

VD_OMNI GE.2017.0152 vom 9. Februar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-02-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2017.0152

FR: VD_OMNI GE.2017.0152 du 9 février 2018

IT: VD_OMNI GE.2017.0152 del 9 febbraio 2018

Regeste

A. _____/Registre foncier des districts d'Aigle et de la Riviera, Département des finances et des relations extérieures | Décision confirmant le rejet d'une réquisition adressée au registre foncier par le bénéficiaire d'une servitude personnelle demandant la modification (prolongation) de ladite servitude. - Confirmation de l'appréciation du conservateur du registre foncier, selon laquelle la convention conclue par les parties est un contrat constitutif d'une servitude de durée déterminée. Les parties qui souhaitent renouveler la servitude doivent soumettre au registre foncier une réquisition accompagnée d'un acte constitutif passé en la forme authentique, tel qu'exigé par la loi dans sa teneur actuelle (art. 732 al. 1 CC). Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

a) Le recours est dirigé contre une décision du Chef du Département des finances et des relations extérieures qui rejette le recours formé contre une décision du conservateur du registre foncier. Selon l'art. 956a al. 1 CC, les décisions de l'office du registre foncier peuvent faire l'objet d'un recours devant l'autorité désignée par le canton. Selon l'alinéa 2 de cette disposition, a qualité pour recourir, 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. Aux termes de l'art. 25 al. 2 de la loi 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. Les dispositions de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36) sont applicables. b) A teneur de l'art. 92 al. 1 LPA-VD, le Tribunal cantonal connaît des recours contre les décisions et décisions sur recours rendues par les autorités administratives, lorsque la loi ne prévoit aucune autre autorité pour en connaître, comme c'est le cas en l'espèce. Cette voie de recours (recours de droit administratif) est ouverte contre la décision rendue par le département, sur recours administratif (cf. art. 25 al. 2 LRF). Le recours a été déposé dans le délai légal de 30 jours (art. 95 LPA-VD) et il respecte les autres conditions formelles (art. 79 LPA-VD par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le présent litige porte sur le rejet par le conservateur du registre foncier de la réquisition d'inscription, qui lui a été adressée le 6 février 2017 par la recourante, relative à la prolongation de la servitude n° 266841 pour une durée de 10 ans. 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 (art. 942 al. 2 CC). 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). Les servitudes sont inscrites et radiées aux feuillets du fonds dominant et du fonds servant (art. 968 CC). L'office du registre foncier n'opère d'inscription au registre foncier que sur réquisition (art. 46 al. 1 ORF). 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). Selon l'alinéa 2 de cette disposition, le contrôle porte sur: "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. 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; 124 III 341 consid. 2b; arrêt TF 5A.14/2001 du 29 janvier 2002 consid. 3). Il doit cependant s'assurer de la possibilité d'inscrire le droit faisant l'objet de la réquisition 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 (GBV), Kommentar, 2 ème éd., Bâle 2013, ad art. 83, n° 7). 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). b) Dans le cas présent, le conservateur a rejeté la réquisition d'inscription au motif qu'elle porte sur une modification de la servitude qui doit être soumise à la forme authentique en vertu des art. 732 al. 1 CC et 12 CO. L'art. 731 al. 1 CC dispose que l'inscription au registre foncier est nécessaire pour la constitution des servitudes. Les règles de la propriété sont applicables, sauf disposition contraire, à l'acquisition et à l'inscription (al. 2). L'art. 732 CC, dans sa teneur en vigueur depuis le 1 er janvier 2012 (RO 2011 4637), a la teneur suivante: " ¹ L'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique. ² La servitude doit être dessinée sur un extrait de plan du registre foncier lorsque son exercice se limite à une partie de l'immeuble et que le lieu où elle s'exerce n'est pas décrit avec suffisamment de précision dans le titre." D'après l'art. 12 CO, lorsque la loi exige qu'un contrat soit fait en la forme écrite, cette règle s'applique également à toutes les modifications du contrat, hormis les stipulations complémentaires et accessoires qui ne sont pas en contradiction avec l'acte. Selon la jurisprudence, cette règle s'applique lorsque la loi exige la forme authentique (ATF 123 III 97 consid. 2 et les références). Selon l'art. 781 al. 3 CC, les dispositions concernant les servitudes foncières sont applicables aux autres servitudes. Elles s'appliquent en particulier aux servitudes personnelles irrégulières (sur cette notion, voir Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, Tome III, 4 e éd., Berne 2012, p. 138 et ss), ce qui est le cas de la servitude n° 266841, qui prévoit une protection de site

constitué des parcelles n° 4016 et n° 4018 en faveur de A._____ . Depuis le 1^{er} janvier 2012, l'acte constitutif d'une servitude (foncière ou personnelle irrégulière) est soumis à la forme authentique alors qu'auparavant la forme écrite était suffisante. Cette modification répond à des motifs de sécurité du droit. La constitution d'une servitude est soumise à des contingences techniques et juridiques qui nécessitent l'intervention d'un notaire dont les compétences spécifiques sont utiles voire indispensables à ces fins (cf. Nicolas Jeandin, *Le contrat constitutif de servitude in : Les servitudes et les cédulas hypothécaires à la lumière des nouvelles dispositions du Code civil, Zurich 2012, p. 128*). Le notaire a le devoir d'attirer l'attention des parties afin que leur volonté soit exprimée de manière claire et compréhensible dans l'acte constitutif de servitude afin d'éviter des litiges ultérieurs ayant pour objet l'interprétation de la servitude (cf. Roland Pfäffli, *Errichtung, Auslegung und Löschung von Dienstbarkeiten in: Dienstbarkeiten im Wandel - von «Weg und Steg» zum Energie-Contracting Weiterbildungstagung des Verbandes bernischer Notare und des Instituts für Notariatsrecht und Notarielle Praxis an der Universität Bern vom 22./23. Oktober 2014, n° 1.2, p. 8*; Maria Consuelo Argul, *Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, ad art. 732, n° 1, p. 1768*). Le notaire en charge d'instrumenter un contrat constitutif de servitude devra veiller à ce que les éléments essentiels soient mentionnés, sous peine de non validité de l'acte constitutif (Nicolas Jeandin, *op. cit.*, p. 129). c) S'agissant des effets des servitudes, l'art. 738 al. 1 CC dispose que l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et obligations dérivant de la servitude. L'étendue de celle-ci peut être précisée, dans les limites de l'inscription, soit par son origine, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (art. 738 al. 2 CC). Il faut se reporter tout d'abord à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre. C'est l'inscription au feuillet du fonds servant qui est déterminante (cf. art. 945 al. 1 CC ; arrêt TF 5A_204/2009 du 12 mai 2009 consid. 4.2.1 et la référence, résumée in : RNR 2011, p. 184). Si l'inscription est claire, c'est-à-dire que le contenu de la servitude s'en dégage clairement, les autres moyens d'interprétation ne peuvent alors pas être pris en considération (Maria Consuelo Argul, *Commentaire romand, Code civil II, op. cit.*, ad. art. 738, n° 4 et 5, p. 1789). Selon l'art. 738 al. 2 CC, l'étendue de la servitude peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (ATF 139 III 404 consid. 7.1 et les références). Si l'inscription claire est inexacte - elle ne correspond pas au contenu de l'acte constitutif - une action en rectification (art. 975 CC) peut être ouverte, sous réserve de la bonne foi d'un tiers (ATF 123 III 461 consid. 2c; Maria Consuelo Argul, *Commentaire romand, Code civil II, op. cit.*, ad. art. 738, n° 4 et 5, p. 1789; voir égal. Fabienne Hohl, *Le contrôle de l'interprétation des servitudes par le Tribunal fédéral in : RNR 2009, p. 73*). d) En l'occurrence, la recourante et le propriétaire des fonds servant ont signé, en 1977, un acte constitutif de servitude personnelle portant sur la protection du site, constitué des parcelles n° 4016 et n° 4018, pour une durée de 30 ans, à compter de l'inscription au registre foncier. L'inscription est intervenue le 5 mai 1977. Le 5 février 2007, soit avant la survenance du terme de la servitude, la recourante et le propriétaire concerné ont signé une convention, valant réquisition d'inscription au registre foncier, par laquelle ils convenaient de prolonger la durée initiale de la servitude n° 266841 pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 4 février 2017. Ils ont également prévu, dans cette convention, une clause de reconduction tacite de 10 ans en 10 ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties une année avant l'échéance. A la date où ils ont adressé la réquisition au conservateur (en février 2007), la loi n'exigeait pas que l'acte constitutif

d'une servitude, ou l'acte modifiant une servitude existante, soit soumis à la forme authentique. L'art. 732 CC, dans sa teneur au 1^{er} janvier 2007, exigeait uniquement que le contrat soit passé en la forme écrite. Le conservateur a donc procédé à l'inscription requise le 5 février 2007. Le texte de l'inscription sur les feuillets des fonds servants n° 4016 et n° 4018 indique que l'échéance de la servitude a été fixée au 4 février 2017, date correspondant à celle mentionnée dans la réquisition. Pour le conservateur, en 2007, les parties n'avaient pas choisi de constituer une nouvelle servitude pour une durée indéterminée, avec une possibilité de radiation facilitée (par exemple: radiation sur simple demande du propriétaire des fonds servants, au plus tôt pour le 4 février 2017, moyennant un avis du propriétaire une année à l'avance), mais elles avaient fixé une échéance à une date précise. Le conservateur a ainsi considéré qu'il s'agissait d'une servitude de durée déterminée, et non pas indéterminée. Certes, il figure aussi au registre foncier, depuis l'inscription du 5 février 2007, le contenu des clauses rédigées par les parties, dans les indications relatives à la servitude sous la rubrique "exercice des droits". A propos de la durée, le texte suivant est reproduit: "10 ans, soit jusqu'au 04.02.2017 renouvelable tacitement de 10 ans en 10 ans, sauf dénonciation une année avant l'échéance par l'un ou l'autre partie". Interprétant ce texte après l'échéance – la recourante ne s'étant pas adressée au registre foncier avant le 4 février 2017, pour l'interpeller sur la portée de la clause de tacite reconduction -, le conservateur a considéré que l'élément prépondérant était l'indication de la durée de 10 ans, avec une date d'échéance bien déterminée. Le conservateur du registre foncier a ainsi interprété la convention du 5 février 2007 comme un contrat de durée déterminée - durée assez longue au demeurant (10 ans). Cette interprétation est soutenable. Il est vrai que, pour quelques contrats, le droit fédéral prévoit que la clause de reconduction tacite équivaut à transformer un contrat qui est en principe de durée déterminée en contrat de durée indéterminée – tel est le cas par exemple pour le contrat de bail (cf. art. 266 al. 3 CO: "Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée") ou le contrat de travail (cf. art. 334 al. 2 CO: "Si, après l'expiration de la période convenue, le contrat de durée déterminée est reconduit tacitement, il est réputé être un contrat de durée indéterminée"), contrats dont la durée initiale est souvent d'une année. On ne saurait toutefois déduire de ces prescriptions spéciales une règle générale, également valable pour les contrats constitutifs de servitude. Du reste, d'après la doctrine, un contrat contenant une clause de renouvellement automatique sauf avis contraire – en dehors du champ du contrat de travail et du contrat de bail – peut être qualifié de contrat de durée déterminée, même si la clause est de nature à s'appliquer à l'échéance de chaque période de renouvellement (cf. Daniel Durante, *Le renouvellement des contrats de durée: Solutions légales et contractuelles*, Genève 2016, p. 170-171 – à propos d'un contrat de téléphonie mobile). Cela étant, comme l'inscription sur les feuillets des biens-fonds n° 4016 et n° 4018 indiquait que la servitude de protection du site durait "jusqu'au 04.02.2017", les tiers qui consultaient le registre foncier devaient en déduire que la servitude avait été conclue pour une durée déterminée. Cette interprétation de la servitude s'impose donc à la recourante (à propos de la présomption d'exactitude du registre foncier, cf. notamment ATF 137 III 153 consid. 4.1.1). e) Lorsque la volonté des parties est de remplacer, à son terme, une servitude de durée déterminée par une nouvelle servitude au même contenu, pour une nouvelle durée (déterminée ou indéterminée), elles doivent conclure un nouveau contrat, puisqu'il s'agit de constituer une nouvelle servitude et non pas de modifier a posteriori une servitude déjà échue (dans ce sens, cf. Bettina Hürlimann-Kaup, *Die Änderung von Dienstbarkeiten – ausgewählte Fragen*, BN [Der bernische Notar] 2013 p. 111). En l'occurrence, après la survenance du terme intervenue le

4 février 2017, la recourante et le propriétaire des parcelles n° 4016 et n° 4018 doivent donc constituer une nouvelle servitude s'ils entendent continuer à protéger le site selon les mêmes modalités. Ils doivent soumettre au registre foncier une réquisition accompagnée d'un acte constitutif passé en la forme authentique, tel qu'exigé par la loi dans sa teneur actuelle (art. 732 al. 1 CC). De ce point de vue formel, il importe peu que la nouvelle servitude succède à une ancienne servitude échue (cf. Hürlimann-Kaup, op. cit., p. 126). La réquisition d'inscription d'une servitude doit au demeurant émaner du propriétaire du fonds grevé (art. 693 al. 1 CC; Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, Tome III, op. cit., p. 198, n° 2699) et non pas du bénéficiaire. Dans ces conditions, la décision attaquée qui confirme le rejet de la réquisition d'inscription du 6 février 2017 est conforme au droit fédéral. La foi publique du registre foncier prime en l'espèce la volonté des parties au contrat du 5 février 2017, interprétée selon le principe de la confiance. L'application stricte des règles de forme du Code civil en matière de droits réels ne viole à l'évidence pas le principe de la proportionnalité, les organes cantonaux du registre foncier n'ayant pas la possibilité d'ignorer des prescriptions du droit fédéral pour des motifs d'opportunité.

E. 3

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Un émolument de justice est mis à la charge de la recourante, qui n'a pas droit à des dépens (art. 49 al. 1, 55 al. 1 LPA-VD).

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