

BGE 55 II 75

Bundesgericht (BGE), 1929-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_55_II_75

FR: ATF 55 II 75

IT: DTF 55 II 75

Volltext

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 acquiescait 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'acquiescer. Il en résulte que Friederich & Cie ne pouvaient plus requérir valablement l'inscription au registre foncier du transfert de la propriété aux défendeurs Allee 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 indument 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. 17. Arrêt d. 1 & IIe Sect. ion civ. Ue du 6 juin 1929 dans la cause

Caisse 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 cesse d'exister dès l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, en vertu de l'art. 12 des dispositions transitoires de celle-ci. Résumé des faits: A. - Au début de l'année 1923, la recourante ouvrit à Marius Pernet, commerçant à Romont, un compte en

76 Sacherecht. N° 17. compte courant à concurrence de 50.000 fr., garanti par la remise en nantissement d'une obligation hypothécaire au porteur, contractée le 17 février 1923 par Marius et Nicolas Pernet. Cette obligation, au capital de 55.000 fr., grevait les immeubles que Marius et Nicolas Pernet possédaient à Romont d'une hypothèque en rang postérieur à une case libre de 57.000 fr. Le 15 janvier 1925 Marius Pernet fut déclaré en faillite. La Caisse Industrielle S. A. intervint en faisant valoir une créance de 66.091 fr. 45, garantie par l'obligation hypothécaire. Sa production fut admise et le droit de gage reconnu. Le 1^{er} septembre 1925 la recourante apprit par un avis du préposé aux faillites de Romont que les immeubles hypothéqués étaient grevés d'un droit de jouissance en faveur de Mme Isabelle Pernet, mère des propriétaires, et que ce droit primait son gage ayant été inscrit au registre foncier déjà en 1907. L'obligation hypothécaire du 17 février 1923 ne mentionnait pas ce privilège pour la raison que le notaire Bosson l'avait établie sur le vu d'un extrait du registre foncier, délivré le 27 janvier 1923 par le conservateur de ce registre, qui ne l'indiquait pas. La recourante intenta action - à quelques créanciers, qui entre temps avaient saisi le droit de jouissance de dame Pernet, en concluant à l'élimination de ce droit de l'état de collocation. Sa demande fut écartée le 26 mars 1926 par le président du Tribunal de la Glane. La Cour d'appel de Fribourg confirma ce jugement par arrêt du 29 juin 1926. A la vente aux enchères du 16 octobre 1926, les immeubles furent adjugés à la recourante pour le prix de 70.100 fr., dont 4539 fr. 50 seulement purent être destinés à l'amortissement de sa créance, le solde ayant dû être affecté à la conversion de créances antérieures en rang. B. - Par exploit du 30 &Out 1926, la Caisse Industrielle S. A. a assigné l'Etat de Fribourg en paiement d'une Sacherecht. N° 17. 77 indemnité de 68.758 fr. 15, se composant de 65.051 fr. 20, perte subie dans la réalisation du gage, et de 3606 fr. 95, frais du procès en contestation de l'état de collocation. Elle attribue ces pertes au produit insuffisant de la vente aux enchères, du à son tour au fait que les immeubles étaient grevés d'un droit de jouissance qui en diminuait considérablement la valeur. Si en 1923 elle avait eu connaissance de toutes les charges existantes, elle aurait certainement refusé d'accepter comme garantie de sa créance une obligation hypothécaire portant sur des immeubles aussi lourdement grevés. L'extrait du registre foncier, non conforme à la réalité, l'a induite en erreur. L'Etat doit répondre, en application de l'art. 955 CC du dommage résultant de cette faute du conservateur du registre foncier. Le défendeur a conclu à libération en faisant valoir surtout une exception de prescription, tirée du fait que l'action a été introduite plus d'un an après le 25 novembre 1924, date à laquelle la demanderesse aurait eu connaissance du dommage et de son auteur. Statuant le 13 décembre 1928, le Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine a débouté la demanderesse des fins de sa demande avec suite de frais. Ce jugement a été confirmé par arrêt du 11 mars 1929 de la Cour d'appel de Fribourg. En résumé l'instance cantonale d'appel a estimé que l'action contre l'Etat était prescrite en conformité de l'art. 60 CO, ayant été introduite plus d'un an après le jour où la recourante eut connaissance du dommage et de la personne qui en était l'auteur. En outre elle a déclaré que la demande n'était pas fondée parce que le droit de jouissance de dame Pernet, constitué sous l'empire du code civil fribourgeois, découle de la puissance paternelle. Comme le droit de jouissance des parents sur les immeubles appartenant à leurs enfants mineurs, sa validité n'est donc pas

subordonnée à l'inscription au registre foncier. Cette inscription n'a eu pas

78 Sachenrecht. No 17. du avoir lieu : elle était superflue et sans effets juridiques en ce qui concerne la publicité du registre foncier. Dès lors le conservateur n'a pas commis un acte illicite en omettant de la mentionner dans l'extrait. On peut même dire que celui-ci était conforme à la loi et que le registre ne l'était pas. O. - Par acte déposé en temps utile, la Caisse Industrielle S. A. a recouru en réforme contre cet arrêt. Elle reprend devant le Tribunal fédéral les conclusions développées devant les instances cantonales. À l'audience de ce jour l'intime a conclu à la confirmation de l'arrêt attaqué avec suite de dépens. Statuant sur ces faits et considérant en droit : 1. - Les art. 194 à 196 du code civil suisse fribourgeois prescrivent que le père, durant le mariage, et après le décès de l'un des époux, le survivant des père et mère, a la jouissance de la totalité des biens des enfants nés du mariage jusqu'à leur majorité ; lorsqu'un enfant est demeuré dans la maison paternelle après sa majorité cette jouissance est présumée avoir continué, s'il n'y a eu convention contraire. Dès la majorité ou la retraite d'un enfant de la maison paternelle la jouissance du parent survivant est réduite à la moitié des biens qui jusqu'alors sont parvenus ou parviendront à cet enfant par succession légitime du chef, soit du parent prédeceint, soit des ascendants de ce dernier. En conformité de ces dispositions, dame Pernet eut la jouissance des biens dont ses fils Marius et Nicolas avaient hérité en 1907, lors de la mort de leur père. L'instance cantonale a affirmé à deux reprises - d'abord dans l'arrêt du 29 juin 1926 statuant sur la demande en élimination du privilège de dame Pernet de l'état de collocation et, ensuite, dans l'arrêt dont est fait recours - que ce droit de jouissance doit être considéré comme une émanation de la puissance, paternelle et qu'il relève par conséquent du droit de famille. Toute discutable qu'elle est, cette opinion lie le Tribunal fédéral, lequel n'a pas à interpréter le droit cantonal. 2. - L'instance cantonale a toutefois omis, tant dans l'arrêt du 29 juin 1926 que dans celui dont est fait recours, de tirer les conséquences des prémisses qu'elle venait de poser. Si les prescriptions du droit suisse accordant aux parents un droit de jouissance sur les biens des enfants, même majeurs, émanent de la puissance paternelle, il s'ensuit qu'elle ont cessé de produire leurs effets dès l'entrée en vigueur du code civil suisse. L'art. 12 des dispositions transitoires prescrit en effet que la loi nouvelle est applicable dès son entrée en vigueur aux droits des parents et des enfants. Le privilège de dame Pernet n'a pu dès lors subsister, à partir de 1912, que dans les limites prévues par le nouveau code, soit jusqu'à la majorité de ses enfants. Cette majorité ayant été atteinte avant 1923 par Marius et Nicolas Pernet, le droit de jouissance de leur mère a cessé d'exister à partir de cette époque. Son inscription au registre foncier avait dès lors perdu toute valeur juridique. En saisissant ce privilège les banques créancières n'ont en réalité acquis aucun bien nouveau, la saisie n'ayant pu leur conférer des droits que leur débitrice ne possédait pas. La recourante n'a par conséquent subi aucun préjudice de ce que, dans l'extrait délivré le 27 janvier 1923, le conservateur du registre foncier avait omis de faire mention d'un droit inscrit, mais désormais dépourvu de toute valeur. 3. - La recourante a, à la vérité, subi un dommage. Celui-ci cependant est la conséquence, non de l'omission du conservateur du registre foncier, mais de l'erreur commise par l'instance cantonale dans son arrêt du 29 juin 1926 en admettant, en contradiction avec ses prémisses, que le droit de jouissance de dame Pernet continuait à produire ses effets et que par conséquent il

80 Obligationenrecht. No 18. devait être maintenu à l'état de collocation. L'Etat de Fribourg ne peut toutefois être appelé à répondre, en vertu de l'art. 95500, de ce prononcé

errone de l'autorite judiciaire. A supposer meme que le conservateur du registre fon- eier eut l'obligation de delivrer un extrait mentionnant toutes les inscriptions qui figuraient au registre, yeompris celles depourvues de valeur juridique, et que, grace a un extrait eomplet de ce genre, la recourante eut evite la perte qu'elle a subie - en renonQant a conelure l'affaire -, qu'll n'y eut done eu ni action en eontestation de l'etat de collocation, ni arret errone, cela ne suffirait pas pour etablir le rapport de cause a effet adequat, indispensable enke l'extrait incomplet et le dommage. TI etait en effet impos&ible de prevoir, d'apres le cours normal des choses, que les tribunaux attribueraient dans la procooure de faillite une valeur juridique a un droit de jouis~ce qui, en realite, avait cesse depuis longtemps d'exister. Le Tribunal federal prononce : Le recours est rejete et rarret attaque est confirme. II.

OBLIGATIONENREOHT DROIT DES OBLIGATIONS 18. Arret da 1a. Ire Seotion civile du ~O mars 19a9 dans la cause Roullil contre Dame Lin-'l'hommen. Reoours par voie de ionction (art. 70 OJF). - Lorsque la· valeur litigieuse est inferieure a. 8000 fr., le pourvoi doit ~re aoom- pagne d'un memoire (consid. 1). RespDnsabilite du p1'opri8taire d'un ou/'Yl'age (art; 58 CO). - Nature de cette responsabilite (consid. 2); question de Ja faute con- comitaute de Ja victime et de la faute imputable a. un tiers (consid. 3) ; etendue de la responsabilite ; aaleul des dommages- interets pour perte de soutien (consid. 4).

Oblig&tionenrecht. No 18. 81 A. - Louis Roulin est proprietaire a Oha vannes pres &enens de l'immeuble Frasn-Vallol'be qu'll a re~IU le 15 mars 1907 l'autorisatjon de construire d'apres les plans deposes. La fa9ade principale du batiment donne sur la rue de la gare. La porte d'entree se trouve dans l'axe de ladite fa9ade. La maison est placee au bord de la route au milieu de la propriete. TI reste du terrain libre formant une cour des deux cotes et derriere le bati- ment. La propriete est clôtuee par des barrieres en bois. La partie de gauche, cote sud, a une porte quin'est jamais fermee a clef et qui donne acces de l'avenue de la gare sur le terrain entourant la construction. Derriere celle-ci se trouvent un etendage et un tape-tapis. Sur le cote sud du batiment, il y a un escalier de onze marches s'ou- vrant au ras du terrain. La cage de l'escalier est bordee des deux cotes par un muret depassant le sol de 32 cm. et par le mur de la maison du troisieme cote. Elle est profonde de 2,50 m. et s'ouvre face a la porte par laquelle on penetre de l'avenue de la gare dans la cour. Par ledit escaller, on descend a la chambre a lessive amenee dans le sous-sol. Le muret qui borde la cage de l'escalier n'est pas muni de garde-fou ni de barriere. La cour n'est pas eclairee la nuit. La maison a quatre etages, out, re le rez-de-chaussee, les combles et les caves. Au rez-de- chaussee se trouve une epicerie louee par un sieur Bex- Amaron. Le 13 octobre 1926, vers 22 heures, Albert Lin, epoux d'Henriette Lin-Thommen, fut victime, sur la propriete de Roulin, d'un accident mortel que la Cour civile vau- doise decrit en ces termes: « Employe dans la ~aison Francillon & OIe, a Lausanne, A. Lin trava.illait, a ses moments de loisir, comme tonnelier-caviste, et, en cette quallte, Il avait ete charge par Armand Bex-Alnaron ... de soutirer les « faux-clairs » et de laver deux futs de cent et de cinquante litres. Le 13 octobre 1926, il commen9a son travail apres 20 heures ; pour laver ces futs, il s'etait place derriere le batiment Frasn-Vallorbe, sur la partie

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