

A1 2002-56

I^e COUR D'APPEL

20 octobre 2003

La Cour, vu le recours interjeté le 12 décembre 2002 par

la Commune de X, agissant par son conseil communal, recourante,
représentée par Me _____,

contre la décision du 9 octobre 2002 de l'

Autorité de surveillance du Registre foncier, à Fribourg;

u les pièces du dossier d'où ressortent les faits suivants :

A. Par réquisition déposée au Registre foncier_____ le 8 mars 2002 à 10h30, Y a demandé l'inscription de la vente à sa fille Z des immeubles 6009, 6010 et 6011 de la Commune de B.

B. Par réquisition déposée au Registre foncier_____ le 8 mars 2002 à 15h00, l'Office des poursuites de l'arrondissement_____ a demandé l'annotation sur les immeubles 1426, 738b, 6009, 6010 et 6011 de la Commune de B, propriété de Y, de la restriction du droit d'aliéner consécutive au séquestre ordonné la veille par le Président du Tribunal civil_____, à concurrence d'un montant de 236'876.85 francs, à l'instance de la Commune de X.

C. Par décision du 14 mars 2002, la Conservatrice du Registre foncier_____ a partiellement rejeté la réquisition d'annotation de la restriction du droit d'aliéner, en ce sens qu'elle n'y a procédé que pour les immeubles 1426 et 738b. La Conservatrice a justifié son rejet partiel en considérant :

- "- que Y n'étant plus propriétaire des art. 6009, 6010 et 6011 de la Commune de B, l'annotation de la restriction du droit d'aliéner ne peut être inscrite sur les immeubles précités;
- qu'en effet, par acte notarié du 27 février 2002, déposé au Registre foncier le 8 mars 2002 à 10h30, Y a transféré la propriété des art. 6009, 6010 et 6011 à sa fille Z".

D. Le 2 mai 2002, la Commune de X a déposé auprès de l'Autorité de surveillance du Registre foncier un recours contre la décision du 14 mars 2002 de la Conservatrice rejetant la réquisition d'annotation.

E. La Conservatrice n'a pas opéré l'inscription du transfert de la propriété des immeubles 6009, 6010 et 6011, tel qu'il résulte de la vente conclue par Y et sa fille.

F. Par décision du 9 octobre 2002, notifiée le 13 novembre 2002, l'Autorité de surveillance a rejeté le recours. Elle a considéré qu'en vertu du principe de la priorité dans le temps, la Conservatrice a procédé à l'inscription au grand livre du transfert de propriété car elle n'avait constaté aucun vice du contrat et n'avait pas de motif de rejeter la réquisition. Dès lors, comme l'inscription du transfert prend effet au moment de la réquisition (soit avant la réquisition de l'annotation), Y n'était plus propriétaire au moment de la réquisition de l'annotation, qui ne pouvait qu'être rejetée. L'Autorité ajoute que, vu la nature du pouvoir de

contrôle de la Conservatrice, celle-ci n'avait pas de motif de rejeter la réquisition de transfert de propriété, ni au vu de la procuration donnée par Y, ni en raison d'un éventuel caractère de donation mixte de la vente faite par celui-ci.

G. Par lettre signature postée le 12 décembre 2002, la Commune de X a déposé un recours contre la décision de l'Autorité de surveillance. Elle fait valoir que, contrairement à ce qu'a admis cette dernière, le transfert de propriété n'a pas encore été inscrit, l'inscription ayant été suspendue en raison du recours (cf. art. 66 al. 2 LRF). La recourante reproche précisément à la Conservatrice d'avoir rejeté sa réquisition avant d'avoir effectivement inscrit au grand livre le transfert de propriété. Or, selon la recourante, la Conservatrice, ou en tout cas l'Autorité de surveillance du Registre foncier qui disposait d'informations supplémentaires, auraient dû rejeter l'inscription de transfert de propriété. En effet, d'une part, le représentant de Y avait pouvoir d'aliéner les immeubles pour le prix de 300'000 francs alors qu'il les a vendus pour 299'250 francs. D'autre part, le prix de 300'000 francs était inférieur à la valeur réelle des immeubles, de sorte que l'acte était en réalité une donation mixte et qu'il devait donc être considéré comme nul.

L'Autorité de surveillance n'a formé aucune observation. Y a conclu au rejet du recours.

c o n s i d é r a n t

1. Formé dans les trente jours dès la notification de la décision de l'Autorité de surveillance par une personne touchée par le rejet de la réquisition d'annotation, le recours est recevable (art. 103 al. 1 et 2 ORF); la Cour d'appel est compétente en vertu de l'art. 75a al. 1 LRF. La procédure est régie par le code de procédure et de juridiction administrative (art. 75a al. 2 LRF).

2. "A moins que la loi ne prescrive la voie judiciaire, l'Autorité cantonale de surveillance prononce sur les plaintes et tranche les contestations qui s'élèvent au sujet des pièces justificatives et déclarations produites ou à produire" (art. 956 al. 1 CC). Le système découlant de cette disposition et précisé aux art. 103 et 104 ORF est le suivant. En principe, seule la voie judiciaire (art. 975 CC) est ouverte pour contester une décision par laquelle la Conservatrice procède à une opération au Registre foncier. En revanche, si la Conservatrice rejette une réquisition (art. 103 ORF) ou si elle prend une autre décision relative à la tenue du registre (refus de consultation, etc.) au sens de l'art. 104 ORF, la voie du recours (de caractère administratif) à l'Autorité de surveillance est ouverte (P.-H. STEINAUER, Les droits réels, T. I, Berne 1997, n. 851, 865).

3. En l'espèce, l'Autorité de surveillance et, par conséquent, la présente Cour qui statue en tant qu'Autorité de surveillance de seconde instance, sont donc compétentes pour examiner le bien-fondé du rejet de la réquisition d'annotation. Elles ne le sont en revanche pas pour statuer sur le bien-fondé de la décision d'inscription du transfert de propriété.

4. La recourante reproche à la Conservatrice d'avoir rendu une décision de rejet de la réquisition d'annotation avant d'avoir inscrit le transfert de propriété au grand livre, c'est-à-dire avant que Y ait effectivement perdu (avec effet rétroactif au moment de la réquisition d'inscription) la propriété de l'immeuble. En effet, seule l'inscription au grand livre opère le transfert de la propriété (art. 972 al. 1 CC).

Ce reproche est fondé. Il ressort certes de la motivation du rejet de la réquisition d'annotation comme de la prise de position du 17 juin 2002 de la Conservatrice sur le recours que celle-ci a l'intention d'accepter la réquisition de transfert de la propriété. Il est vrai aussi que si cette réquisition est acceptée et que l'inscription au grand livre est effectuée, la réquisition d'annotation devra être rejetée (cf. la décision de l'Aufsichtsbehörde in *Betreibungs- und Konkursachen* du canton de Berne du 5 juillet 1995 in *BISchK* 1995 p. 233). Mais, aussi longtemps que le transfert de propriété n'a pas été inscrit, la condition matérielle pour rejeter la réquisition n'est pas remplie (J. SCHMID in *Basler Kommentar, HONSELL/VOGT/GEISER* (éd.), *Zivilgesetzbuch II*, 2^{ème} éd., Bâle/Genève/Munich 2003, n. 15 ad art. 960 CC, qui suggère que le conservateur donne une information préalable à l'Autorité de poursuite sur le rejet probable de l'annotation et procède effectivement au rejet lorsque l'inscription du transfert de propriété a eu lieu). A cet égard, aussi bien la motivation du rejet par la Conservatrice que la décision de l'Autorité de surveillance n'ont pas la clarté nécessaire.

5. Le recours doit donc être admis en ce sens que le dossier est renvoyé à la Conservatrice pour qu'elle statue définitivement sur la réquisition de transfert de propriété, c'est-à-dire soit accepte cette réquisition et procède à l'inscription, soit la rejette. Ensuite seulement, la Conservatrice statuera sur la réquisition d'annotation.

Cette façon de faire n'est pas contraire à l'art. 66 al. 2 LRF, qui prescrit au conservateur de surseoir à l'inscription des droits qui affecteraient le droit dont la réquisition d'inscription a été rejetée. En l'espèce, la situation est inverse. L'inscription du droit de propriété – pour autant que la Conservatrice la considère comme fondée – doit précéder la décision de rejet, puisqu'elle est la condition de celui-ci.

6. Les frais de la procédure seront mis à la charge de l'Etat (art. 131 CPJA). Une indemnité de 1'000 francs sera allouée à la recourante (art. 137 CPJA), à la charge de l'Etat (art. 141 al. 1 CPJA; C. PFAMMATTER, L'indemnité de partie devant le Tribunal administratif fribourgeois *in* RFJ 1993 p. 123, 128).

a r r ê t e :

- I. Le recours est admis. Partant, la décision attaquée est annulée.

- II. La cause est renvoyée à la Conservatrice du Registre foncier_____ pour qu'elle mène à son terme (par une inscription ou par un rejet) la procédure consécutive à la réquisition du transfert de propriété des immeubles 6009, 6010 et 6011 de B et statue seulement ensuite sur la réquisition d'annotation de la restriction du droit d'aliéner déposée par l'Office des poursuites de l'arrondissement_____.

- III. Les frais de la procédure s'élèvent à 1'100 francs (émolument : 1'000 francs; débours : 100 francs). Ils sont mis à la charge de l'Etat.

- IV. Une indemnité de 1'000 francs est allouée à la Commune de X, à la charge de l'Etat.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral dans les trente jours dès sa notification.

Fribourg, le 20 octobre 2003

Le Greffier :

Le Président :