

# VD\_OMNI GE.2022.0083 vom 11. Januar 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-01-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_GE.2022.0083](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2022.0083)

FR: VD\_OMNI GE.2022.0083 du 11 janvier 2023

IT: VD\_OMNI GE.2022.0083 del 11 gennaio 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Département des finances et des relations extérieures, Registre foncier de l'Est vaudois | Copropriétaire d'étage, la recourante sollicite l'intervention de l'office du registre foncier afin qu'il somme la PPE de se mettre en conformité s'agissant de lots qu'elle détient, ceux-ci étant ouverts sur les parties communes et accessibles aux autres copropriétaires. C'est à bon droit que l'office a refusé de rectifier d'office, au sens de l'art. 87 ORF, l'inscription prétendument erronée (consid. 2) et d'appliquer par analogie l'art. 69 al. 4 ORF: la recourante ne vise pas la conversion de la PPE en copropriété ordinaire, mais conteste l'opération effectuée au grand livre; or, le droit fédéral règle spécifiquement l'objet de la prétention de la recourante en prescrivant une voie d'action pour le redressement du registre foncier (art. 975 CC), à l'exclusion de la voie du recours de droit administratif (consid. 3).  
Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

L'art. 956a al. 1 1<sup>ère</sup> phr. du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210) dispose 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 vaudoise du 9 octobre 2012 sur le registre foncier (LRF; BLV 211.61), toutes les décisions du conservateur peuvent faire l'objet d'un recours au département (1<sup>ère</sup> phr.). Les dispositions de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) sont applicables (2<sup>ème</sup> phr.). 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, comme en l'espèce, aucune autre autorité pour en connaître. Par ailleurs, interjeté dans les formes et le délai prescrits par la loi, le recours est recevable, de sorte qu'il convient d'entrer en matière sur le fond (art. 79 al. 1, 95 et 99 LPA-VD).

### E. 2

Sous un premier grief, la recourante fait valoir que le conservateur du registre foncier n'aurait pas dû procéder, en décembre 1988, à l'inscription de la PPE "B. \_\_\_\_\_": selon elle, les plans qui lui avaient été soumis montraient que certains lots n'étaient ni fermés, ni délimités, en violation des art. 712a, 712b CC et 68 de l'ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF; RS 211.432.1), de sorte qu'un contrôle diligent desdits plans aurait dû conduire l'office du registre foncier à rejeter la réquisition d'inscription. Cette erreur commise à l'époque par le conservateur devrait être rectifiée d'office au sens de l'art. 87 ORF. a) aa) 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 immatriculées comme immeubles au

registre foncier notamment les parts de copropriété d'un immeuble (art. 943 al. 1 ch. 4 CC). Le registre foncier est notamment destiné à l'inscription de la propriété immobilière (cf. art. 958 al. 1 ch. 1 CC). Sauf dans certains cas particuliers, l'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition (constitution ou transfert) du droit réel visé; on parle de "principe absolu de l'inscription" (Steinauer, Les droits réels, t. I, 6<sup>ème</sup> éd., Berne 2019, n. 931). Constitutive, l'inscription s'opère en principe sur déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte son objet (art. 963 al. 1 CC; Steinauer, op. cit., nos 947 ss et les références; Laim, in: Honsell/Vogt/Geiser (éd.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, vol. II, 4<sup>ème</sup> éd., Bâle 2011, nos 10 ss ad art. 656 CC; cf. ATF 135 III 585 consid. 2.1).

bb) L'office du registre foncier n'opère d'inscription 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). Il contrôle (al. 2) la forme et le contenu de la réquisition (let. a), l'identité de la personne qui présente la réquisition (let. b), le droit de disposer de la personne qui présente la réquisition (art. 84) (let. c), les pouvoirs de représentation en cas de réquisition par un représentant (let. d), la capacité civile, lorsqu'elle est restreinte d'après les pièces justificatives déposées ou les écritures du registre foncier (let. e), l'inscription requise, pour s'assurer qu'elle est susceptible de faire l'objet d'une inscription au registre foncier (let. f), le justificatif relatif au titre, en particulier sa forme (let. g), les pièces justificatives accompagnant la réquisition, pour s'assurer qu'elles sont complètes (let. h), les autorisations et les consentements nécessaires, pour s'assurer qu'ils ont été produits (let. i). 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). 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).

cc) Selon l'art. 2 let. g ORF, on entend par pièces justificatives le terme générique pour la réquisition au registre foncier et pour le justificatif relatif au titre ainsi que ses annexes, notamment les procurations, les consentements et les autorisations. Les pièces justificatives sont ainsi les documents qui constatent les faits juridiques sur lesquels l'office du registre foncier s'est fondé pour porter au registre un droit (contrat de vente, contrat constitutif de servitude ou de gage, jugement de faillite, etc.) (Steinauer, op. cit., n. 755).

b) En l'occurrence, la recourante soutient que le conservateur doit rectifier d'office (au sens de l'art. 87 ORF) l'erreur prétendument commise en décembre 1988. Tel n'est manifestement pas le cas: comme l'a souligné à juste titre l'autorité intimée dans sa réponse, l'art. 87 ORF traite du rejet de la réquisition d'inscription dans le cadre de la procédure d'inscription au registre foncier, de sorte qu'elle ne trouve application qu'en présence d'une réquisition sur laquelle l'office du registre foncier n'a pas encore statué. L'art. 87 ORF se rapporte à la procédure d'inscription au registre foncier, dont le chapitre 3 du Titre 3 de l'ORF, intitulé "Procédure d'inscription" (art. 81 ss ORF), règle le déroulement et les modalités. C'est ainsi que l'ORF prescrit notamment le contrôle que doit exercer le conservateur du registre foncier saisi d'une réquisition d'inscription (art. 83 ORF), s'agissant en particulier de l'examen du droit de disposer du requérant (art. 84 ORF), et qu'elle prévoit le rejet des requêtes imparfaites (art. 87 ORF). Une telle procédure a été lancée et menée à son terme en 1988: la réquisition d'inscription a été admise et la procédure ouverte par son dépôt a pris fin par l'inscription, au grand livre, de la PPE "B. \_\_\_\_\_". Dans ces conditions, la recourante ne peut se

prévaloir de l'art. 87 ORF pour solliciter la rectification d'office de l'inscription, la procédure administrative gracieuse y relative ayant pris fin. La recourante expose en outre que la voie administrative serait le seul moyen de remédier à l'obligation de fermer et de délimiter les unités d'étages posée par les art. 712a s. CC et 68 ORF. Cet argument est voué à l'échec: il ressort des écritures de la recourante que cette dernière conteste la conformité au droit civil des plans soumis au conservateur en 1988. Ces plans, en tant qu'ils font partie intégrante de l'acte constitutif de la PPE (cf. art. 4 du règlement d'administration et d'utilisation), sont les pièces justificatives sur lesquelles l'office du registre foncier s'est fondé pour admettre la réquisition d'inscription en 1988. En contestant la validité desdites pièces, la recourante remet en cause la réalisation des conditions matérielles de l'opération à laquelle a procédé le conservateur en admettant cette réquisition. Un tel objet, soit l'invalidité de la réquisition d'inscription, relève de la compétence du tribunal civil, seul compétent pour redresser le registre foncier. En effet, lorsque l'office du registre foncier a procédé à une opération au grand livre, seule la voie judiciaire permet, en cas de contestation, d'obtenir la rectification du grand livre; faute de consentement de tous les intéressés, une modification de l'opération faite ne peut être effectuée qu'à la suite d'une action en rectification au sens de l'art. 975 CC (Steinauer, op. cit. , n os 1174 et 1192). La CDAP, en tant que juridiction de droit public, n'a dès lors pas à examiner les griefs matériels en lien avec la prétendue violation des dispositions topiques du droit privé.

### **E. 3**

Le propriétaire par étages ou l'administrateur doit communiquer l'achèvement du bâtiment à l'office du registre foncier dans les trois mois après l'exécution des travaux, le cas échéant avec remise du plan de répartition rectifié après l'exécution de ceux-ci. À la demande de l'office du registre foncier, le plan doit être complété par l'attestation officielle prévue à l'art. 68, al. 2.

### **E. 4**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Les frais de justice sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Il n'est pas alloué de dépens (art. 55 al. 1 LPA-VD).

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