

# VD\_OMNI GE.2021.0240 vom 2. März 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-03-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_GE.2021.0240](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2021.0240)

FR: VD\_OMNI GE.2021.0240 du 2 mars 2022

IT: VD\_OMNI GE.2021.0240 del 2 marzo 2022

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_/Département de l'agriculture, de la durabilité, du climat, du numérique, Registre foncier des districts de Lausanne et l'Ouest lausannois, Office fédéral chargé du droit du Registre foncier et droit foncier | Admission du recours contre la décision du Département confirmant celle du conservateur du registre foncier de rejeter une réquisition d'inscription émanant d'un représentant de propriétaires de lots d'une PPE au motif qu'elle était tardive. Constat qu'un dépôt reste possible après les délais de l'art. 17 al. 1 et 2 LRF qui constituent des obligations imposées aux notaires. Le représentant des parties n'agit pas en l'espèce en qualité de notaire (consid. 2). Les autres motifs invoqués à l'appui du rejet soit le fait que l'acte serait hors du cadre de la procuration et l'absence de plans suffisamment précis (non contestée) ne permettent pas de justifier le rejet pur et simple (consid. 3).

## Erwägungen

### E. 1

Selon l'art. 25 de la loi du 9 octobre 2012 sur le registre foncier (LRF; BLV 211.61), les décisions du conservateur peuvent faire l'objet d'un recours au département. Les décisions sur recours du département n'étant pas susceptibles de recours auprès d'une autre autorité, elles peuvent être attaquées par un recours devant la CDAP (art. 92 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Déposé dans le délai légal par les recourants, qui sont copropriétaires des immeubles concernés et peuvent donc faire valoir un intérêt digne de protection, et satisfaisant pour le surplus aux exigences formelles prévues par la loi, le recours est recevable si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière (art. 95 ainsi que 75 et 79, applicables par renvoi de l'art. 99, LPA-VD).

### E. 2

La décision attaquée confirme le rejet par l'office du registre foncier de la réquisition d'inscription du 23 février 2021 déposée par Olivier Verrey au nom des recourants. a) Le pouvoir d'examen de l'office du registre foncier se limite principalement à un examen formel (TF 5A\_838/2020 du 15 novembre 2021, consid. 5.1.1 et réf. citées; ATF 141 III 13 consid. 4.1). Il s'exerce sur la base des données que le requérant doit lui fournir avec sa réquisition (ATF 119 II 16 consid. 2; 112 II 29 consid. 2). 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; art. 83 al. 1 let. g de l'ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier [ORF; RS 211.432.1]). En cas de convention de droit privé, le justificatif relatif au titre pour le transfert de la propriété consiste dans un acte authentique ou dans un contrat dans la forme prescrite par le droit fédéral (art. 64 al. 1 let. a ORF). En principe, le conservateur ne doit pas examiner la validité matérielle du titre d'acquisition, à moins que le défaut soit manifeste (ATF 141 III 13 consid. 4.1 et les références). Ainsi, des questions de

droit matériel ne peuvent pas être revues dans le cadre de la procédure de recours contre la décision de l'office du registre foncier (ATF 141 III 13 consid. 4.1 et les références). b) La décision attaquée confirme le rejet de la réquisition au motif que celle-ci aurait été adressée tardivement par Olivier Verrey. Pour leur part, les recourants soutiennent en substance que leur réquisition au registre foncier ne saurait être considérée comme étant hors délai vu les actes signés par les parties les 26 janvier et 16 mars 2018 requérant qu'il soit procédé à l'inscription au registre foncier. aa) Selon l'art. 963 CC, les inscriptions s'opèrent sur la déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte l'objet (al. 1). La réquisition peut être faite par un représentant du propriétaire; le requérant doit alors apporter la preuve de ses pouvoirs de représentation ou produire une procuration (art. 49 al. 1 ORF; Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, Tome I, 6<sup>ème</sup> édition, Berne 2019, p. 291, n. 962 ss; Michel Mooser in *Commentaire romand*, CC II, n. 21 ss ad art. 963 CC). Les cantons peuvent charger les officiers publics qui ont qualité pour dresser des actes authentiques, de requérir l'inscription des actes reçus par eux (art. 963 al. 3 CC; art. 49 al. 2 ORF). Dans la mesure où le droit cantonal prévoit une telle charge, celle-ci dispense l'officier public de produire une procuration. Le droit cantonal vaudois prévoit que les réquisitions d'inscription fondées sur des actes soumis à la forme authentique doivent être remises au conservateur dans les quatorze jours dès la date de leur instrumentation par l'officier public (art. 17 al. 1 de la loi du 9 octobre 2012 sur le registre foncier [LRF; BLV 211.61]). Ce délai peut être prolongé à trente jours par les parties au contrat en cas de circonstances particulières (al. 2). Passés les délais mentionnés aux alinéas précédents, seules les parties à l'acte sont compétentes pour présenter la réquisition au registre foncier (al. 3). bb) En l'occurrence, il n'est pas contesté que le notaire n'a pas transmis la réquisition d'inscription dans le délai de l'art. 17 al. 1 LRF ni dans celui prolongé de l'art. 17 al. 2 LRF, qui ne trouve de toute manière pas à s'appliquer en l'espèce. On ne saurait toutefois en tirer la conséquence que la réquisition du 23 février 2021 était tardive. En effet, il résulte clairement de l'art. 17 al. 3 LRF que le législateur cantonal n'a pas souhaité exclure que les ayants droit puissent présenter une réquisition une fois les délais de l'art. 17 al. 1 et 2 LRF échus. Les délais impartis par les art. 17 al. 1 et 2 LRF constituent des obligations imposées aux officiers publics pour annoncer au registre foncier les dépôts des actes qu'ils ont reçus; ils visent principalement à éviter le risque que les créanciers hypothécaires soient lésés parce que l'inscription n'intervient pas suffisamment vite (voir exposé des motifs et projet de loi du Conseil d'Etat relatif à la loi du 23 mai 1972 sur le registre foncier dont l'art. 22 prévoyait déjà de tels délais, BGC 16 mai 1972, p. 454-455). Cette obligation imposée au notaire n'empêche toutefois pas un dépôt plus tardif non seulement par les parties à l'acte elles-mêmes mais aussi par un représentant, possibilité qui résulte en outre déjà du droit fédéral (dans ce sens Mooser, op. cit., n. 44 ad art. 963 CC et réf. citées). Certes, en l'occurrence, le formulaire de réquisition du 23 février 2021 a bien été signé par Olivier Verrey mais, contrairement à ce que retient la décision attaquée, rien ne permet d'affirmer qu'il aurait agi en son propre nom comme notaire ou notaire honoraire et non en tant que représentant des parties à l'acte. Parmi les pièces justificatives produites figurent d'ailleurs des réquisitions d'inscription signées par les parties à l'acte respectivement les 26 janvier et 16 mars 2018. Même s'il se réfère au délai légal de l'art. 17 al. 1 LRF, qui, comme le relèvent les recourants, n'a en principe vocation à s'appliquer que dès l'instrumentation de l'acte, le contenu de ces réquisitions permettait à Olivier Verrey d'agir comme représentant des parties en application de l'art. 49 al. 1 ORF, ce qui n'est pas réservé au seul notaire instrumentateur. Peu importe donc qu'Olivier Verrey ait entre temps cessé sa fonction de

notaire et que son titre de notaire honoraire ne lui confère aucune compétence ministérielle (art. 16 de la loi du 29 juin 2004 sur le notariat [LNo; BLV 178.11]). En outre, si l'office du registre foncier considérait que les réquisitions précitées étaient insuffisamment précises pour qu'Olivier Verrey continue à représenter les parties à l'acte pour la procédure d'inscription au registre foncier, il aurait dû lui fixer un délai pour réparer cette informalité (art. 87 al. 2 ORF) et non rejeter purement et simplement la réquisition. C'est donc à tort que la décision attaquée confirme le rejet de la réquisition d'inscription du 23 février 2021 au motif qu'elle serait tardive.

### E. 3

Il convient dès lors d'examiner, par économie de procédure, si les autres motifs invoqués par la décision de l'office du registre foncier justifient le rejet de la réquisition. a) La décision de l'office du registre foncier retient que la conclusion de l'acte authentique serait hors du cadre de la procuration signée par A.\_\_\_\_\_. Il résulte du dossier que la procuration du 16 décembre 2016, sur laquelle s'est fondée le notaire pour la signature de l'acte du 21 décembre 2016, permettait aux représentants désignés par A.\_\_\_\_\_ d'effectuer les actes et documents nécessaires à l'exercice du droit de préemption sur l'immeuble portant le feuillet n°\*\*\*\*\* et la part de copropriété de 12/100 ème sur l'immeuble portant le feuillet n°\*\*\*\*\* d'\*\*\*\*\*. Cette procuration précisait également que les représentants étaient autorisés à entreprendre tous les actes préparatifs et juridiques en rapport ou jugés conformes aux intérêts de la représentée pour l'exécution correcte des actes dénoncés ci-dessus. Selon les explications des recourants, l'acte authentique du 21 décembre 2016, qui porte notamment sur le lot 1 de la PPE correspondant au feuillet n°\*\*\*\*\*, était un préalable à cette opération. Certes, il ne résulte pas directement de la procuration spéciale du 16 décembre 2016 que la représentante de A.\_\_\_\_\_ était autorisée à signer un acte portant sur une modification des parts de PPE tel que celui instrumenté le 21 décembre 2016. Il n'en demeure pas moins que cet acte concerne le même immeuble de base et peut être considéré comme étant en relation avec l'opération envisagée. En outre, comme le relèvent les recourants, A.\_\_\_\_\_ a par la suite signé une réquisition d'inscription en lien avec cet acte. Il n'existe donc pas de doute sur le fait que l'acte authentique du 21 décembre 2016 correspond bien à la volonté réelle de A.\_\_\_\_\_ en tant que copropriétaire de l'immeuble concerné. Dès lors qu'il ne s'agit pas d'un défaut manifeste, il n'y a pas lieu non plus de rejeter purement et simplement la réquisition pour ce motif tiré du droit matériel. b) La décision de l'office du registre foncier se fonde également sur le contenu des pièces justificatives produites à l'appui de la réquisition, notamment s'agissant de la servitude de puits de lumière qui ne favoriserait que les locaux du rez-de-chaussée (lot 2), de la précision des plans (des plans au 1/200 étant jugés "préférables"), d'un plan du sous-sol qui fait défaut, de l'absence de représentation graphique des lots sur les plans et d'une imprécision des plans par rapport à l'accès aux étages. Les recourants ne paraissent pas contester que les plans produits ne correspondent pas aux exigences requises pour procéder à l'inscription puisqu'ils concluent à ce que l'inscription soit mise en suspens afin de permettre aux parties de procéder par réquisition complémentaire s'agissant de la servitude de maintien de deux puits de lumière et de déposer des plans au 1:200 comportant la représentation graphique des lots. Il n'appartient pas au tribunal de se prononcer sur ce point. Il suffit de constater que ces motifs ne permettent pas à ce stade de justifier le rejet pur et simple de la réquisition, la décision de l'office du registre foncier n'exposant pas quelles seraient les dispositions légales qui seraient violées et les éventuels manquements des pièces justificatives paraissant à première

vue pouvoir être corrigés. Il convient donc de renvoyer la cause à l'office du registre foncier afin qu'il précise les points sur lesquels les pièces justificatives doivent être complétées ou précisées – en procédant cas échéant à une mise en suspens de l'acte – et procède à l'inscription ou rende une nouvelle décision. c) En conclusion, la décision de rejet ne peut être maintenue en l'état. Le recours doit être admis et la décision attaquée annulée, la cause étant renvoyée au Registre foncier de Lausanne dans le sens des considérants.

#### **E. 4**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis, la décision attaquée annulée et la cause renvoyée au Registre foncier de Lausanne dans le sens des considérants. Il ne sera pas perçu de frais judiciaires (art. 49 LPA-VD). Les recourants obtenant gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel, ils ont droit à une indemnité à titre de dépens, qui sera mise à la charge de l'Etat de Vaud (art. 55 LPA-VD).

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