

## **BGE BGE 98 IA 241 vom 9. Februar 1972**

Bundesgericht (BGE), 1972-02-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_98\\_IA\\_241](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_98_IA_241)

FR: BGE BGE 98 IA 241 du 9 février 1972

IT: BGE BGE 98 IA 241 del 9 febbraio 1972

### **Regeste**

Regeste Gesetzliches Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer. Art. 839 und 961 ZGB. Vorläufige Eintragung: Geltungsdauer; Löschung durch den Grundbuchverwalter, wenn die Geltungsdauer abgelaufen ist, ohne dass ein Entscheid über die definitive Eintragung ergangen oder Fristverlängerung verlangt worden ist.

Regeste Hypothèque légale d'artisan et d'entrepreneur. Art. 839 et 961 CC. Inscription provisoire: durée de validité; radiation par le conservateur du registre foncier lorsque la durée de validité est expirée sans qu'une décision ne soit intervenue sur l'inscription définitive ni qu'une prolongation du délai n'ait été demandée.

Regesto Ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori. Art. 839 e 961 CC. Iscrizione provvisoria: durata; cancellazione da parte dell'ufficiale del registro fondiario dopo il decorso della durata della validità senza che sia intervenuta una decisione sull'iscrizione definitiva, nè che sia stato richiesto il prolungamento del termine.

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

a) Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge qui ordonne l'inscription provisoire d'un droit réel au registre foncier doit déterminer exactement la durée et les effets de cette inscription et fixer, le cas échéant, un délai durant lequel le bénéficiaire aura à faire valoir son droit en justice. L'inscription provisoire d'un droit réel a le caractère d'une annotation (HOMBERGER, n. 1 à l'art. 959 CC; OSTERTAG, n. 8 à l'art. 961 CC); l'art. 76 al. 1 ORF par le expressément de "l'annotation d'une inscription provisoire"; la note marginale "2. Annotations", qui figure à l'art. 959 CC, couvre cet article ("a. Droits personnels"), l'art. 960 ("b. Restrictions du droit d'aliéner") et l'art. 961 ("c. Inscriptions provisoires"). L'art. 76 al. 1 ORF prescrit que l'annotation d'une inscription provisoire doit être radiée d'office lorsque l'inscription définitive correspondante a été effectuée ou lorsque le délai fixé par le conservateur ou par le juge pour requérir cette dernière s'est écoulé sans avoir été utilisé. La radiation devant être opérée d'office, le conservateur du registre foncier y procède de son chef. La détermination exacte de la durée de validité de l'inscription provisoire et la fixation, le cas échéant, d'un délai au bénéficiaire pour faire valoir son droit en justice sont deux choses différentes. En vertu de l'art. 961 al. 3 CC, le juge qui ordonne l'inscription provisoire est tenu d'en déterminer la durée de validité; s'il l'a omis, il sera requis, par le conservateur du registre foncier, de compléter son ordonnance et de fixer la durée de validité de l'inscription provisoire (HOMBERGER, n. 16 à l'art. 961 CC). En revanche, l'art. 961 al. 3 CC n'impose pas au juge d'impartir au bénéficiaire de l'inscription provisoire un délai pour faire valoir son droit en justice. Le juge ne fixe un tel délai que "le cas échéant", c'est-à-dire si cela est nécessaire (HOMBERGER, loc.cit.). Il ne le fera pas, par exemple, si un procès au sujet du

droit réel allégué par le bénéficiaire de l'inscription provisoire est déjà pendant. Le délai pour agir en justice devra en revanche être imparti lorsqu'il y a contestation sur le droit réel inscrit provisoirement et qu'une action n'a pas été introduite avant que l'annotation soit ordonnée (HOMBERGER, loc.cit.). La durée de validité de l'inscription provisoire, que le juge est tenu de déterminer exactement (art. 961 al. 3 CC), ne doit BGE 98 Ia 241 S. 245 pas nécessairement être limitée d'une manière fixe, par exemple à une date précise ou à tant de mois ou d'années à compter de l'annotation. Sans prévoir de limite fixe, le juge peut déterminer exactement cette durée en décidant que l'inscription provisoire sera valable jusqu'à la solution définitive du procès (RO 53 II 220 consid. 2; JAAC 1934, 8e fascicule, p. 84 n. 53) ou mieux jusqu'à l'expiration d'un certain délai - par exemple 14 jours - dès l'entrée en force du jugement dans le procès au fond (HOMBERGER, n. 16 ad art. 961 CC; JAAC, loc.cit.: trois mois après la solution définitive du procès). Mais le juge peut aussi déterminer d'une manière fixe la durée de validité d'une inscription provisoire, par exemple en ordonnant que cette durée est de trois ans, comme l'a fait en l'espèce le Président du Tribunal du district de Grandson. Rien ne s'y oppose du point de vue de l'art. 961 al. 3 CC. A l'expiration de la durée de validité qui lui a été fixée, l'inscription provisoire perd, sans autre, toute valeur, sauf si une prolongation a été ordonnée et annotée au registre ou qu'il y ait eu transformation en une inscription définitive (RO 53 II 219 ; 60 I 297 /298 consid. 2). La décision de prolongation de la durée de validité de l'inscription provisoire doit, pour produire ses effets, non seulement être rendue par le juge mais encore être annotée au registre foncier avant l'échéance du terme original (RO 53 II 219 ; 60 I 297 /298). En vertu de l'art. 76 ORF, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur doit être radiée d'office par le conservateur du registre foncier, lorsque le terme fixé pour la validité de cette inscription est échu et qu'aucune prorogation n'a été annotée audit registre avant cette échéance (RO 53 II 219/220 ; 60 I 297 /298; HOMBERGER, n. 25 à l'art. 961 CC; WIELAND, Les droits réels, vol. II, p. 515, n. 6 à l'art. 961 CC; WIEDERKEHR, Die vorläufige Eintragung im Grundbuch, thèse Zurich 1932, p. 86). Si, avant l'expiration du délai primitivement fixé par lui, le juge en prolonge la durée, mais que l'annotation de la prolongation n'est pas opérée au registre foncier avant l'échéance du délai initial, le conservateur du registre foncier est tenu de radier d'office l'inscription provisoire (RO 53 II 220 avec référence au résumé des faits, p. 217/218). Lorsque le conservateur du registre foncier n'a pas radié d'office l'annotation d'une inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur dont la durée de validité est échu, le BGE 98 Ia 241 S. 246 juge ne peut pas ordonner qu'elle sera maintenue jusqu'à l'expiration d'un nouveau délai qu'il fixe, par exemple un mois après la prononciation du jugement au fond (RO 60 I 298 consid. 3); une telle décision de maintien de l'inscription provisoire est sans effet; le conservateur du registre foncier doit radier cette inscription, la durée initiale de sa validité étant expirée (RO 60 I 298 consid. 3). b) En l'espèce, le Président du Tribunal civil du district de Grandson a ordonné, le 24 décembre 1964, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur en faveur d'Horace Décoppet sur les immeubles d'Hermann Bässler; il a fixé à trois ans la durée de validité de cette inscription et imparti à Décoppet un délai jusqu'au 31 mai 1965 pour ouvrir action en inscription définitive de l'hypothèque légale. Décoppet a introduit cette action en temps utile devant la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois. A l'expiration de la durée de validité de l'inscription provisoire, soit à fin décembre 1967, le procès en inscription définitive de l'hypothèque légale était encore pendant et n'avait pas été jugé. Il avait été suspendu le 11 novembre 1965 par décision du Président de la Cour civile vaudoise, à la suite de l'ouverture de la faillite de Prefarm AG qui, appelée en cause, était

devenue partie. C'est par acte du 9 janvier 1969 que Décoppet a requis la reprise de ce procès. En revanche, Décoppet n'a pas demandé au juge compétent de prolonger la durée de validité de l'inscription provisoire de son hypothèque légale d'entrepreneur; partant, aucune prolongation n'a pu être annotée au registre foncier avant l'expiration du délai de trois ans fixé par l'ordonnance du 24 décembre 1964. Aussi ladite inscription provisoire est-elle devenue caduque à l'expiration de ce délai, savoir vers fin décembre 1967; elle devait donc être radiée d'office (RO 53 II 219, 60 I 298; HOMBERGER, n. 44 à l'art. 961). C'est dès lors avec raison que le conservateur du registre foncier de Grandson, se conformant d'ailleurs à la lettre que lui avait adressée le 17 février 1969 le Président de la Chambre de droit public chargée des recours fondés sur l'art. 4 Cst., a procédé le 28 février 1969 à la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale.

### **E. 3**

La Cour civile du Tribunal cantonal prétend qu'en vertu de l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal rendu le 10 décembre 1968 et passée en force, l'inscription BGE 98 Ia 241 S. 247 devait demeurer au registre foncier, bien que sa validité ait été limitée à trois ans. On ne saurait la suivre dans un tel raisonnement. Comme on l'a relevé ci-dessus (consid. 2), le conservateur du registre foncier doit procéder d'office à la radiation d'une inscription provisoire dont la durée de validité est expirée; il n'a pas besoin d'y être autorisé par une décision judiciaire. La seule décision judiciaire qui pourrait lui permettre de ne pas radier une telle inscription est celle qui, rendue par l'autorité compétente et communiquée avant l'expiration du délai de validité, prolongerait la durée de validité de l'inscription. Une décision de l'autorité compétente rendue après cette expiration - ou même simplement communiquée au registre foncier après cette expiration alors même qu'elle aurait été rendue avant (RO 53 II 220) - est inopérante. En l'espèce, le conservateur n'avait donc pas à tenir compte de la décision de la Chambre des recours du 10 décembre 1968, contraire au droit fédéral. La Cour civile ne pouvait pas davantage, dans le jugement attaqué rendu sur une action en modification d'une inscription prétendument irrégulière, prendre prétexte de la force de chose jugée de la décision de la Chambre des recours pour prétendre que la radiation avait été opérée sans droit. Manifestement contraire au droit fédéral, le jugement attaqué est insoutenable et, partant, arbitraire. Il doit dès lors être annulé. Dispositiv

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