qn'il soit prononce: « La transcription de propriete en faveur de Joseph Ohanton resultant de l'acte de vente du 14 novembre 1920, seion transcription N° 1627 de 1920, ressort tous ses effets, et est preferable lt. celle de Roch Allee et Sehr Antoine, resultant de l'acte de vente du 13 avril 1921, transcrit sous le N° 696 de 1921. » La tra.n.scription No 696 de 1921 est annulee. » De leur cöw, les defendeurs Allce Roch et Antoine Sehr concluent au rejet de la demande et, reconventionnellement, ace qu'il soit prononce: « La tra.n.scription N° 696 de 1921 en faveur de Sehr et Roch est valable et opposable lt.la transcription No 1627 de 1920, qui est nulle et de nul effet et dont la radiation au registre foncier est ordonnee. » La pIace en litige, parcelle 194, commune de Port- Valais, est declaree proprieM definitive de Sehr et Roch. » C. - Statuant par jug€ment du 5 fevrier 1929, Je Tri- bunal cantonal du Valais a rejete Ja demande et adOOs les conclusions des defendeurs. TI a compense les frais des parties. D. - Le 2 avril 1929, le d€mandeur Ohanton a interjeM au Tribunal federal un recours en reforme contre ce jugement, qui lui avait ew commllUIque le 13 mars. TI a repris les conclusions de sa df:mande. Les defendeurs ont conclu au rejet du recours. Considlrant en droit : L'instance cantonale a adOOs que la societe Friederich & Oie n'etait devenue proprietaire de la parcelle litigieuse, comme de tout l'immeuble de Bouveret, que le 9 mai 1921, par l'inscription au registre foncier du tranSfert de Ja propriew de Friederich freres a Friederich & Oie. Elle en a conclu qu'avant cette date, la sociew Friederich & Oie n'avait aucun dioit de dispoer de la parcelle et qu'elle n'avait pu valablement en ceder la propriewau deman- 72 Sachenrecht. N° 16. deur par l'acte de vente du 14 novembre 1920. L'inscrip- tion au registre foneier operee en faveur de Chanton sur Ja base dudit acte ne pouvait donc pas etre opposee ,a celle operee plus tard en faveur des defendeurs, a un moment ou Friederich & Cie etaient regulierement inscrits comme proprietaires, de l'immeuble. Le recourant soutient au contraire que Ja sociem Friede- rich & Cie etait devenue proprietaire de l'immeuble de Bouveret, et notamment de la parcelle litigieuse, au printemps de 1919 deja, par le seul fait qu'elle avait repris l'actif et le passif de la sociem Friederich freres. L'inscription au registre foncier du transfert de proprieM de Friederich freres a Friederich & Cle n'avait, selon lui, que la valeur d'une mesure d'ordre, et l'inscription operee en Ba faveur,alui Chanton, sur Ja base de l'acte de vente du 14 novembre 1920, deployait ses effets, bien qu'a ce moment Friederich & Cle ne fussent pas encore portes au registre foneier comme proprietaires a la plaoo de Friederich freres. ,n n'ast cependant pas besoin de dooider quand Ja sociem Friederich et Cie ast reellement devenue proprietaire de l'immeuble appartenant auparavant aJa sociem Friederich freres et si l'acquisition de ce droit de proprieM etait ou non subordonnee pour elle a l'inscription au registre foncier. Cette question est en effet discutable par le fait qu'on peut se demander, dans las circonstances de la cause, si la sociem Friederich & Oie represente 'vraiment un sujet de droit distinct de l'ancienne societe Friederich freres. Mais cette question peut rester ouverte, car, meme si l'on admet, avec l'instance cantonale, que Ja sociem Friederich & .Cie n'a acquis Ja proprieM de l'immeuble que le 9 mai 1921, par l'inscription de son droit au registre foneier, il ne s'ensuit pas, contrairement a l'opinion des premiers juges, que l'inscription operee en faveur du demandeur, quoiqu'anMrieure a cette date, soit absolu-

ment et irremovablement nulle et inopérante. Néanmoins sans *Sachenrecht*, n° 16. 73 doute exact que cette inscription ne pouvait produire aucun effet, si ce n'est à l'égard des tiers de bonne foi, aussi longtemps que la société Friederich & Cie, dont Chanton tirait son droit de propriété, n'était pas elle-même devenue propriétaire. Avant ce moment, l'inscription en faveur de Chanton devait en effet être considérée comme faite indûment et sans cause légitime, au sens des art. 974 et 975 CCS, puisque la société Friederich frères aurait seule eu le droit de la requérir, à l'exclusion de la société Friederich & Cie, sur réquisition de la quelle elle avait été effectuée. Mais la situation s'est modifiée dès l'instant que cette dernière société a acquis par la suite la propriété de l'immeuble, et le demandeur a raison de soutenir que cette acquisition de propriété entraînait avec elle la validation de l'inscription opérée en sa faveur, à son profit. C'est un principe généralement reconnu aujourd'hui que les actes de disposition émanant d'une personne qui n'a pas le pouvoir de les accomplir ne sont pas absolument nuls, mais peuvent être valides après coup et produire leurs effets de droit réel, notamment lorsque leur auteur a acquis par la suite le droit de disposition qui lui faisait primitivement défaut. Ce principe, qui est expressément consacré par le § 185 du BGB allemand, est aussi accepté par la jurisprudence et la doctrine françaises (voir Riv. Dr. Com. Pandectes françaises, sous « vente », No 727). Son application s'impose également en droit suisse, où la doctrine et la jurisprudence du Tribunal fédéral l'ont affirmé, bien que la loi suisse ne contienne aucune disposition analogue à celle du § 185 BGB (VON TUHR, OR I p. 193; OSTERTAG, Comm. ad art. 974 CCS note 8, et ad art. 965 note 7). Dans un arrêt du 16 janvier 1915, le Tribunal fédéral a décidé, en particulier, contrairement à l'opinion de l'instance cantonale, que ledit principe doit être appliqué spécialement en matière d'inscriptions au registre foncier (arrêt faillite Zschokke & Cie contre Comptoir d'Escompte de Mulhouse, RO 41 II p. 49).

*Sachenrecht*. N° 16. En vertu du principe susmentionné, l'inscription opérée en faveur du demandeur est donc devenue automatiquement valable au moment où Friederich & Cie ont été inscrits au registre foncier comme propriétaires de l'immeuble en lieu et place de Friederich frères. Cette validation avait d'ailleurs lieu sans qu'aucune ratification fut nécessaire de la part de Friederich et cie, et instantanément. Pratiquement, c'était donc le demandeur Chanton qui acquerrait la propriété de la parcelle litigieuse et qui pouvait dès lors en disposer, à l'exclusion de Friederich & Cie, qui se voyaient instantanément privés, au profit de Chanton, du droit de propriété et de disposition qu'ils venaient d'acquérir. Il résulte que Friederich & Cie ne pouvaient plus requérir valablement l'inscription au registre foncier du transfert de la propriété aux défendeurs Alice Roch et Antoine Sehr. Ce droit n'appartenait qu'à Chanton. C'est donc l'inscription opérée en faveur des défendeurs qui a été effectuée indûment et sans cause légitime, à l'inverse de ce que l'instance cantonale a jugé. Les défendeurs ne sauraient objecter qu'au moment où elle a été inscrite comme propriétaire sur la base de l'acte de transfert consenti par les ayants droit de la société Friederich frères, la société Friederich & Cie avait vendu une seconde fois la parcelle litigieuse et que c'est en faveur de ses seconds acheteurs, soit d'eux-mêmes défendeurs, qu'elle a requis l'inscription au registre foncier. À aucun moment, la société Friederich & Cie n'a fait savoir à Chanton et au conservateur du registre foncier qu'elle entendait révoquer sa précédente réquisition d'inscription en faveur du demandeur, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner quelle portée devrait être donnée à un tel avis et si les exigences de la bonne foi eussent permis d'en tenir compte. La société Friederich & Cie a simplement confirmé la vente de l'immeuble aux défendeurs dans l'acte même par lequel Friederich frères lui transféraient la propriété de celui-ci, puis elle a requis, en vertu de cet *Sachenrecht*. N°

17. 75 acte, l'inscription au registre foncier de son droit de propriété et, ensuite, celle du transfert de ce droit aux défendeurs. Mais il ressort de ce qui a été dit plus haut que, sur ce second point, sa réquisition ne pouvait produire aucun effet valable, puisque, dès l'instant où elle était devenue régulièrement propriétaire par l'inscription au registre foncier, l'inscription préexistante en faveur du demandeur était validée, ce qui lui ôtait instantanément tout droit de disposer de l'immeuble. Comme d'ailleurs cet effet se produisait sans qu'aucune ratification de sa part fut nécessaire, il importait peu que l'acte présenté au conservateur n'impliquât pas son intention de maintenir la vente faite à Chanton. La situation serait naturellement différente si, comme les défendeurs l'ont allégué, Chanton lui-même avait renoncé entre temps à l'acquisition de la parcelle. Mais, des constatations de fait définitives de la première instance, il ressort qu'aucune renonciation semblable de la part de Chanton n'a été prouvée. Le Tribunal fédéral prononce : Le recours est admis et le jugement rendu le 5 février 1929 par le Tribunal cantonal du Valais est réformé en ce sens que l'action du demandeur est admise et la demande reconventionnelle des défendeurs rejetée. Arrêt de la 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> sections civiles du 6 juin 1929 dans la cause : *Caissière Industrielle S. A. contre Etat de Fribourg*. Si le droit de jouissance, accordé aux parents sur les biens des enfants par les art. 194 à 196 du code civil fribourgeois, relève du droit de famille, il a cessé d'exister dès l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, en vertu de l'art. 12 des dispositions transitoires de celle-ci. Usage des laits : A. - Au début de l'année 1923, la recourante ouvrit à Marius Pernet, commerçant à Romont, un crédit en

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