

Plan du registre foncier et bonne foi -- ouvrir l'oeil, et le bon!

Autor(en): **Steinauer, Paul-Henri**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Cadastre : revue spécialisée consacrée au cadastre suisse**

Band (Jahr): - **(2012)**

Heft 10

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-871557>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Plan du registre foncier et bonne foi – ouvrir l’œil, et le bon!

■ Même si le plan du registre foncier représente un mur comme mitoyen, l’acquéreur qui, en observant les deux maisons depuis la rue, aurait pu constater que ce mur n’est pas contigu sur l’avant ne peut pas invoquer sa bonne foi dans le registre foncier.

Arrêt du Tribunal fédéral (Ile Cour de droit civil) du 2 novembre 2011 (5A_431/2011)

Les faits

En 1998, lors de la numérisation du plan du registre foncier, une erreur s’est produite dans la représentation du mur séparant deux parcelles: un mur a été représenté comme mitoyen sur toute sa longueur, alors que, sur le plan initial, il n’était représenté comme mitoyen que sur une partie seulement de sa longueur. En 2001, l’immeuble profitant de la mitoyenneté totale du mur a été acquis par A.

En 2002, les organes de la mensuration ont constaté la divergence entre les deux plans et l’office du registre foncier a, sans en informer les parties, corrigé le plan numérisé du registre foncier pour le rendre conforme à l’ancien plan. En 2009, A a ouvert une action en rectification du registre foncier tendant à ce que le mur litigieux soit, sur le plan numérisé, à nouveau représenté comme mitoyen sur toute sa longueur.

L’arrêt

Le Tribunal fédéral rappelle d’abord que celui qui acquiert la propriété ou d’autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription (erronée) du registre foncier est maintenu dans son acquisition. L’exactitude du plan du registre foncier, qui est partie constitutive de ce registre, est également élevée au rang de fiction à l’égard de l’acquéreur de bonne foi de l’immeuble. L’arrêt rappelle ensuite que la bonne foi de l’acquéreur est présumée, mais qu’elle ne peut pas être invoquée par celui qui n’a pas fait preuve de l’attention que les circonstances permettaient d’exiger de lui. Ainsi, l’acquéreur d’un immeuble qui a connaissance de faits propres à faire douter de l’exactitude du registre foncier doit s’enquérir plus avant. Plus précisément, il n’est pas nécessaire que l’acquéreur ait effectivement pris conscience de ces faits; il suffit qu’il eût pu et dû réaliser la situation en faisant preuve de l’attention nécessaire. La mesure de cette attention est une question de droit, soumise au pouvoir d’appréciation du tribunal. L’état physique réel et extérieurement visible d’un bien-fonds peut donc faire échec à la bonne foi de l’acquéreur lorsque ce dernier, en observant les lieux, aurait pu et dû avoir des doutes sur l’exactitude du registre foncier. C’est effectivement, conclut l’arrêt, ce qu’aurait dû faire A en l’espèce en observant les deux maisons depuis la rue située à l’ouest des bâtiments. Il aurait alors

remarqué que, «si leurs murs sont reliés à un seul endroit précis par une petite arche, ils ne sont en revanche nullement contigus sur l’avant: au contraire, ils sont nettement séparés l’un de l’autre par une série d’escaliers. Ils deviennent ensuite mitoyens au-delà des escaliers qui les séparent.» A aurait ainsi dû se rendre compte que le plan du registre foncier était erroné et procéder à des investigations complémentaires, notamment en consultant le plan initial. L’action en rectification a donc été rejetée.

Le commentaire

1. Le plan est un élément constitutif du registre foncier (art. 942 al. 2 CC¹), mais il ne fait pas foi au sens de l’article 973 CC pour tout ce qui y figure. Sauf dans le cas de l’article 973 alinéa 2, le plan fait foi quant aux limites du bien-fonds, parce que ces limites ne peuvent être modifiées que par une modification du plan et une modification correspondante du feuillet du bien-fonds au grand-livre du registre foncier (voir notamment TF², 5A_365/2008, cons. 3.1.2). En revanche, le plan ne fait pas foi quant à l’état descriptif du fonds (présence d’un bâtiment, d’une forêt, d’une place, etc.), car ces éléments peuvent être modifiés sans que cela passe par une modification correspondante du plan (et de l’état descriptif de l’immeuble au feuillet du registre foncier). Le registre foncier ne fait d’ailleurs pas non plus foi de la surface du fonds (voir l’art. 219 al. 2 CO³ et ATF 119 II 341 = JdT 1994 I 291). L’acquéreur d’un fonds peut donc se fier au plan du registre foncier quant à l’emplacement de la limite du fonds, mais non quant aux autres éléments de l’état descriptif de l’immeuble qui y figurent. La portée de l’indication donnée par le plan au sujet de la nature d’un mur, en relation avec l’article 670 CC, l’article 686 CC et le droit cantonal relatif aux murs en limite, mériterait donc une étude plus approfondie, qui dépasse le cadre de ce commentaire (sur le mur mitoyen en général, voir la thèse de J. Droux, *Le mur mitoyen à l’exemple du droit fribourgeois*, Fribourg 1984).

2. Indépendamment de cette question, et plus fondamentalement, cet arrêt met à nouveau en évidence que la protection de la bonne foi en matière de registre foncier n’est pas inconditionnelle. Il s’inscrit dans la ligne de plusieurs autres décisions du Tribunal fédéral (voir

¹ Code Civil (CC), RS 210

² Tribunal fédéral

³ Code des obligations (CO), SR 220

⁴ Arrêt du Tribunal fédéral

⁵ Journal des Tribunaux

notamment ATF⁴ 137 III 153 = JdT⁵ 2011 II 423, cons. 4.1.2, 137 III 145 = JdT 2011 II 415, cons. 3.3.2, 127 III 440 = JdT 2002 I 542, cons. 2c), qui insistent sur l'attention dont doit faire preuve celui qui s'intéresse à l'acquisition d'un immeuble pour ne pas perdre le droit d'invoquer la fiction d'exactitude du registre foncier. Effectivement, l'article 3 alinéa 2 CC prévoit que nul «ne peut invoquer sa bonne foi, si elle est incompatible avec l'attention que les circonstances permettraient d'exiger de lui». Dans l'appréciation qu'il fait de l'attention requise, le Tribunal fédéral se montre exigeant envers la personne intéressée par l'acquisition d'un immeuble. L'arrêt résumé ci-dessus en est un nouvel exemple. Il donne l'occasion de rappeler, une fois de plus, les conséquences de cette jurisprudence pour les personnes intéressées par l'acquisition d'un immeuble (et pour leurs conseillers).

L'intéressé doit examiner l'immeuble avec attention et comparer ce qu'il peut observer avec le feuillet du registre foncier (et si nécessaire, en matière de servitudes notamment, avec les pièces justificatives qui précisent le contenu de l'inscription) ainsi qu'avec le plan du registre foncier. A l'évidence, un examen rapide ne suffit pas. En matière de servitudes en particulier, il faut vraiment comparer les éléments visibles sur le terrain (par exemple, l'emplacement et la largeur d'un chemin) avec ce qui ressort du registre foncier. Si cet examen fait naître des doutes sur l'exactitude du registre foncier, l'acquéreur ou la personne qui le conseille doit tirer les choses au clair, au besoin avec l'aide de l'office du registre foncier. On ne saurait pourtant aller trop loin sur cette voie: par exemple, même si les bornes ne sont pas (ou plus) implantées conformément au plan, on ne peut normalement pas exiger de l'acquéreur qu'il en fasse l'observation et l'empêcher ensuite de faire rétablir le bornage selon le plan du registre foncier. Sinon, chaque personne intéressée par l'acquisition d'un fonds devrait mandater un géomètre pour vérifier que, selon la formule du Tribunal fédéral, l'«état physique réel et extérieurement visible [du] bien-fonds (natürliche Publizität)» correspond au (plan du) registre foncier. Mais que faire si, dans les domaines où la foi publique du registre foncier s'applique, une divergence apparaît? La personne intéressée par l'immeuble a le choix entre deux attitudes:

Elle peut d'abord s'accommoder de la situation telle qu'elle peut l'observer, mais elle doit être consciente que ni elle, ni ses successeurs ne pourront plus, par la suite, exiger le rétablissement de ce qui ressort du registre foncier; l'acquisition devient une cause de modification, voire d'extinction des droits qui ne correspondent pas à l'état physique réel et extérieurement visible de l'immeuble. Ensuite, l'intéressé peut vouloir acquérir l'immeuble avec les droits tels qu'ils ressortent du



registre foncier; il doit alors différer l'acquisition et exiger de l'aliénateur que celui-ci fasse le nécessaire pour que ces droits soient respectés; encore faut-il que cet aliénateur le veuille et qu'il soit lui-même en mesure de faire respecter lesdits droits, c'est-à-dire qu'il ne soit pas lui aussi déchu du droit d'exiger le respect des droits inscrits parce qu'il n'a pas fait preuve de l'attention nécessaire lorsqu'il a acquis l'immeuble.

En somme, dans un tel cas, faute de l'attention suffisante de la part de la personne qui veut acquérir l'immeuble et d'une attitude adéquate de sa part, l'acquisition (à titre particulier) consolide juridiquement la situation visible sur le terrain et rend obsolètes les inscriptions contraires figurant au registre foncier.

Paul-Henri Steinauer
Professeur à l'Université de Fribourg
paul-henri.steinauer@unifr.ch

Extraits de la Revue «Droit de la construction» (BR/DC) 2/12, p.70s., de l'institut pour le droit suisse et international de la construction
Rédaction: Prof. Dr. Jean-Baptiste Zufferey, Dr. iur. Hedwig Dubler