

FEUILLE FÉDÉRALE SUISSE

66^e année

29 avril 1914

Volume II

On s'abonne, au prix de **Fr. 10.** — par an (franco dans toute la Suisse), auprès de l'imprimerie K.-J. Wyss, à Berne (compte de chèques postaux n° III, 143), et dans tous les bureaux de poste. — Les insertions (15 centimes la ligne ou son espace) doivent être adressées directement à l'expédition: Imprimerie K.-J. Wyss, à Berne

Arrêté du Conseil fédéral

sur

le recours de César Zamboni, à Genève, concernant le refus d'inscrire au registre foncier une hypothèque légale d'entrepreneur.

(Du 24 avril 1914.)

Le Conseil fédéral suisse,

Vu le recours de César Zamboni, à Genève, concernant le refus d'inscrire au registre foncier une hypothèque légale d'entrepreneur;

Vu le rapport de son département de justice et police,

Considérant :

A. En fait.

I.

Sieur César Zamboni, entrepreneur de vitrerie, à Genève, adressa au conservateur du registre foncier, le 6 février 1914, une réquisition tendante à l'inscription d'une hypothèque légale d'entrepreneur, en garantie d'une créance de fr. 3634, 60, sur l'immeuble n° 3032 appartenant à la Société immobilière Plantamour-Léman, à Genève. Cette réquisition d'inscription était accompagnée de l'extrait d'un jugement rendu le 19 janvier 1914 par la première chambre civile du

tribunal de première instance de Genève, notifié le 2 février, arrêtant à la somme de fr. 3634,60 le compte des travaux exécutés par le demandeur Zamboni pour la société défenderesse, fixant à fin octobre 1913 l'achèvement des travaux de vitrerie et autorisant l'entrepreneur à requérir l'inscription d'une hypothèque légale pour garantir sa créance. •

Le conservateur du registre foncier écarta le 9 février 1914 la réquisition d'inscription, en faisant observer qu'à teneur du 2^e alinéa de l'article 839 c. c. s., l'inscription d'une hypothèque légale d'entrepreneur devait être requise dans le délai de trois mois dès l'achèvement des travaux, que ce délai était écoulé à fin janvier 1914 et que la réquisition avait donc été formulée tardivement.

César Zamboni recourut auprès de l'autorité de surveillance du canton de Genève contre le rejet de sa réquisition d'inscription. Mais ce recours fut écarté le 7 mars 1914 par les motifs indiqués.

II.

Par mémoire du 14 mars 1914, César Zamboni recourt auprès du Conseil fédéral, en concluant à l'annulation de la décision de l'autorité cantonale de surveillance.

Le recourant invoque en substance le fait que l'observation stricte du délai de trois mois prévu au 2^e alinéa de l'article 839 limiterait par trop l'entrepreneur dans l'exercice de ses droits. Les pourparlers entre le maître et l'entrepreneur sur la question de l'inscription hypothécaire et notamment sur la garantie à fournir, la procédure judiciaire, l'expédition et la notification du jugement exigent fréquemment une période de trois mois — il en est ainsi dans le cas particulier — en sorte que la réquisition d'inscription au registre foncier ne peut pas être faite dans ce délai. Or il est inadmissible que l'entrepreneur ait à subir les conséquences d'un retard causé par les diverses formalités. Une large interprétation de la disposition légale est indiquée. Il suffit certainement qu'en l'attente de la réquisition d'inscription, l'ouverture d'une action devant le tribunal compétent intervienne dans les trois mois dès l'achèvement des travaux. Cette interprétation est d'ailleurs conforme aux dispositions concernant l'interruption de la prescription.

Dans sa réponse du 18 mars 1914, la cour de justice conclut au rejet du recours.

B. En droit.

Le c. c. s. prévoit des délais déterminés pour l'inscription des hypothèques légales au registre foncier. Tandis que le délai est purement et simplement de trois mois pour l'hypothèque du vendeur, des cohéritiers ou des indivis, le délai fixé pour requérir l'inscription de l'hypothèque légale de l'entrepreneur court à partir du jour où ce dernier s'est obligé à exécuter l'ouvrage jusqu'à l'expiration des trois mois qui suivent l'achèvement des travaux. C'est donc à tort que le recourant se plaint de la brièveté du délai prévu pour la réquisition d'inscription de l'hypothèque légale de l'entrepreneur.

Mais il existe une autre raison pour laquelle le délai en question ne saurait être prolongé dans le sens d'une assimilation, par interprétation de la disposition légale, de l'ouverture d'action devant le juge à la réquisition d'inscription au registre foncier. L'article 22, alinéa 4, de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le registre foncier offre à l'entrepreneur le moyen de prévenir les conséquences fâcheuses de l'inobservation du délai, en lui permettant de faire inscrire provisoirement son droit au registre foncier en conformité du chiffre 1^{er} de l'article 961 c. c. s. Si le recourant a négligé le moyen pratique qui consiste à requérir du juge l'inscription provisoire du droit, il ne peut attribuer qu'à soi-même la cause des ennuis qui s'ensuivent.

Abstraction faite de ces considérations générales, l'interprétation préconisée par le recourant se heurte à un sérieux obstacle. En effet, l'alinéa 2 de l'article 839 c. c. s. soumet — comme il résulte du texte allemand — non seulement la réquisition d'inscription de l'hypothèque légale de l'entrepreneur, mais encore l'inscription de cette hypothèque au registre foncier à la condition que le délai de trois mois dès l'achèvement des travaux ait été observé. Ainsi, la disposition légale ne s'adresse pas uniquement à l'entrepreneur, mais elle envisage la tenue du registre foncier et le monde des affaires. Quiconque s'intéresse à un immeuble et demande à consulter le registre foncier, doit avoir la certitude qu'aucune hypothèque légale d'entrepreneur ne sera inscrite après l'écoulement des trois mois dès l'achèvement des travaux. Il s'agit de protéger contre de désagréables surprises celui qui acquiert l'immeuble ou un droit de gage sur l'immeuble après l'expiration du délai. Cette protection n'est assurée que par l'annotation au registre foncier. La seule ouverture d'une action en justice ne peut donc être considérée, en l'ab-

sence de l'annotation du droit litigieux au registre foncier, comme devant remplacer d'une façon satisfaisante la réquisition d'inscription de l'hypothèque légale de l'entrepreneur. C'est pour la même raison qu'il ne saurait être question d'appliquer les dispositions du droit des obligations concernant la prescription, dispositions auxquelles le recourant se réfère, au délai de déchéance fixé dans le 2^e alinéa de l'article 839 c. c. s.

Le conservateur du registre foncier de Genève a refusé à juste titre d'inscrire l'hypothèque légale de l'entrepreneur dont s'agit, attendu qu'il ressort clairement du jugement produit comme pièce justificative que le délai de trois mois était écoulé à l'époque de la réquisition d'inscription. L'ordre du juge — compris dans ledit jugement — de procéder à l'inscription de l'hypothèque légale de l'entrepreneur au registre foncier ne pouvait être déterminant pour le conservateur. En effet, le juge supposait que le recourant adresserait sa réquisition d'inscription au conservateur du registre foncier en temps utile, soit dans la période du 19 au 31 janvier et non le 6 février 1914.

Par ces motifs,

arrête :

Le recours est écarté comme non fondé.

Berne, le 24 avril 1914.

Au nom du Conseil fédéral suisse :

Le président de la Confédération,
HOFFMANN.

Le chancelier de la Confédération,
SCHATZMANN.

Arrêté du Conseil fédéral sur le recours de César Zamboni, à Genève, concernant le refus d'inscrire au registre foncier une hypothèque légale d'entrepreneur. (Du 24 avril 1914.)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1914
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	17
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	29.04.1914
Date	
Data	
Seite	873-876
Page	
Pagina	
Ref. No	10 080 274

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.