

FR_GERICHTE 101 2021 167 vom 17. Juni 2021

FR Kantonsgericht, 2021-06-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_101_2021_167

FR: FR_GERICHTE 101 2021 167 du 17 juin 2021

IT: FR_GERICHTE 101 2021 167 del 17 giugno 2021

Regeste

Arrêt de la Ie Cour d'appel civil du Tribunal cantonal | Sachenrecht

Erwägungen

E. 18

février 2021, celle-ci a rejeté le recours. Elle a considéré en substance que, la titulature actuelle ne résultant pas d'une inadvertance, une rectification de l'inscription au sens de l'art. 977 CC n'est pas possible. Elle a également relevé que les indications fournies par la recourante ne suffisaient pas à établir que, contrairement à ce que suggèrent les normes légales applicables, le Fonds des pauvres de A. _____ appartenait à la Bourgeoisie et non à la Commune de A. _____. Enfin, elle a noté qu'il n'aurait pas dû être procédé au changement de titulature effectué le 11 octobre 2000, la réquisition du Conseil communal n'étant pas suffisante pour justifier cette modification, celle-ci ayant au surplus pour conséquence une inscription ambiguë quant à la personne du propriétaire. Elle renvoyait par conséquent la recourante à agir en rectification du registre foncier au sens de l'art. 975 CC. C. Par acte de son mandataire du 26 mars 2021, la Bourgeoisie de A. _____ recourt contre la décision du 18 février 2021. Elle requiert qu'il soit constaté que l'inexactitude du Registre foncier est due à une inadvertance du conservateur et qu'ordre soit donné à la Conservatrice de mettre en œuvre la procédure de rectification du registre foncier conformément à l'art. 977 CC et d'inscrire la Bourgeoisie de A. _____ comme propriétaire des immeubles en cause. A l'appui de ses conclusions, elle fait valoir que la Bourgeoisie de A. _____ est propriétaire en fait et en droit des biens immobiliers en cause. Elle relève que l'inscription du 11 octobre 2000 a été effectuée parce que le conservateur croyait à tort que le Fonds des pauvres appartenait encore à la Bourgeoisie de A. _____ alors qu'il appartenait à la commune du même nom, une titulature mentionnant à la fois la Bourgeoisie de A. _____ et le Fonds des pauvres étant tout à fait contradictoire. Dans sa détermination du 28 avril 2021, le Conseil communal de A. _____ allègue que la Bourgeoisie de A. _____ a toujours été propriétaire des immeubles en cause et conclut à l'admission du recours. Quant à l'Autorité de surveillance du registre foncier, dans sa détermination du 3 mai 2021, elle conclut au rejet du recours. Elle relève que la titulature actuelle ne résulte pas d'une inadvertance du conservateur, l'inscription correspondant aux pièces justificatives. Elle ajoute que, dès le moment où le conservateur s'est trompé quant au bien-fondé de l'inscription, l'inscription inexacte doit faire l'objet d'une action en rectification au sens de l'art. 975 CC.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 6 en droit 1. 1.1. Les décisions rendues par l'Autorité de surveillance du registre foncier peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal (art. 75a al. 1 de la loi sur le registre foncier du 28 février 1986 [LRF; RSF 214.5.1]). En application de l'art. 16 du règlement du Tribunal cantonal précisant son organisation et son

fonctionnement du 22 novembre 2012 (RTC; RSF 131.11), la Cour d'appel civil est compétente pour en connaître. 1.2. En application de l'art. 75a al. 2 LRF, la procédure est régie par le code de procédure et de juridiction administrative du 23 mai 1991 (CPJA; RSF 150.1). Le délai de recours est de trente jours (art. 79 al. 1 CPJA). En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée au mandataire de la recourante le 25 février 2021, de sorte que son recours, remis à la poste le 26 mars 2021, a été déposé en temps utile. Il est de plus motivé et contient des conclusions. Il est par conséquent recevable. 1.3. La recourante, destinataire de la décision attaquée, est légitimée à interjeter recours à son encontre, dès lors qu'elle est atteinte de manière particulière par la décision et qu'elle a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 956a al. 2 ch. 1 CC). 1.4. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral, la valeur litigieuse, à savoir la valeur des neuf immeubles en cause, paraissant supérieure à CHF 30'000.- (art. 72 al. 2 let. b ch. 2 et art. 74 al. 1 let. b LTF) 2. La question litigieuse est celle d'une modification de la titulature inscrite au registre foncier. La recourante se prévaut à cet égard de la rectification de l'inscription en application de l'art. 977 CC, alors que l'Autorité de surveillance du registre foncier estime que c'est la voie de l'art. 975 CC qui aurait dû être empruntée. 2.1. La rectification des inscriptions et des annotations (ou de la radiation de l'une de ces opérations) du registre foncier, qui sont inexactes et initialement indues, est régie par les art. 975 et 977 CC. L'art. 975 CC a trait aux opérations faites "sans cause légitime", c'est-à-dire sans que soient réalisées les conditions matérielles de l'opération (invalidité du titre d'acquisition et/ou de la réquisition d'inscription). De son côté, l'art. 977 CC vise les simples inexactitudes involontaires: bien que toutes les conditions matérielles d'une inscription légitime soient réunies, l'inscription effectuée ne correspond pas, par suite d'une inadvertance du conservateur, à la situation juridique, révélée notamment par les pièces justificatives. La preuve de l'inadvertance étant difficile à rapporter, celle-ci peut se présumer si l'écriture du registre foncier ne correspond manifestement pas à la pièce justificative et qu'un examen attentif ne permet pas d'expliquer l'opération autrement que par une erreur du conservateur (ATF 117 II 43 consid. 4b). Lorsque la rectification du registre foncier affecte la consistance du droit et que l'erreur n'est constatée qu'après que des intéressés ou des tiers ont eu connaissance de l'inscription inexacte (art. 143 al. 1 de l'ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 [ORF; RS 211.432.1]), le conservateur doit aviser les intéressés en leur demandant de consentir par écrit à la rectification qu'il se propose d'opérer (art. 977 al. 1 CC, art. 142 al. 2 ORF). Si le consentement écrit d'un intéressé fait défaut, le conservateur doit provoquer une décision judiciaire (art. 142 al. 3 ORF; ATF 117 II 43 consid. 5).

Tribunal cantonal TC Page 4 de 6 Ainsi, lorsqu'une inscription au registre foncier ne correspond pas à la situation juridique effective, telle qu'elle ressort des pièces justificatives, le conservateur du registre foncier doit, d'office ou à la demande d'une partie intéressée, mettre en route la procédure de rectification conformément à l'art. 977 CC. Si le conservateur constate son inadvertance immédiatement et avant qu'elle n'ait été portée à la connaissance de tiers, il peut effectuer la rectification de son propre chef. En revanche, lorsque l'inscription erronée exerce une influence sur l'existence d'un droit ou la personne titulaire du droit, il est nécessaire de clarifier la situation avant de procéder à la rectification. Trois situations peuvent ainsi se présenter. Soit le conservateur constate qu'il y a effectivement eu une inadvertance de sa part; soit il constate, après un nouvel examen de la demande d'inscription, qu'il a commis une erreur lors de son premier examen; soit encore il maintient que l'inscription, telle qu'elle a été effectuée, est exacte. Dans le premier cas, on

est en présence d'une situation de rectification au sens de l'art. 977 CC. En revanche, si le conservateur persiste à considérer l'inscription comme exacte, les intéressés ne disposent d'aucun moyen, pas même le recours à l'autorité de surveillance, pour l'obliger à procéder à la rectification. Le recours à l'autorité de surveillance n'est par conséquent pas ouvert lorsqu'il y a une divergence entre les pièces justificatives et l'inscription, qui a trait au contenu du droit et que le conservateur considère comme exact (arrêt TC FR 101 2017 222 du 9 février 2018 consid. 3.1). Dans un tel cas, les intéressés doivent être renvoyés à l'action en rectification du registre foncier prévue par l'art. 975 CC (arrêt TC FR 101 2017 222 du 9 février 2018 consid. 3.2 in fine). En d'autres termes, pour que l'art. 977 CC s'applique, il faut que trois conditions soient remplies. Les pièces justificatives doivent être valables et complètes, de sorte qu'une inscription correcte aurait été possible. Si le conservateur constate après coup que l'une des conditions de l'inscription n'était pas remplie, et que des tiers ont pu prendre connaissance de l'inscription, il ne peut que maintenir l'inscription, mais doit informer les parties des constatations qu'il a faites, en les invitant le cas échéant à ouvrir l'action en rectification de l'art. 975 CC (CR CC II-MOOSER, 2017, art. 977 n. 3). L'opération doit de plus avoir été illégitime dès le début; de ce point de vue, l'hypothèse de l'art. 977 CC est la même que celle de l'action en rectification de l'art. 975 CC (MOOSER, art. 977 n. 4). Enfin, l'inexactitude du registre foncier doit avoir été involontaire. L'illégitimité de l'opération provient d'une transcription erronée des pièces justificatives, due à une inadvertance du conservateur. En revanche, si le conservateur a procédé à l'opération prétendument inexacte de façon consciente et après examen de la question, la voie de redressement est celle de l'action en rectification de l'art. 975 CC (MOOSER, art. 977 n. 5).

2.2. En l'espèce, la recourante a sollicité de la Conservatrice du registre foncier de la Broye l'inscription de la titulature "Bourgeoisie de A. _____" en lieu et place de la titulature actuellement inscrite de "Bourgeoisie de A. _____, le Fonds des Pauvres". Se pose dès lors la question de savoir s'il s'agit d'une simple rectification ou d'une modification exerçant une influence sur l'existence d'un droit ou la personne titulaire du droit. A cet égard, la Cour se rallie à l'analyse effectuée par l'Autorité de surveillance du registre foncier. En effet, à la fin du XIXe siècle, le fonds des pauvres, dont la matière était réglée dans la loi du 17 novembre 1869 sur l'assistance et la mendicité (LAM [BL 1869, 38e vol., p. 397 ss]; cf. aussi art. 72 let. e, 112 let. b et 271 de la loi du 19 mai 1894 sur les communes et paroisses [LCP; BL 1894, 63e vol., p. 126 ss]), était un fonds obligatoire dans toutes les communes du canton; cela étant, l'obligation d'aider les nécessiteux était limitée aux bourgeois de la commune (cf. art. 2 LAM). Les comptes du fonds des pauvres étaient séparés des comptes de la commune (art. 12 LAM et art. 72 let. e LCP). La LAM a été abrogée par la loi du 2 mai 1928 sur l'assistance et la bienfaisance (LAB; BL 1928, 97e vol., p. 77 ss). Cette dernière loi a ensuite été abrogée par la loi du 17 juillet 1951 sur l'assistance (LAss; BL 1951, 120e vol., p. 68 ss), qui a consacré un nouveau principe, à savoir le

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 principe du domicile, en lieu et place du principe d'origine (cf. art. 4 et 5 LAss). La loi sur l'assistance ne faisait ainsi plus état du fonds des pauvres. La loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo; RSF 140.1) a de son côté remplacé la LCP. L'art. 87 LCo, qui a été abrogé à compter du 1er janvier 2021 avec l'entrée en vigueur de la loi du 22 mars 2018 sur les finances communales (LFCo; RSF 140.6), posait le principe d'un compte communal englobant tous les éléments de fortune ne relevant pas d'une autre personne morale distincte de celle de la commune. Afin de régler le passage de l'ancien système au nouveau système d'un compte uniformisé englobant tous ces éléments, l'art. 74 al. 1 du règlement d'exécution de la loi sur les communes du 28 décembre

1981 (RELC0; RSF 140.11), qui a été abrogé le 3 décembre 2002 avec effet au 1er janvier 2003, ordonnait que le fonds des pauvres devait être intégré dans le bilan communal jusqu'au 1er janvier 1985. S'agissant de la titulature des immeubles art. bbb du Registre foncier de A._____, secteur A._____, art. ccc, ddd, eee et fff du Registre foncier de G._____, art. hhh du Registre foncier de I._____, et art. jjj, kkk et lll du Registre foncier de M._____, deux situations matérielles sont ainsi possibles. Soit, comme le suggèrent les normes qui viennent d'être exposées, ils appartiennent à la commune politique de A._____, celle-ci ayant intégré le fonds des pauvres dans son bilan en 1985. Soit, comme le font valloir la recourante et le Conseil communal de A._____, le fonds des pauvres appartenait à la Bourgeoisie de A._____, de sorte que lesdits immeubles sont également la propriété de celle-ci. Quoi qu'il en soit, avec l'Autorité de surveillance du registre foncier, il convient de constater que le changement de titulature requis par le Conseil communal de A._____ au nom de la Bourgeoisie de A._____ le 5 octobre 2000, et effectué en date du 11 octobre 2000 par le conservateur du registre foncier, n'était pas fondé sur une pièce justificative suffisante. En effet, la simple lettre alors adressée au conservateur – qui demandait précisément de mentionner sous propriété individuelle les termes "Bourgeoisie de A._____, le Fonds des Pauvres, A._____", en lieu et place de "A._____, le Fonds des Pauvres" – n'était pas suffisante pour justifier une telle modification. Dans la mesure où la titulature actuellement inscrite correspond cependant à la réquisition du 5 octobre 2000, et où il n'y a par conséquent pas de divergence entre l'inscription et la pièce justificative, on n'est pas en présence d'une situation de rectification au sens de l'art. 977 CC, ce qui conduit au rejet du recours. Enfin, comme relevé par l'Autorité de surveillance du registre foncier, compte tenu de l'incertitude qui règne en ce qui concerne la propriété effective des immeubles précités, un changement de titulature tel que demandé par la Bourgeoisie de A._____ ne peut être ordonné que par le biais d'une action en rectification du registre foncier au sens de l'art. 975 CC. 3. 3.1. A teneur de l'art. 131 al. 1 CPJA, applicable notamment en cas de recours, la partie qui succombe supporte les frais de procédure. Conformément à l'art. 133 CPJA, des frais de procédure ne peuvent toutefois pas être exigés des collectivités publiques, sauf lorsque leurs intérêts patrimoniaux sont en cause. Le montant de l'émolument est fixé compte tenu du temps et du travail requis, de l'importance de l'affaire ainsi que, dans les affaires de nature pécuniaire, de la valeur litigieuse en cause (art. 2 du Tarif du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative; RSF 150.12; Tarif JA). Il peut être compris entre CHF 100.- et 50'000.- (art. 1 al. 1 Tarif JA).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 En l'espèce, la procédure concerne des intérêts patrimoniaux de la recourante puisqu'elle porte sur la propriété de plusieurs immeubles. Vu le sort du recours, les frais de procédure seront par conséquent mis à sa charge. Compte tenu de la valeur litigieuse et du travail requis, il se justifie de les fixer à CHF 1'000.-. 3.2. Le recours étant rejeté, il n'est pas alloué d'indemnité (art. 137 al. 1 CPJA). la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, la décision de l'Autorité de surveillance du registre foncier du 18 février 2021 est confirmée. II. Les frais de la procédure, par CHF 1'000.-, sont mis à la charge de la Bourgeoisie de A._____. III. Il n'est pas alloué d'indemnité. IV. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 17 juin 2021/dbe La Vice-Présidente: La Greffière:

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