

**Roland Pfäffli**

Dr. en droit notaire  
et conservateur du registre  
foncier, Thoune

# De la publicité du registre foncier<sup>1</sup>

Les principes et la jurisprudence en matière de consultation du registre foncier

## Résumé

Les motifs d'un jugement récent du Tribunal fédéral portant sur la consultation du registre foncier ont été publiés dernièrement. Les développements qui suivent traitent non seulement de ce cas de recours, mais aussi des principes et de la jurisprudence en matière de consultation du registre foncier.

## I. Bases juridiques

La révision du CC en relation avec la loi fédérale sur la signature électronique a amené, au 1<sup>er</sup> janvier 2005, une modification des prescriptions concernant la publicité du registre foncier dans le sens d'une libéralisation<sup>2</sup>. Le principe, selon lequel toute personne faisant valoir un intérêt a le droit de consulter le registre foncier (art. 970 al. 1 CC), demeure applicable.

Sans indiquer un intérêt, toute personne a accès, selon l'art. 970 al. 2 CC, aux informations suivantes du grand livre: la désignation de l'immeuble et son descriptif; le nom et l'identité du propriétaire; le type de propriété et la date

d'acquisition. En outre, le Conseil fédéral a été autorisé à déterminer quelles autres indications, en matière de servitudes, de charges foncières et de mentions, peuvent être mises à la disposition du public sans justification d'un intérêt particulier (art. 970 al. 3 CC). Le gouvernement a fait usage de cette compétence et prévu, dans l'art. 106a al. 1 let. b et c ORF, que les données suivantes sont publiques: toutes les servitudes et charges foncières; toutes les mentions, à l'exception des blocages du registre foncier<sup>3</sup>, des restrictions du droit d'aliéner selon la LPP, des restrictions à la propriété en rapport avec l'encouragement à la propriété du logement ainsi que des restrictions à la propriété basées sur le droit cantonal et ayant un caractère de droit de gage.

Au surplus, l'accès à des données enregistrées électroniquement est accordé à certaines personnes et autorités (par exemple, notaires, banques, autorités fiscales) dans la mesure où elles sont nécessaires à l'accomplissement de leurs tâches (art. 111m al. 1 ORF).

Jusqu'à fin 2004, il était prescrit que les cantons publient l'acquisition de propriété immobilière. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, cette publica-

tion n'est plus impérative; en d'autres termes, les cantons ont la compétence de déterminer s'ils veulent prévoir une publication ou non (art. 970a CC).

## II. Cas récent tranché par le Tribunal fédéral

### 1. Introduction

Depuis peu, il est possible de prendre connaissance, sur Internet, des motifs à l'appui du jugement du Tribunal fédéral du 17 juillet 2006<sup>4</sup>, lequel traite de la consultation du registre foncier et des pièces justificatives<sup>5</sup>.

### 2. Etat de fait

Dans le cas d'espèce, un testateur X. (décédé en 1996) a, de son vivant, transféré en 1972 à son fils deux biens-fonds en imputation sur la succession future (avancement d'hoirie). Le fils est décédé en 1982. En 1983, ses héritiers (sa veuve et les trois enfants) ont transféré les deux immeubles à une société anonyme, pour laquelle la veuve détient le droit de signature individuelle. Les immeubles ont été vendus en

1988 et en 2002 à des tiers par deux contrats de vente distincts.

La fille du testateur X. a exigé de l'office du registre foncier la délivrance de copies des deux contrats des années 1988 et 2002 (avec l'indication du prix de vente), ce qui lui a été refusé. Il s'agissait, pour elle, d'apprendre la valeur vénale au moment du transfert afin de déterminer une éventuelle lésion de sa réserve héréditaire.

### 3. Jugement

Dans le cas présent, le Tribunal fédéral a donné partiellement raison à la requérante. L'office du registre foncier a donc été obligé de l'informer du prix de vente des immeubles en question, soit sous forme épistolaire, soit dans le cadre d'un extrait partiel des contrats de vente. Par contre, il ne se présentait pas d'intérêt suffisant, susceptible de justifier la remise de l'intégralité du contrat de vente.

### 4. Remarques

Dans la mesure où les intérêts sont fondés au niveau du droit des successions (comme dans le cas d'espèce), cet arrêt représente une décision déterminante pour la pratique. Par ailleurs, il convient de relever que l'intérêt au sens de l'art. 970 al. 1 CC ne s'étend, par principe, qu'aux éléments des pièces justificatives du registre foncier dans lesquels les droits exprimés dans ledit registre (grand livre) sont décrits, mais non à d'autres clauses contractuelles que ces pièces peuvent contenir.

## III. Aperçu de différentes jurisprudences cantonales

### 1. Prétentions résultant du droit des successions

#### a. Canton des Grisons

Un héritier réservataire (un descendant) a un intérêt légitime à consulter le registre foncier et les pièces justificatives vu son expectative successorale. Dans le cas concret, il était licite de lui remettre la copie d'un contrat d'aliénation conclu entre sa mère et les petits-enfants de cette dernière.

Bien que cet héritier, du vivant du testateur, ne dispose pas encore d'une voie de droit pour attaquer une éventuelle lésion de son expectative successorale, il existe néanmoins un intérêt légitime selon l'art. 970 CC future<sup>6</sup>.

#### b. Canton de Saint-Gall

Certains immeubles devaient être attribués, en propriété exclusive, aux deux filles d'une testatrice en vertu d'une règle de partage contenue



dans un pacte successoral. Compte tenu de l'expectative successorale et considérant les coûts élevés des soins dont la testatrice a eu besoin pendant des années (un immeuble ayant déjà dû être aliéné afin de couvrir les frais), le droit de consulter le registre foncier et les pièces justificatives afférentes a été accordé à l'une des filles. Dans le cas présent, l'expectative est mise en péril au-delà de l'étendue habituelle. En outre, suivant les circonstances, il faut compter avec un soutien de la famille selon les art. 328/329 CC<sup>7</sup>.

#### c. Canton de Zoug

Dans le cadre d'une succession indivise, l'ayant cause (le fils) d'un propriétaire foncier a le droit de consulter, sans restrictions, le registre foncier, à l'instar du droit dont disposait le propriétaire décédé.

Concrètement, l'office du registre foncier pouvait remettre au fils du défunt une copie du contrat de vente concernant l'acquisition de l'immeuble ayant eu lieu à l'époque (par le père)<sup>8</sup>.

#### d. Canton de Berne

Même si les héritiers, au moment du décès de l'associé d'une société simple, ne disposent pas de prétentions réelles et ne sont donc pas inscrits au registre foncier en tant que propriétaires, ils ont le droit de consulter les pièces justificatives pour le transfert de propriété aux associés restants.

Dans le cas d'espèce, un couple marié était inscrit au registre foncier en tant que propriétaire d'un immeuble dans le cadre d'une société simple. Au décès du mari, la conjointe survivante a été inscrite au registre foncier comme propriétaire exclusive, et ce en vertu du droit des sociétés<sup>9</sup>. Les héritiers n'avaient dès lors aucun droit réel; ils sont cependant légitimés, d'après l'art. 970 CC, à consulter le registre foncier<sup>10</sup>.

## 2. Prétentions résultant du droit des obligations

### a. Canton de Schwyz

Dans le cas présent, le recourant exigeait de l'office du registre foncier la copie d'un contrat de vente immobilière afin de rassembler les éléments de fait en vue d'un futur procès (action paulienne [révocatoire]). Par conséquent, il s'agissait de dispositions contractuelles qui relevaient uniquement du droit des obligations et ne déployaient des effets qu'entre les parties. Le conservateur du registre foncier a dès lors refusé, à juste titre, la consultation du contrat. Le recourant est cependant libre d'accéder aux dispositions de nature obligationnelle d'un contrat inscrit au registre foncier par la voie d'un procès ordinaire en retenant les conclusions appropriées<sup>11</sup>.

### b. Canton de Berne

En consultant un contrat de vente immobilière, une personne a voulu connaître la situation patrimoniale actuelle de la venderesse, car celle-ci lui devait un montant de 13 000 francs au titre d'un contrat de bail. De plus, elle souhaitait savoir si le curateur de cette dernière avait aliéné l'immeuble à un prix conforme à la valeur vénale. Le conservateur du registre foncier a refusé, à juste titre, la consultation. L'intérêt à la consultation du registre foncier et des pièces justificatives n'est digne de protection que si le requérant peut en tirer un avantage compréhensible et digne de protection, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Pour la recourante, il en allait, d'une part, de l'acquiescement d'un arriéré, sans lien avec la vente immobilière, et, d'autre part, de l'éventuelle invalidation du contrat de vente, ce à quoi elle n'était pas légitimée<sup>12</sup>.

### c. Canton d'Argovie

Le bénéficiaire d'un droit à la port au gain, annoté au registre foncier, a un intérêt juridique à connaître toutes les données essentielles dont dépend la valeur de son droit. En cas d'aliénation de l'immeuble, il y a donc lieu de l'informer du prix de vente (mais non de tout le contenu du contrat de vente)<sup>13</sup>.

## IV. Remarque finale

A moyen terme, il convient de s'attendre à une publicité intégrale des données du registre foncier (dans le grand livre), et ce à l'intention de tout un chacun. C'est également ce que révèlent les tendances observées à l'étranger. Ainsi, en Angleterre et au Pays de Galles, il est possible depuis peu de prendre connaissance de toutes les données résultant du registre foncier

sans devoir prouver un intérêt, ce qui est par ailleurs le cas en Ecosse depuis 1617.

## V. Littérature

Concernant la publicité du registre foncier, nous vous renvoyons à la littérature suivant:

- DANIEL BÄNZIGER-COMPAGNONI, Die Öffentlichkeit des Grundbuches – de lege lata – rechtsvergleichend – de lege ferenda, thèse Zurich 1993 (Zürcher Studien zum Privatrecht, volume 106).
- HENRI DESCHENAUX, Traité de droit privé suisse, volume V, tome II/2, Le registre foncier, Fribourg 1983, p. 134 ss.
- HENRI DESCHENAUX/Franz Weber, Schweizerisches Privatrecht, volume V, 3<sup>e</sup> tome, Sachenrecht, Das Grundbuch, I<sup>e</sup> partie, Bâle et Francfort-sur-le-Main 1988, p. 158 ss.
- JÜRIG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 2<sup>e</sup> édition, Zurich/Bâle/Genève 2003, p. 92 ss., notes 448 ss.
- JÜRIG SCHMID, Basler Kommentar, 2<sup>e</sup> édition, Bâle/Genève/Munich 2003, explications (notes) sur les art. 970 et 970a CC.

- PASCAL SIMONUS/THOMAS SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, volume I, Grundlagen, Grundbuch und Grundeigentum, Bâle et Francfort-sur-le-Main 1995, p. 202 ss., notes 37 ss.
- PAUL-HENRI STEINAUER, Les droit réels, tome premier, 4<sup>e</sup> édition, Berne 2007, p. 214 ss., notes 579 ss.
- PETER TUOR/BERNHARD SCHNYDER/JÜRIG SCHMID/ALEXANDRA RUMO-JUNGO, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 12<sup>e</sup> édition, Zurich/Bâle/Genève 2002, p. 796 ss.
- DIETER ZOBL, Grundbuchrecht, 2<sup>e</sup> édition, Zurich/Bâle/Genève 2004, p. 198 ss., notes 543 ss. ■

<sup>1</sup> Le présent article est paru dans «Jusletter» du 2 octobre 2006. Sa publication a lieu avec l'aimable accord de la rédaction de «Jusletter».

<sup>2</sup> Révision des art. 970 et 970a CC en relation avec la loi fédérale sur la signature électronique, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 (cf. à ce propos JÜRIG SCHMID, RNRf 2005 pp. 66 s. et 275 s.).

<sup>3</sup> Il s'agit de blocages du registre foncier selon l'art. 80, al. 6, ORF ainsi que de blocages du registre foncier d'après le droit cantonal.

<sup>4</sup> Cf. ATF no. 5A.27/2005 = ATF 132 III 603.

<sup>5</sup> Cf. à ce propos également MARKUS FELBER, Einsicht ins Grundbuch, in: «Jusletter» du 25 septembre 2006.

<sup>6</sup> Cf. jugement du Tribunal cantonal des Grisons du 25 juin 2001 = Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden (ZGRG) 2002 p. 28 = Praxis des Kantonsgerichts Graubünden (PKG) 2001 p. 10 = RNRf 2003 p. 17.

<sup>7</sup> Cf. jugement du Tribunal cantonal de Saint-Gall, Juge unique statuant sur les recours dans le domaine du droit des personnes, des successions et réels, du 19 novembre 1997 = RNRf 1999 p. 97.

<sup>8</sup> Cf. jugement du Tribunal administratif du Canton de Zoug du 22 octobre 2002 = RNRf 2003 p. 241.

<sup>9</sup> Concernant le décès de l'associé d'une société simple et ses conséquences juridiques sur le registre foncier, il est fait référence à l'ATF 119 II 119 = Praxis 1994 no. 194 = RNRf 1993 p. 371 = HEINZ REY, in: RSJB 1995 p. 284 = Le Notaire bernois 1993 p. 172 avec remarque rédactionnelle de Ruf p. 179 = HEINZ HAUSHEER/ROLAND PFÄFFLI, in: RSJB 1994 p. 38 = BERNHARD TRAUFFER, in: RNRf 1993 p. 394 = DANIEL STAEHELIN, in: Pratique Juridique actuelle (PJA) 1994 p. 98 = DANIEL SEILER, in: L'Expert-comptable suisse 1994 p. 727.

<sup>10</sup> Cf. décision no. 94.01565 de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques du Canton de Berne, du 28 avril 1995.

<sup>11</sup> Cf. jugement du Tribunal cantonal de Schwyz du 4 juin 1996 = Entscheide der Gerichts- und Verwaltungsbehörden des Kantons Schwyz 1996 p. 80 = RSJ 1998 p. 237.

<sup>12</sup> Cf. décision no. 93.03362 de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques du Canton de Berne, du 28 avril 1994.

<sup>13</sup> Cf. décision du Département de l'intérieur du Canton d'Argovie, du 15 novembre 1991 = Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide (AGVE) 1991 p. 500 = RNRf 1997 p. 97.