

ZK 13 673, publiée en avril 2015

Décision de la 2^e Chambre civile de la Cour suprême du canton de Berne

du 22 décembre 2014

Composition :

Juges d'appel Niklaus (Juge instructeur), Geiser et Messer ; Greffier Tille

Dans la cause :

A.,

représenté par **M^e X.**,
demandeur/appelant

et

B.,

représenté par **M^e Y.**,
défendeur/intimé

Objet :

recours contre la décision du Tribunal régional A. du 05.11.2013

Domaine juridique :

(...), action en rectification du registre foncier

Chapeau :

- *Art. 963 CC ; inscription d'un droit au registre foncier.*
- *La demande porte sur une action en rectification du registre foncier en raison de l'inscription de servitudes foncières découlant d'une convention signée par les parties lors d'une audience pénale.*
- *Cette convention ne peut pas être assimilée à un jugement constatatoire ou constitutif ou à une transaction judiciaire ayant les mêmes effets. Elle ne prévoyait pas de modalités pour la réquisition d'inscription au registre foncier et n'a pas autorisé l'une des parties à requérir l'inscription seule.*
- *Le conservateur n'aurait donc pas dû admettre la réquisition d'inscription des servitudes émanant d'une seule partie dans la mesure où les servitudes grevaient les immeubles de l'autre partie. Admission de l'action en rectification du registre foncier dans cette mesure.*

Extrait des considérants :

I. EN PROCÉDURE

(...)

II. FAITS ET ARGUMENTS DES PARTIES

(...)

III. EN DROIT

(...)

3. Conclusion subsidiaire : rectification du registre foncier

3.1 Généralités sur la rectification du registre foncier et l'opération d'acquisition

Dans son jugement, la première instance a précisé quelles sont les conditions de l'action en rectification du registre foncier (D. 133-134, ch. 6.2). Il n'est pas nécessaire de répéter ces développements théoriques et la 2^e Chambre civile y renvoie, en rappelant que l'inscription d'un droit au registre foncier exige à la fois un titre d'acquisition et une opération d'acquisition qui se décompose en un acte de disposition (réquisition d'inscription) et l'inscription proprement dite. Il est rappelé que pour une servitude, l'inscription au registre foncier est constitutive (art. 731 al. 1 CC, principe qui n'a pas changé). La forme authentique est exigée pour le contrat de servitude depuis le 1^{er} janvier 2012 (art. 732 al. 1 CC), mais ne l'était pas lors de la conclusion de la convention du (...) 2011.

La validité du titre d'acquisition (contrat de servitude) a déjà été examinée et la Cour est parvenue à la conclusion que la convention du (...) 2011 ne peut pas être déclarée invalide. Il reste donc en particulier à examiner les conditions de l'opération d'acquisition, en particulier s'agissant de la réquisition d'inscription.

La réquisition d'inscription étant un acte de disposition, le requérant doit avoir le pouvoir de disposer (PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 5^e édition, Stämpfli Berne 2012, p. 260 N.716). C'est pourquoi l'art. 963 al. 1 CC (règle qui n'a pas changé) exige que les inscriptions s'opèrent sur la déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte leur objet. Il est toutefois possible pour le propriétaire de l'immeuble de désigner un représentant pour procéder à la réquisition d'inscription (STEINAUER, *op. cit.*, p. 262 N. 723 ; ATF 121 III 97 consid. 4a), ce qui est très fréquent dans la pratique.

La déclaration du propriétaire n'est pas nécessaire lorsque l'acquéreur se fonde sur la loi, ou qu'il produit un jugement passé en force ou tout autre acte équivalent (art. 963 al. 2 CC). Une transaction judiciaire est en principe assimilée à un jugement (voir à ce sujet BSK ZGB II – JÜRIG SCHMID, Art. 963 N. 30 *in fine* et la référence citée). Toutefois, pour qu'un jugement ou un acte équivalent permette à l'acquéreur du droit de requérir seul l'inscription, il faut que ce jugement constate que le droit existe d'ores et déjà.

Il doit dès lors s'agir d'un jugement constatatoire ou constitutif, à l'exclusion d'un jugement condamnatore qui ne fait que créer une obligation et non un droit (voir à ce sujet BSK ZGB II – JÜRIG SCHMID, Art. 963 N. 30 et ATF 71 I 454 consid. 2). Toutefois, il est possible qu'à la requête des parties, le juge ordonne au conservateur de procéder à l'inscription dans l'hypothèse d'un jugement condamnatore.

3.2 L'opération d'acquisition dans le cas d'espèce

Dans son jugement, la première instance a estimé que « la condition de l'opération d'acquisition ne pose nullement problème dans notre cas » (D. 134), ce que la 2^e Chambre civile doit réexaminer.

Dans son mémoire du (...) 2012, le demandeur/appelant a allégué que c'était le défendeur/intimé (seul) qui avait demandé au conservateur du Bureau du registre foncier (...) d'inscrire les termes de la convention du (...) 2011 (article 25 du mémoire, D. 8). Cet allégué n'a pas été contesté par le défendeur/intimé (article 63 du mémoire de réponse, D. 61). Cela ressort d'ailleurs expressément du courrier du défendeur/intimé du (...) 2011 (PJ n° 8 du demandeur/appelant).

Or, la lecture de la convention du (...) 2011 (PJ n° 6 du demandeur/appelant) montre que les parties ont convenu de s'accorder réciproquement des servitudes et ont réglé la question de la prise en charge des frais. En revanche, rien n'a été convenu en ce qui concerne la procédure d'inscription au registre foncier. Les parties n'ont pas demandé au juge (ou à un tiers) de requérir l'inscription et n'ont pas davantage désigné l'une d'entre elles comme habilitée à représenter l'autre en vue de la réquisition d'inscription. Cela signifie donc, en vertu de l'art. 963 al. 1 CC, que le défendeur/intimé n'était en principe pas légitimé à requérir seul l'inscription au registre foncier de la convention du (...) 2011, à tout le moins en ce qui concerne les servitudes grevant les deux immeubles du demandeur/appelant.

Il reste à déterminer si l'art. 963 al. 2 CC dispensait le défendeur/intimé d'obtenir le concours du demandeur/appelant à la réquisition d'inscription. La convention du (...) 2011 a été passée par-devant un juge. La question de savoir si elle doit être considérée comme une transaction judiciaire uniquement sur l'aspect pénal de l'affaire ou également en ce qui concerne la constitution de servitudes (impliquant le demandeur/appelant qui n'était pas partie à la procédure) peut en définitive demeurer ouverte. En effet, même si elle était considérée comme transaction judiciaire aussi sur la question de la constitution des servitudes, force est de constater que cette transaction n'est ni constatatoire ni constitutive de servitude, mais qu'elle ne fait que créer une obligation des parties de consentir à la constitution de servitudes (elle constitue le titre d'acquisition des droits réels restreints). Les servitudes concédées réciproquement ne sont pas nées à la signature de la convention, mais elles ne pouvaient être constituées que par l'inscription subséquente de la convention du (...) 2011 au registre foncier selon le principe général de l'art. 731 al. 1 CC. Ainsi, la convention du (...) 2011 ne peut être qualifiée d'acte équivalent à un jugement au sens de l'art. 963 al. 2 CC qui dispenserait l'acquéreur d'obtenir le consentement du propriétaire pour l'inscription. Il convient donc d'examiner les conséquences de l'application de l'art. 963 al. 1 CC pour les diverses servitudes inscrites.

3.2.1 Servitudes en faveur de l'immeuble n° (...) de (...)

Dans la mesure où les immeubles n°s (...) et (...) de (...) appartenant au demandeur/appelant devaient être grevés de servitudes en faveur de l'immeuble n° (...) de (...) appartenant au défendeur/intimé, les développements qui précèdent font parvenir la Cour à conclusion que la réquisition d'inscription aurait dû être déposée et signée aussi par le demandeur/appelant, ainsi que l'exige l'art. 963 al. 1 CC. Le conservateur du registre foncier aurait ainsi dû rejeter la réquisition d'inscription dans la mesure où elle concernait les servitudes dont devaient être grevés les immeubles du demandeur/appelant.

Le demandeur/appelant n'a certes pas fait valoir expressément dans les motifs à l'appui de sa demande de radiation qu'il n'avait pas déposé et signé la réquisition d'inscription, mais plutôt le fait qu'il n'avait pas signé le plan dressé par le géomètre-conservateur. Comme cela a été exposé, la Cour n'est toutefois pas liée par les motifs juridiques invoqués à l'appui d'une demande et doit appliquer le droit d'office. En l'espèce, la 2^e Chambre civile constate sur la base des allégués incontestés des parties que la réquisition d'inscription n'était pas valable dans la mesure où elle concernait les servitudes à constituer sur les immeubles n°s (...) et (...) du demandeur/appelant, car le défendeur/intimé ne jouissait pas du droit de disposer. En conséquence, la conclusion subsidiaire du demandeur/appelant doit être partiellement admise et il convient d'ordonner au conservateur du Bureau du registre foncier (...) de radier les servitudes inscrites avec la date du (...) 2011 à charge des immeubles n°s (...) et (...) du demandeur/appelant en faveur de l'immeuble n° (...) du défendeur/intimé.

(...)

IV. FRAIS ET DÉPENS

(...)

Cette décision est entrée en force.