

VD_OMNI GE.2015.0185 vom 10. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2015.0185

FR: VD_OMNI GE.2015.0185 du 10 mars 2016

IT: VD_OMNI GE.2015.0185 del 10 marzo 2016

Regeste

X. _____ c/Département des finances et des relations extérieures, Registre foncier Office de la Broye, Office fédéral chargé du droit du Registre foncier et droit foncier | En rejetant la réquisition du recourant tendant à l'inscription au registre foncier d'une copropriété dont toutes les parts sont détenues par le constituant, l'autorité a manifesté clairement sa volonté d'accorder la primauté au principe de la légalité en matière administrative; le recourant ne saurait par conséquent prétendre au maintien de l'égalité dans l'illégalité. En outre, le recourant a été averti du changement de pratique de l'autorité, consistant à donner suite à des réquisitions affectées d'un vice matériel, par la mise en suspens de sa réquisition; il n'est donc pas fondé à invoquer le principe de la bonne foi.

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 956a al. 1, 1 ère phrase, CC précise que les décisions de l'office du registre foncier peuvent faire l'objet d'un recours devant l'autorité désignée par le canton. Aux termes de l'art. 25 al. 2 de la loi cantonale du 9 octobre 2012 sur le registre foncier (LRF; RSV 211.61), toutes les décisions du conservateur peuvent faire l'objet d'un recours au département (1 ère phrase). Les dispositions de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative sont applicables (2 ème phrase). A teneur de l'art. 92 al. 1 de la loi cantonale du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le Tribunal cantonal connaît des recours contre les décisions et décisions sur recours rendues par les autorités administratives, lorsque la loi ne prévoit, comme en la présente espèce, aucune autre autorité pour en connaître. b) Le présent recours a été interjeté dans la forme (art. 79 al. 1 et 99 LPA-VD) et le délai (art. 77 et 99 LPA-VD) prescrits par la loi.

E. 2

a) Le présent litige a trait au rejet de la réquisition d'inscription du

E. 6

novembre 2014. L'art. 956a al. 2 CC confère la qualité pour recourir à toute personne atteinte de manière particulière par une décision de l'office du registre foncier et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a). Selon la jurisprudence, l'intérêt digne de protection consiste en l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Il suppose que le recourant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que l'ensemble des administrés. En outre, l'intérêt invoqué - qui ne doit pas être juridiquement protégé, mais peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération (ATF 131

II 649 consid. 3.1 p. 651; cf. aussi ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 133 II 400 consid. 2.2 p. 404 s. et les arrêts cités). b) Dans le cas d'espèce, le recours n'a pas été interjeté par le propriétaire de l'immeuble sur lequel une copropriété a été constituée, mais par le notaire chargé d'instrumenter l'acte de constitution de la copropriété et de requérir l'inscription au registre foncier, conformément aux art. 963 al. 3 CC et 46s. de l'ordonnance fédérale du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF; RS 211.432.1). L'autorité intimée a néanmoins admis que celui-ci avait qualité pour déférer devant elle le rejet de la réquisition du conservateur du registre foncier. En effet, dans la procédure d'inscription au registre foncier, le notaire a qualité pour recourir à l'autorité cantonale de surveillance du registre foncier à l'encontre de la décision par laquelle le conservateur rejette la réquisition d'inscription, pour autant que cette décision mette en cause l'activité professionnelle du notaire. Lorsque l'objet du litige soulève la question de savoir si le notaire a correctement exercé son activité professionnelle, ce dernier a en effet un intérêt "manifeste", en particulier dans la perspective d'une éventuelle action en responsabilité, à ce que ce point soit tranché (ATF 116 II 136 consid. 4 et 5 p. 138 s., confirmé par les arrêts 5A.33/2006 du 24 avril 2007 consid. 1, in : RNR 90/2009 p. 209; 5A.7/2001 du 6 septembre 2001 consid. 1 non pub. in : ATF 128 III 18 et 5A_380/2013 du 19 mars 2014 consid. 1.2; cf. aussi Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome I, 5^{ème} éd. Berne 2012, n. 862a; Michel Mooser, Le rejet des réquisitions d'inscription, in : RNR 90/2009 p. 110 et les références). Toutefois, les règles énoncées dans cet arrêt au sujet de la qualité pour recourir du notaire valent seulement dans le cadre de la procédure d'inscription au registre foncier, en relation avec l'art. 103 aORF (actuellement: art. 87 al. 3 ORF), disposition qui ouvre la voie du recours à l'autorité cantonale de surveillance lorsque le conservateur rejette une réquisition (arrêt du Tribunal fédéral 2C_621/2009 du 23 septembre 2010 consid. 5.3). c) Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de mettre en doute la qualité du recourant pour s'en prendre à la décision de l'autorité intimée, ceci d'autant moins qu'il a pris part à la procédure devant elle (cf. art. 75 al. 1 LPA-VD). Pour ce motif également, il y a lieu d'entrer en matière sur le recours. 3. a) Le registre foncier donne l'état des droits sur les immeubles (art. 942 al. 1 CC). Il comprend le grand livre, les documents complémentaires (plan, rôle, pièces justificatives, état descriptif) et le journal (al. 2). Sont immatriculés comme immeubles au registre foncier (art. 943 al. 1 CC): les biens-fonds (ch. 1); les droits distincts et permanents sur des immeubles (ch. 2); les mines (ch. 3); les parts de copropriété d'un immeuble (ch. 4). Les réquisitions d'inscription sont portées dans le journal à mesure qu'elles ont lieu et à la suite les unes des autres, avec l'indication de leur auteur et de leur objet (art. 948 al. 1 CC). Le registre foncier est destiné à l'inscription des droits immobiliers suivants (art. 958 al. 1 CC): la propriété (ch. 1); les servitudes et les charges foncières (ch. 2); les droits de gage (ch. 3). Sauf dans certains cas particuliers, l'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 al. 1 CC). Constitutive, l'inscription s'opère sur déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte son objet (art. 963 al. 1 CC ; Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome II, 4^{ème} éd. Berne 2012, n. 1539 ss et les références; Hermann Laim, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, vol. II, Honsell/Vogt/Geiser [éds], 4^{ème} éd. Bâle 2011, n os

E. 10

ss ad art. 656 CC ; cf. ATF 135 III 585 consid. 2.1). b) L'office du registre foncier n'opère d'inscription au registre foncier que sur réquisition (art. 46 al. 1 ORF). Lorsque l'inscription au registre foncier a un effet constitutif pour l'acquisition de la propriété (cf. art. 656 al. 1 CC), le justificatif relatif au titre pour le transfert de la propriété consiste (art. 64 al. 1 ORF),

en cas de convention de droit privé: dans un acte authentique ou dans un contrat dans la forme prescrite par le droit fédéral (let. a). Sur la base des autres pièces justificatives accompagnant la réquisition, l'office du registre foncier vérifie que les conditions légales de l'inscription au grand livre sont réunies (art. 83 al. 1 ORF). Il contrôle (al. 2): «(...) a. la forme et le contenu de la réquisition; b. l'identité de la personne qui présente la réquisition; c. le droit de disposer de la personne qui présente la réquisition (art. 84); d. en cas de réquisition par un représentant: ses pouvoirs de représentation; e. la capacité civile, lorsqu'elle est restreinte d'après les pièces justificatives déposées ou les écritures du registre foncier; f. l'inscription requise, pour s'assurer qu'elle est susceptible de faire l'objet d'une inscription au registre foncier; g. le justificatif relatif au titre, en particulier sa forme; h. les pièces justificatives accompagnant la réquisition, pour s'assurer qu'elles sont complètes; i. les autorisations et les consentements nécessaires, pour s'assurer qu'ils ont été produits.» Le pouvoir d'examen du conservateur du registre foncier se limite principalement à un examen formel. Il ne peut procéder à aucune opération sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération (art. 965 al. 1 CC). La réquisition doit être écartée si la légitimation fait défaut (art. 966 al. 1 CC). S'agissant du titre d'acquisition, son contrôle porte avant tout sur l'observation des formes auxquelles la validité de l'acte est subordonnée (art. 965 al. 3 CC). En principe, le conservateur ne doit pas examiner la validité matérielle du titre d'acquisition, à moins que le défaut ne soit manifeste (ATF 141 III 13 consid. 4.1 p. 15; 124 III 341 consid. 2b p. 344; arrêt 5A.14/2001 du 29 janvier 2002 consid. 3; Steinauer, t. I, n. 849 ss). Il doit cependant s'assurer de la possibilité d'inscrire le droit faisant l'objet de la réquisition (cf. art. 83 al. 2 let. f ORF; Steinauer, t. I, n. 848a, références jurisprudentielles citées) et tenir compte à cet égard du principe du «numerus clausus» en matière de droits réels, lequel fixe les limites étroites du genre de droit qu'il peut inscrire (Urs Fasel, Grundbuchverordnung, Kommentar, 2^{ème} édition, Bâle 2013, n.7 ad art. 83). c) Lorsque les conditions de l'inscription au grand livre ne sont pas remplies, l'office du registre foncier rejette la requête (art. 87 al. 1 ORF). L'office du registre foncier peut fixer à la personne qui présente la réquisition un bref délai pour apporter les pièces justificatives manquantes. Lorsque le défaut n'est pas réparé dans le délai fixé, la requête est rejetée (al. 2). Les motifs du rejet doivent être communiqués par écrit à la personne qui présente la réquisition ainsi qu'à quiconque touché par la décision, avec l'indication des voies de recours. La décision de rejet doit être consignée au journal (al. 3). Lorsque la décision de rejet fait l'objet d'un recours, l'office du registre foncier l'indique au journal. Les cantons peuvent prévoir une mention au grand livre (al. 4). d) Sur le plan cantonal, on relève que le département en charge du registre foncier (réd.: le DFIRE) est l'autorité cantonale de surveillance du registre foncier (art. 2 al. 1 LRF) et qu'il exerce son action par l'intermédiaire de l'Inspectorat du registre foncier (al. 2). La tenue du registre foncier est assurée par des offices de district ou de groupes de districts formant des arrondissements fixés par le Conseil d'Etat (art. 3 al. 1 LRF). L'office du registre foncier est dirigé par un conservateur du registre foncier (art. 9 al. 1 LRF), qui exerce les attributions qui lui sont conférées par la législation fédérale et cantonale, ainsi que par les directives du département (al. 2). Le conservateur reçoit les réquisitions d'inscription, les porte au journal dès qu'elles sont parvenues à l'office du registre foncier et se détermine sur leur recevabilité (art. 11 al. 1 LRF). Il fait procéder aux inscriptions voulues au grand livre et vérifie que les mutations opérées correspondent aux réquisitions reçues (al. 2). 4. Sur le plan matériel, le rejet de la réquisition par la substitut du conservateur du registre foncier a, en l'occurrence, été motivé par l'art. 646 CC. A teneur de cette disposition, lorsque plusieurs personnes ont,

chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires (al. 1). Leurs quotes-parts sont présumées égales (al. 2). Chacun des copropriétaires a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part, qu'il peut aliéner ou engager et que ses créanciers peuvent saisir (al. 3). Pour le conservateur du registre foncier, une personne ne pourrait ainsi pas convertir une propriété individuelle en copropriété, en conservant pour elle toutes les parts. Or, tel est le cas ici puisque Y. _____ SA entend faire inscrire la copropriété qu'elle a constituée sur la parcelle n°***** de la commune de 3*****, dont elle est propriétaire, bien qu'elle en ait conservé les deux quotes-parts. Dans la décision attaquée, l'autorité intimée a fait sienne cette argumentation, qu'elle a confirmée. L'autorité intimée a cependant rejeté le recours pour un second motif. On rappelle en effet que l'autorité de recours, qui applique le droit d'office (art. 41 LPA-VD), n'est pas liée par les conclusions des parties (art. 89 al. 1 LPA-VD). En la présente espèce, elle a constaté en outre qu'au vu de son contenu et du règlement qui y était joint, la réquisition unilatérale établie par le recourant s'apparentait davantage à celle tendant à faire inscrire au registre foncier une propriété par étages; or, une copropriété ordinaire a été constituée sur l'immeuble en question. Selon elle, le droit faisant l'objet de la réquisition ne pourrait de toute façon, dans ces conditions, être inscrit. 5. a) La copropriété est la forme de propriété collective qui n'exige pas l'existence d'une communauté antérieure entre les propriétaires collectifs et dans laquelle chaque titulaire a une part idéale de la chose (art. 646 al. 1 CC). Il s'agit d'un droit de propriété unique, dont plusieurs personnes sont titulaires (Steinauer, t. I, n. 1116). La part du copropriétaire est en général exprimée en fraction (quote-part). Chaque part ne correspond pas à une partie déterminée du bien en copropriété; au contraire, chacun des copropriétaires a un droit qui porte sur la totalité de ce bien, mais qui est limité par l'existence du droit des autres copropriétaires (Steinauer, t. I, n. 1117; Fasel, n. 5 ad art. 96 ORF; Christoph Brunner/Jürg Wichtermann, in : Basler Kommentar, op. cit., n. 1 ad art. 646 CC). La copropriété ordinaire doit être distinguée de la propriété par étages, réglée aux art. 712a ss CC, et qui constitue, quant à elle, une forme de copropriété sui generis dès lors qu'à chaque quote-part sont attachés non seulement le droit à une utilisation concurrente des parties communes, mais également le droit exclusif ("Sonderrecht") d'utiliser et d'aménager des parties déterminées du bâtiment (arrêt 5A_11/2015 du 13 mai 2015 consid. 2.4.1, réf. citées). La constitution d'une copropriété ordinaire par acte unilatéral entre vifs n'est en principe pas possible, en ce sens qu'une personne ne peut convertir une propriété individuelle en copropriété en conservant pour elle toutes les parts (Steinauer, t. I, n. 1140a). La pratique admet cependant plusieurs exceptions; ainsi, lorsque le propriétaire l'établit dans l'intention de vendre immédiatement les quotes-parts individuelles (Jürg Schmid, Formelle Aspekte der Willensäusserungen beim Miteigentum und Stockwerkeigentum, in : RNR 2007 p. 439 ss, not. 443/444, cité par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 5A_11/2015, déjà cité, consid. 2.4.1). Les copropriétaires peuvent régler l'utilisation de l'objet détenu en copropriété par le biais du règlement d'utilisation et d'administration (art. 647 al. 1 CC). Par ce règlement, ou par une décision décidant de modifier celui-ci, les copropriétaires peuvent prévoir le rattachement d'un droit d'usage particulier ("ausschliessliches Benützungrecht") ou préférentiel ("Vorrecht"), à certaines quotes-parts, droit qui permet aux copropriétaires concernés d'administrer, d'utiliser et de jouir exclusivement d'espaces déterminés du bâtiment ou des surfaces détenus en copropriété. Il en résulte une distinction entre les parties qui sont objets de droits préférentiels de celles qui demeurent communes (arrêts 5A_11/2015, déjà cité, consid. 2.4.2; 5A_44/2011 du 27 juillet 2011 consid. 5.1.1;

références citées). b) Le 6 novembre 2014, le recourant a saisi le conservateur compétent d'une réquisition, à teneur de laquelle il importait d'inscrire au registre foncier du lieu la copropriété constituée sur la parcelle n°***** de 3*****. Or, dans le même temps, sa mandante, propriétaire de cette parcelle, Y. _____ SA, a déclaré vouloir détenir les deux quotes-parts de 60, respectivement 40/100 èmes de cette copropriété. Selon ses explications, l'intention de Y. _____ SA est de bâtir une villa sur chacune d'entre elles, puis d'aliéner ces deux quotes-parts. Comme le fait observer à juste titre l'autorité intimée, l'inscription de ce droit s'avérait impossible au regard de l'art. 83 al. 2 let. f ORF, par le fait que les parts demeuraient en mains de la même personne. En effet, la copropriété est par nature une propriété collective et non individuelle; du reste, elle prend fin, notamment dans l'hypothèse de l'acquisition par l'un des copropriétaires des parts des autres (cf. art. 651 al. 1 CC). Le recourant fait sans doute valoir que, dès lors que sa mandante entend construire une villa sur chacune de ces deux parts, son intention était de toute façon d'aliéner celles-ci. Il revendique à cet égard, à titre dérogatoire en quelque sorte, l'usage de la pratique de l'autorité d'inscrire au registre foncier, ce nonobstant, une copropriété dont les parts sont détenues par le constituant. Comme le rappelle l'autorité intimée, cette pratique demeure toutefois exceptionnelle; elle présuppose en tout cas que l'intention du constituant soit démontrée de manière concrète. Comme toute dérogation, ses conditions de mise en œuvre doivent être interprétées de manière restrictive. Or, en la présente espèce, aucun élément ne vient confirmer les intentions de Y. _____ SA. Il n'est pas allégué que des promesses de vente aient été passées, ni même que le chantier de construction des deux villas ait démarré. En droit privé pourtant, le transfert d'un immeuble ou d'une part d'immeuble est possible, avant même l'inscription au registre foncier, puisque le caractère simplement déterminable de l'objet de la vente satisfait aux exigences de l'art. 216 CO (ATF 107 II 211; 103 II 110; cf. aussi DC 1982 p. 57 n°49). Le recourant ne saurait à cet égard se contenter d'indiquer, comme il le fait pourtant, que la situation demeure bloquée par la décision attaquée. Il perd de vue que sa mandante, en qualité de propriétaire de la parcelle, est habilitée à requérir l'octroi d'un permis de construction et à commander l'exécution des travaux. Par conséquent, aucune circonstance exceptionnelle ne commandait au conservateur d'inscrire, nonobstant ce qui précède, le droit requis. c) Quoi qu'il en soit, une autre objection, ayant également trait au contenu du droit à inscrire, se dresse à l'encontre de cette réquisition. Dans l'acte constitutif de copropriété, les quotes-parts ont non seulement été désignées, mais par surcroît, matérialisées, ce que confirme la teneur des articles 5 et 6 du règlement d'administration et d'utilisation. En la présente espèce, le recourant et Y. _____ SA semblent avoir opté pour la constitution sur la parcelle n°***** de 3***** d'une forme juridique se rapprochant de la propriété par étages. Les articles 5 et 6 renvoient même implicitement à cet égard à l'art. 712b al. 1, respectivement al. 2, CC, en ce qu'ils définissent l'usage privé de chaque copropriétaire et ce qui demeure dans les parties communes de l'immeuble. Il n'en demeure pas moins que la réquisition d'inscription et l'acte constitutif qui l'accompagne font référence à une copropriété ordinaire. Or, comme l'a relevé l'autorité intimée dans la décision attaquée, cette matérialisation des parts est en elle-même contraire à la définition même de la copropriété, telle qu'elle ressort de l'art. 646 al. 1 CC. Dans un tel régime, les parts de copropriété, dites idéales, portent en effet sur la totalité d'un bien lequel, contrairement à ce prévoit l'acte constitutif du 26 septembre 2014, ne peut être matériellement divisé. d) Il appert ainsi que c'est la réquisition prise dans son ensemble qui est affectée d'un vice rédhibitoire. 6. Le recourant se prévaut en outre d'une inégalité de traitement et du principe de la bonne foi. Il fait valoir que des réquisitions au

contenu similaire à celle faisant l'objet de la décision attaquée auraient, par le passé, été accueillies tant par le conservateur du Registre foncier de La Broye-Vully que par d'autres offices du registre foncier. a) On rappelle que le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas (ATF 126 V 390 consid. 6a p. 392 et les références citées). Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi (ATF 136 I 65 consid. 5.6 p. 78 et les références). Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, non pas dans un ou quelques cas isolés (ATF 132 II 485 consid. 8.6 p. 510; 127 I 1 consid. 3a p. 2; 126 V 390 consid. 6a p. 392 et les arrêts cités), et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 123 II 248 consid. 3c p. 254; 115 Ia 81 consid. 2 p. 83 et les références). Ce n'est que si l'autorité renonce à abandonner une pratique qu'elle sait illégale que le principe de l'égalité de traitement peut avoir le pas sur celui de la légalité. Si l'autorité ne s'exprime pas sur ses intentions futures, l'autorité judiciaire présume que celle-ci se conformera à la loi à l'avenir (ATF 122 II 446 consid. 4a p. 451 s.; 115 Ia 81 consid. 2 p. 82 s.). Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.3 p. 193; 137 I 69 consid. 2.5.1 p. 73; 131 II 627 consid. 6.1 p. 636 s.). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration agissant dans les limites de ses compétences peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur. Il faut pour cela que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu, qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et que l'intérêt à une correcte application du droit ne se révèle pas prépondérant sur la protection de la confiance (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 p. 193; 137 I 69 consid. 2.5.1 p. 72-73; 131 II 627 consid. 6.1 p. 637). Le changement de pratique ne doit ainsi pas contrevenir au principe de la bonne foi. Cette condition demeure cependant réservée aux changements d'application des lois de procédure, qui exige que les administrés soient dûment avertis de l'éventuelle perte d'une faculté. En matière de droit de fond, la bonne foi ne prémunit en revanche nullement contre les changements d'application de la loi (cf. Jacques Dubey/Jean-Baptiste Zufferey, Droit administratif général, Bâle 2014, n° 686, pp. 240/241, réf. citée not. ATF 127 I 49 consid. 3c et d). b) L'autorité intimée ne conteste pas que d'autres réquisitions, dont le contenu était similaire à celle du 6 novembre 2014, ont par le passé été admises sans réserve par le Conservateur du Registre foncier de La Broye-Vully, ce qu'elle déplore. Elle précise toutefois que ces réquisitions ont été mises en suspens, conformément à l'art. 87 al. 2 ORF. Le recourant a été reçu par la Direction du registre foncier, le 13 février 2015, pour évoquer ces différentes questions. Lors de cet entretien, il a été rendu attentif au fait que de telles réquisitions n'étaient pas conformes aux articles 646 et ss CC. La Direction du registre foncier a néanmoins accepté de donner suite aux réquisitions mises en suspens et affectées

d'un vice matériel, mais sur lesquelles le conservateur s'était déjà penché, tout en précisant au recourant que des réquisitions similaires ne seraient dorénavant plus accueillies. L'autorité a ainsi manifesté clairement, en la présente circonstance, sa volonté d'accorder la primauté au principe de la légalité en matière administrative. Aucun élément ne permet au surplus de retenir que la pratique antérieure aurait été, en dépit de ce qui précède, maintenue. Le recourant ne saurait par conséquent prétendre au maintien de l'égalité dans l'illégalité. Dans sa réplique, le recourant se plaint d'un changement de pratique intervenu de façon contraire au principe de la bonne foi. Il évoque à cet égard plusieurs précédents, dont l'un dans lequel le substitut du Conservateur du Registre foncier de La Broye-Vully aurait accueilli une réquisition au contenu similaire à celle faisant l'objet du présent recours. Les explications du recourant ne peuvent être suivies. Dans ses dernières écritures, l'autorité intimée rappelle que c'est en vertu de ce principe que la Direction du registre foncier a tout de même accepté de procéder à l'inscription des réquisitions, dans la mesure où le Conservateur du Registre foncier de La Broye-Vully avait préalablement accepté d'entrer en matière sur celles-ci, avant de les mettre en suspens. On pouvait en effet admettre dans ces affaires que le recourant était fondé à se prévaloir d'une promesse de l'autorité compétente au sens des art. 46 et 83 ORF. Toutefois, le recourant a été averti du changement de pratique de l'autorité par la mise en suspens desdites réquisitions. Aussi, la Direction du registre foncier a refusé d'entrer en matière s'agissant de la réquisition du 6 novembre 2014, en expliquant qu'à l'inverse des autres réquisitions, le recourant ne pouvait se prévaloir d'aucune assurance de la part du conservateur compétent, ou de son substitut, qu'il serait donné suite à cet acte. En effet, celui-ci a été examiné par le substitut uniquement, vu l'absence du conservateur, conformément à l'art. 10 al. 1 LRF. Or, on ne retire pas des explications du recourant que ce substitut aurait accepté, dans la présente affaire, de se conformer à la pratique précédente du conservateur de donner suite à des réquisitions affectées d'un vice matériel. Du reste, cette pratique n'avait plus cours au vu de la mise en suspens des réquisitions. Par ailleurs, le recourant a soutenu en vain en première instance, devant l'autorité intimée, que le substitut n'avait pas la compétence de rejeter sa réquisition d'inscription. Quoi qu'il en soit, le changement ici évoqué a trait à la possibilité pour le conservateur d'inscrire le droit faisant l'objet de la réquisition, donc au droit de fond. Or, le principe de la bonne foi ne saurait, ainsi qu'on l'a vu ci-dessus, être opposé aux conséquences d'un changement par l'autorité dans sa manière d'appliquer le droit de fond.

7. Les considérants qui précèdent conduisent par conséquent le Tribunal à rejeter le recours et à confirmer la décision attaquée. Le sort du recours commande qu'un émolument soit mis à la charge du recourant, celui-ci succombant (art. 49 al. 1, 1^{ère} phrase, 91 et 99 LPA-VD). L'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD).

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