

TRAVAUX DE LA FACULTÉ DE DROIT
DE L'UNIVERSITÉ DE FRIBOURG

Édités par Peter Gauch

393

CAMILLE JOYE-YERLY

Le registre foncier

Le système, les écritures au grand livre
et leurs effets

TABLE DES MATIERES

Sommaire	III
Liste des abréviations	XX
Bibliographie	XXV
Introduction générale	1

PREMIÈRE PARTIE : INTRODUCTION AU SYSTÈME DU REGISTRE FONCIER 5

§ 1 Aspects historiques et aperçu de droit comparé 5

I. Historique 5

A. L'antiquité et le droit romain 5

B. Les développements jusqu'au 19^{ème} siècle 6

C. Aperçu des institutions de publicité foncière cantonales au 19^e siècle. 7

1. Le système de l'homologation 8

2. Le système de la transcription 9

3. Le registre foncier 9

II. Aperçu de droit comparé 10

A. Allemagne 11

B. Autriche 12

C. France..... 13

D. Italie 15

E. Pays de Common law 16

1.	Le système du <i>Deed registration</i>	16
2.	Le système du <i>Title registration</i>	18
§ 2	Notions et principes généraux	20
I.	Notion de registre foncier	20
II.	Notion de droits réels.....	22
III.	Les principes du système du registre foncier.....	23
A.	Le principe du classement réel.....	23
B.	Le principe de l'inscription.....	24
C.	Le principe de la publicité formelle.....	25
D.	Le principe de causalité	26
E.	Le principe de la foi publique	27
F.	Le principe du numerus clausus.....	30
§ 3	L'introduction du registre foncier fédéral	32
I.	La procédure d'introduction du registre foncier.....	33
A.	En général	33
B.	La mensuration officielle du sol	33
C.	La procédure	35
II.	Le régime transitoire.....	36
A.	Les institutions cantonales qui ne déploient pas tous les effets du registre foncier	38
B.	Les institutions cantonales qui déploient tous les effets du registre foncier	39
III.	La réglementation	40
§ 4	L'organisation et les documents du registre foncier	42
I.	L'organisation du registre foncier	42
A.	Les compétences	43
B.	La formation des arrondissements du registre foncier.....	44

C.	Le bureau du registre foncier et ses fonctionnaires	45
D.	Les émoluments	45
E.	La responsabilité pour la tenue du registre foncier.....	48
F.	La surveillance du registre foncier.....	49
1.	La surveillance administrative de l’art. 956 CC.....	50
2.	La surveillance juridictionnelle de l’art. 956a CC	51
II.	Les documents du registre foncier.....	52
A.	Les documents constitutifs du registre foncier	53
1.	Le grand livre	53
2.	Les documents complémentaires.....	55
a.	Le plan du registre foncier	55
b.	Le rôle.....	56
c.	Les pièces justificatives	57
d.	L’état descriptif.....	60
3.	Le journal	61
B.	Les registres accessoires	62
1.	Le registre des propriétaires	63
2.	Le registre des créanciers	63
3.	Les autres registres accessoires	64
§ 5 L’immatriculation des immeubles au registre foncier		65
I.	L’immatriculation.....	65
II.	Les immeubles immatriculés au registre foncier.....	66
A.	Les immeubles du domaine privé	67
1.	Les biens-fonds.....	67
a.	En général	67
b.	La technique d’immatriculation spécifique aux biens-fonds.....	69

2.	Les droits distincts et permanents sur des immeubles.....	70
a.	En général	70
b.	La technique d'immatriculation spécifique aux droits distincts et permanents.....	73
3.	Les mines.....	74
a.	En général	74
b.	La technique d'immatriculation spécifique aux mines.	74
4.	Les parts de copropriété d'un immeuble	75
a.	En général	75
b.	La technique d'immatriculation spécifique aux parts de copropriété d'un immeuble	75
B.	Les immeubles publics.....	76
1.	En général.....	76
2.	La technique d'immatriculation spécifique aux immeubles publics.....	78
§ 6	La réquisition au registre foncier (en général)	80
I.	Le principe et la nature de la réquisition	80
A.	Le principe	80
B.	La nature	82
II.	La forme de la réquisition.....	83
A.	Le principe: la forme écrite.....	83
B.	L'exception: l'absence de forme.....	84
III.	L'objet et le contenu de la réquisition	84
IV.	Les personnes habilitées à faire la réquisition	86
A.	Selon le principe absolu de l'inscription.....	86
B.	Selon le principe relatif de l'inscription.....	88
C.	La capacité civile du requérant	90
1.	Dans le domaine du principe relatif de l'inscription	90

2.	Dans le domaine du principe absolu de l'inscription	90
a.	La capacité en général	90
b.	Le cas de la personne sous curatelle de portée générale et du mineur capables de discernement.....	92
c.	Les autres cas de curatelles.....	93
d.	Les incapables de discernement.....	95
3.	Synthèse.....	96
4.	Le devoir de contrôle de l'office du registre foncier	97
D.	La réquisition par un représentant, une autorité ou un fonctionnaire	99
1.	Par un représentant	99
2.	Par une autorité ou un fonctionnaire	101
V.	Les effets de la réquisition.....	102

DEUXIEME PARTIE : LES ECRITURES AU GRAND

LIVRE.....	107
-------------------	------------

§ 7 Introduction	107
-------------------------------	------------

§ 8 Les inscriptions	109
-----------------------------------	------------

I. Les droits objets des inscriptions.....	109
--	-----

A. La propriété.....	110
----------------------	-----

1. En général.....	110
--------------------	-----

2. La copropriété (ordinaire et par étages).....	111
--	-----

3. La propriété commune.....	113
------------------------------	-----

4. Le cas particulier de la propriété dépendante	114
--	-----

5. L'indication du type de propriété dans le registre foncier.....	115
--	-----

B. Les servitudes	116
-------------------------	-----

1. En général.....	116
--------------------	-----

2. Les servitudes personnelles	116
--------------------------------------	-----

3.	Les servitudes foncières	117
4.	L'indication de la servitude dans le registre foncier	117
C.	Les charges foncières	119
1.	En général	119
2.	L'indication de la charge foncière dans le registre foncier	121
D.	Les droits de gage	121
1.	En général	121
a.	Les droits de gages immobiliers	122
b.	Les droits de gage mobiliers sur les cédulas de registre	123
2.	L'indication des droits de gage immobiliers dans le registre foncier	124
II.	Le contenu des inscriptions	124
A.	L'inscription de la propriété	125
1.	En général	125
2.	Les indications importantes devant figurer sur le feuillet	125
a.	La désignation du propriétaire	125
b.	La date de l'inscription au journal	126
c.	La cause de l'acquisition	128
B.	L'inscription des servitudes et des charges foncières	129
C.	L'inscription des droits de gage	130
1.	Le contenu de l'inscription au sens étroit	130
2.	Les autres éléments pouvant être contenus (formellement) dans l'inscription	132
III.	Les effets des inscriptions	133
A.	Les effets généraux de toutes les inscriptions	133
1.	La présomption d'exactitude du droit	134

2.	La protection juridique du droit inscrit.....	136
3.	Le pouvoir formel de disposer.....	138
4.	Les autres effets de l'inscription dans la procédure de poursuite pour dettes et la faillite	139
B.	Les effets des inscriptions valables.....	139
1.	Les conditions d'une inscription valable.....	139
2.	L'effet commun aux inscriptions valables	141
3.	Les inscriptions opérées selon le principe absolu.....	141
a.	L'effet constitutif.....	141
b.	La détermination du rang et de la date.....	143
c.	La détermination du contenu du droit.....	147
4.	Les inscriptions opérées selon le principe relatif	149
a.	Les risques de l'absence d'inscription.....	149
b.	Le contenu du droit.....	150
c.	Les cas d'inscriptions selon le principe relatif	150
d.	La détermination du rang et de la date.....	150
C.	Les effets des inscriptions indues	151
1.	Les cas d'inscriptions indues.....	151
2.	Les effets	153
3.	Les moyens pour faire rectifier les inscriptions indues ..	154
a.	Lorsque l'inscription est indue dès le départ	154
b.	Lorsque l'inscription devient indue subséquemment .	155
D.	Le cas des inscriptions provisoires	157
E.	Tableau récapitulatif des effets des inscriptions	158
IV.	Les exceptions au principe de l'inscription	159
A.	Les hypothèques légales directes de droit fédéral ou cantonal	160
1.	En général.....	160

2.	Les hypothèques légales directes des art. 808, 810 et 819 CC.....	161
B.	Les charges foncières directes de droit public	162
C.	Les servitudes de conduites apparentes ou nécessaires	163
§ 9	Les annotations	165
I.	Notion d'annotation.....	165
II.	Les conditions et le contenu des annotations.....	168
A.	Les conditions des annotations	168
1.	Conditions d'inscription des annotations constitutives ..	168
2.	Conditions d'inscription des annotations déclaratives ...	169
B.	Le contenu de l'annotation	170
III.	Les cas d'annotations de l'art. 959 CC.....	171
IV.	Les cas d'annotations de l'art. 960 CC.....	175
A.	En général	175
B.	L'annotation d'une décision officielle, rendue pour la conservation de droits litigieux ou de prétentions exécutoires	178
1.	Une décision officielle.....	178
2.	Les droits litigieux ou prétentions exécutoires	178
3.	Annotation selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC ou blocage ?.	180
C.	L'annotation d'une saisie.....	181
D.	L'annotation d'autres actes juridiques	183
V.	Les cas d'annotations de l'art. 961 CC.....	187
A.	L'inscription provisoire d'un droit réel allégué (art. 961 al. 1 ch. 1 CC)	189
B.	L'inscription provisoire en vue d'un complément de légitimation (art. 961 al. 1 ch. 2 CC)	190
C.	L'inscription provisoire des hypothèques légales indirectes	193

D.	La question controversée de la date de l’inscription de l’art. 961 al. 1 ch. 2 CC	196
VI.	Les effets des annotations.....	197
A.	Présentation du système.....	198
B.	L’effet typique	200
1.	La restriction du pouvoir de disposer	200
a.	En général	200
b.	Les quatre cas de réalisation de la restriction du pouvoir de disposer.....	202
c.	La nature de la restriction du droit de disposer - la garantie réelle.....	205
2.	Les annotations concernées par l’effet typique	207
3.	Les effets en procédure d’exécution forcée.....	207
4.	Concours entre droits annotés et droits légaux.....	210
C.	L’effet de rattachement <i>propter rem</i>	211
D.	Les annotations constitutives produisant à la fois l’effet typique et l’effet <i>propter rem</i>	212
E.	Les annotations constitutives produisant uniquement l’effet typique.....	213
F.	Les annotations constitutives produisant uniquement l’effet <i>propter rem</i> – les annotations atypiques	214
G.	Les annotations déclaratives produisant uniquement l’effet typique.....	215
H.	Le jugement formateur de l’art. 665 CC est-il applicable à la constitution des annotations par analogie ?.....	216
I.	Tableau récapitulatif des effets des annotations	218
§ 10	Les mentions	220
I.	Notion de mention et réglementation	220
A.	Notion de mention	220

B.	La réglementation	221
II.	Les conditions, la réquisition et le contenu des mentions	223
A.	Les conditions de la mention	223
B.	La légitimité pour requérir la mention	224
C.	Le contenu de la mention	224
III.	Les mentions de droit public	225
A.	En général	225
B.	Les mentions de droit public cantonal	229
C.	Les mentions de droit public fédéral.....	230
1.	La mention d'une restriction du droit d'aliéner selon l'art. 30 ^e al. 2 LPP.....	230
2.	La mention d'assujettissement ou non à la LDFR	231
3.	La mention d'une obligation de fournir une compensation au sens de l'art. 11 al. 1 OFo.....	232
4.	La mention des charges liées à une autorisation d'acquisition selon la LFAIE	232
5.	La mention du blocage du registre foncier	233
6.	La mention d'une restriction du droit d'aliéner lors d'une procédure d'expropriation.	233
7.	La mention du versement de l'indemnité de l'expropriation des droits du voisinage	233
8.	La mention de zone de protection	234
9.	Les mentions du droit des poursuites	234
D.	La radiation des mentions de droit public.....	235
IV.	Les mentions de droit privé	237
A.	En général	237
B.	Les mentions de l'art. 962 ^a CC	238
1.	La mention du représentant légal	239

2.	La mention de l'administrateur de la succession, du représentant des héritiers, du liquidateur officiel ou de l'exécuteur testamentaire.....	239
3.	La mention du représentant d'un propriétaire, d'un créancier gagiste ou de l'ayant droit d'une servitude introuvables	240
4.	La mention du représentant d'une personne morale ou d'une autre entité en cas d'absence des organes prescrits	240
5.	La mention de l'administrateur d'une propriété par étages	240
C.	Les autres mentions de rapports de droit privé	241
1.	La mention du règlement de la copropriété (par étages) et des mesures administratives ou judiciaires relatives à la copropriété (par étages).....	241
2.	La mention de la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment.....	242
3.	La mention des accessoires de l'immeuble	243
4.	La mention d'un immeuble dépendant	244
5.	La mention du début des travaux	244
6.	La mention de droits de gage ou de charges foncières sur les parts de copropriété ou sur les parts d'étages.....	245
7.	La mention de l'existence d'un projet de mutation avec abornement différé	245
8.	La mention d'un droit de préaffermage.....	246
9.	La mention de l'interdiction faite à un époux ou un partenaire enregistré de disposer de l'immeuble	247
10.	La mention des droits de passage légaux permanents	248
11.	La mention d'appartenance à un territoire en mouvement permanent	249
12.	La mention d'un lien avec un trust.....	249

13.	La mention d'un recours contre une décision de rejet ou d'une rectification en cours au registre foncier	250
14.	La mention de l'ajournement d'une inscription jusqu'à l'octroi d'une décision ou d'une autorisation	251
15.	La mention de l'appartenance d'un immeuble à un fond de placement	251
16.	La mention des droits réels abolis	252
17.	La mention de la privation de la faculté de disposer d'un immeuble.....	252
18.	La mention d'appartenance à un périmètre concerné par une procédure d'épuration publique.....	252
V.	Les effets des mentions.....	253
A.	L'absence d'effet constitutif	253
B.	L'absence d'effet déclaratif et ses exceptions	254
1.	Aperçu des diverses théories	254
2.	Le principe: l'effet informatif et l'absence d'effet déclaratif.....	255
3.	Les exceptions	258
a.	La mention de droits réels abolis	258
b.	La mention des accessoires d'un immeuble	260
c.	La mention du début des travaux.....	261
d.	La mention d'un droit de préaffermage	262
d.	La mention du lien avec un trust.....	263
C.	L'inapplicabilité de l'art. 975 CC aux mentions.....	265
D.	Synthèse sur les effets des mentions.....	265
§ 11	Les observations	267
I.	Notion d'observation	267
II.	Les conditions des observations	268

III. Les cas d'observations prévus par l'ordonnance sur le registre foncier et leurs effets	270
A. Les observations figurant dans l'état descriptif	271
1. L'observation.....	271
2. Les effets	271
B. L'observation relative à une charge foncière liée à une servitude irrachetable	272
1. L'observation.....	272
2. Les effets	273
C. L'observation relative à la saisie d'une cédula hypothécaire de registre ou à d'autres mesures d'exécution forcée	274
1. L'observation.....	274
2. Les effets	275
D. L'observation relative à la désignation du fondé de pouvoirs en matière de cédulas hypothécaires.....	275
1. L'observation.....	275
2. Les effets	277
E. L'observation relative à la désignation du représentant en matière d'obligations foncières.....	278
1. L'observation.....	278
2. Les effets	279
F. L'observation relative aux conventions accessoires en matière de droits de gage	279
1. L'observation.....	279
2. Les effets	280
G. L'observation relative aux acomptes versés par le débiteur cédulaire sans modification du gage au registre foncier	282
1. L'observation.....	282

2.	Les effets	283
H.	L'observation relative à la transformation simplifiée d'une cédula hypothécaire sur papier en une cédula de registre.....	284
1.	L'observation.....	284
2.	Les effets	285
I.	L'observation relative aux droits de gage collectifs	285
1.	L'observation.....	285
2.	Les effets	286
J.	L'observation relative au rang d'une hypothèque légale directe.....	286
1.	L'observation.....	286
2.	Les effets	287
K.	L'observation relative à une amélioration du sol exécutée sans subsides de l'Etat	288
1.	L'observation.....	288
2.	Les effets	289
L.	L'observation relative à certaines hypothèques légales indirectes	289
1.	L'observation.....	289
2.	Les effets	290
M.	L'observation relative à une modification de rang	291
1.	L'observation.....	291
2.	Les effets	292
N.	L'observation relative à la radiation d'une inscription dans le registre tenu sur papier	294
1.	L'observation.....	294
2.	Les effets	294

O.	Les observations relatives à un gage mobilier et à un usufruit sur une cédule hypothécaire de registre	295
1.	L'observation.....	295
2.	Les effets	296
IV.	Synthèse sur les effets des observations	297
A.	Les observations qui ont uniquement un effet informatif.....	298
B.	Les observations qui ont pour effet de rendre opposable aux tiers les circonstances qu'elles révèlent	299
C.	Les observations qui ont pour effet la protection des tiers de bonne foi	300
D.	Les observations qui sont constitutives des circonstances qu'elles révèlent.....	302
§ 12	Remarques sur la cohérence du système des écritures et de leurs effets.....	304
I.	L'opposabilité des droits personnels dans le registre foncier....	305
A.	L'annotation de l'art. 959 CC	305
B.	L'inscription des obligations de faire rattachées accessoirement à une servitude.....	306
C.	La mention du droit de préaffermage	308
D.	L'observation relative aux conventions accessoires en matière de droit de gage	308
E.	Synthèse	309
II.	La gestion des créances cédulaires	309
	Conclusion	313