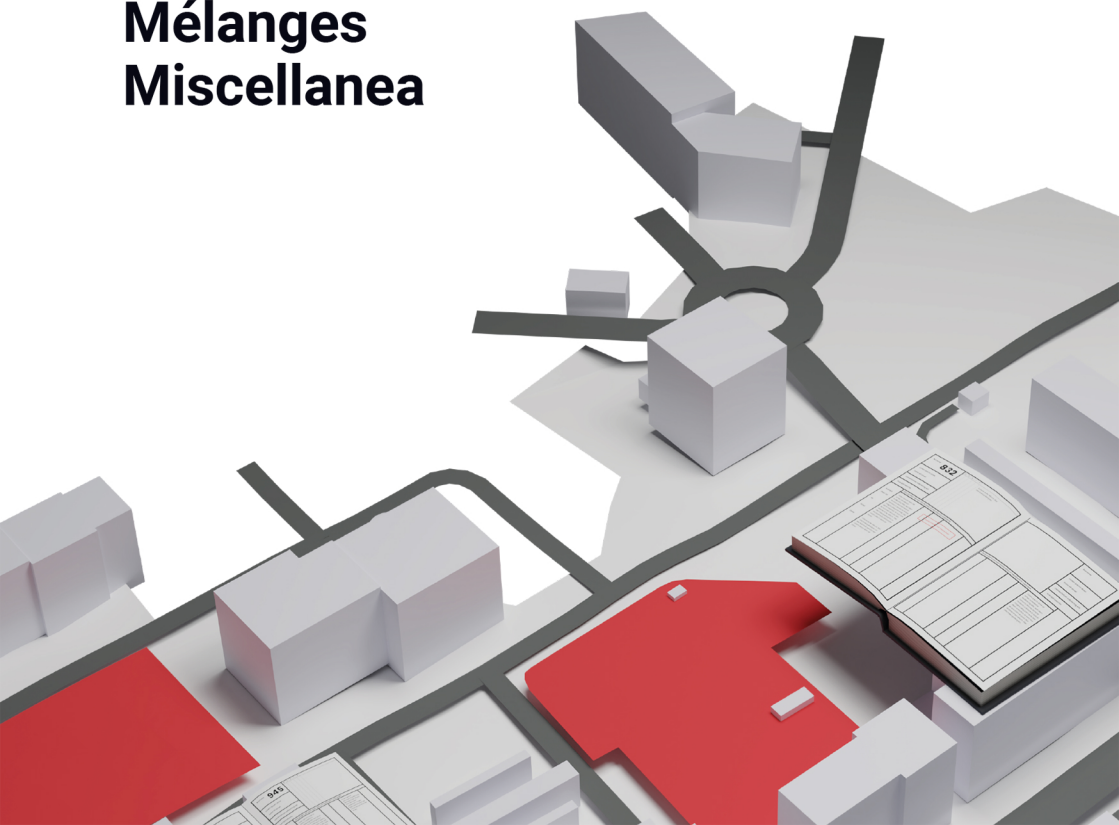




Adrian Mühlematter / Evelyne Seppey /  
Philipp Adam / Andrea Gautschi

# Festschrift Mélanges Miscellanea



# Le blocage du registre foncier

*Michel Mooser*

*Le Code civil n'utilise pas les termes de blocage du Registre foncier. La nouvelle Ordonnance sur le Registre foncier lui consacre l'art. 56. D'autres dispositions aménagent la possibilité de bloquer le Registre foncier. La présente contribution est l'occasion de rappeler cette notion, d'en énumérer les cas et de présenter ses effets.*

## Table des matières

1. Introduction .....	529
2. La notion.....	530
3. Les cas de blocages.....	532
4. La procédure .....	534
4.1. La réquisition .....	534
4.2. La pièce justificative .....	535
4.3. Le contrôle par le conservateur du Registre foncier .....	536
4.4. La mention.....	536
5. Les effets.....	537
6. La fin du blocage.....	540

## 1. Introduction

Dans les dispositions qu'il consacre au Registre foncier (art. 942 ss.), le Code civil<sup>1</sup> ne définit pas la notion de blocage et les effets de celui-ci. De son côté, l'art. 56 ORF se limite à faire état de quatre situations dans lesquelles un blocage (cf. note marginale)

---

<sup>1</sup> Sauf indication contraire, les dispositions citées sont celles du Code civil.

est ordonné. Dans le contexte de l'ouvrage contenant la présente contribution, il est utile de reprendre la notion de blocage (chiff. 2.), puis de présenter les cas dans lesquels celui-ci a lieu (chiff. 3.) ; les conditions matérielles auxquelles le blocage est réalisé ne sont en revanche pas traitées ici. Cette présentation se poursuivra par quelques considérations sur la procédure à suivre (chiff. 4.) et les effets du blocage (chiff. 5.) ; elle s'achèvera naturellement par la fin du blocage (chiff. 6.).

## 2. La notion

Le blocage du Registre foncier est une *interdiction faite au conservateur de procéder à des opérations sur un feuillet déterminé du grand livre*<sup>2</sup>. Destiné à maintenir un état de choses existant, il conduit en quelque sorte à la fermeture (totale ou partielle) du feuillet ; l'accès (au moins partiel) au Registre foncier est refusé à ceux qui pourraient normalement exiger le concours de ce service public<sup>3</sup>. En cela, il constitue une mesure robuste pour assurer que la situation juridique de l'immeuble ne soit pas modifiée au détriment de la personne au bénéfice du blocage<sup>4</sup>. Le plus souvent, le blocage résulte d'un ordre du juge, imposant au conservateur de ne procéder, sauf autorisation du juge ou consentement de la personne protégée par la mesure, à aucune inscription sur le feuillet du grand livre ou à ne pas donner suite à certaines réquisitions<sup>5</sup>; on peut ainsi parler de blocage au sens étroit.

---

<sup>2</sup> MICHEL MOOSER, in: Pascal Pichonnaz/Bénédict Foëx/Denis Piotet (édit.), Commentaire Romand, Code civil II, art. 457-977 CC, art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016, Intro. aux art. 942-977 CC n. 32 et réf. (cité CR AUTEURS) ; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, Tome I: Introduction à l'étude des droits réels, Possession et registre foncier, Dispositions générales sur la propriété, Propriété par étages, 6e éd., Berne 2019, n. 869.

<sup>3</sup> CR MOOSER, Intro. aux art. 942-977 CC n. 32; cf. ATF 110 II 128 = JdT 1985 I, p. 118; ATF 104 II 170 = JdT 1979 I, p. 68, p. 76.

<sup>4</sup> Pour URS FASEL, Kommentar zur Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011, 2. Aufl., Basel 2013, Art. 56 ORF n. 5: « Die Grundsperre ist die stärkste Waffe in der Hand des Grundbuchverwalters ». Ce n'est toutefois pas le conservateur qui fait usage de cette arme, mais bien l'autorité qui l'ordonne.

<sup>5</sup> HENRI DESCHENAUX, Traité de droit privé suisse, Vol. V/II/2, Le registre foncier, Freiburg i.Ue. 1983, p. 313 et réf.

Le blocage ne concerne que *le pouvoir de disposer* d'un immeuble. Il n'a pas d'effet sur la façon dont le propriétaire jouit de ce dernier et en assume l'administration. Ne sont par ailleurs visés que les actes de disposition juridiques, à l'exception des actes de disposition matériels (tels que la destruction de l'immeuble) ; il convient toutefois de réserver l'art. 42 LEx, qui interdit à l'exproprié de procéder à des actes de disposition de droit ou de fait susceptibles de rendre l'expropriation plus onéreuse.

Tandis que la doctrine et la pratique romandes utilisaient et utilisent encore le terme de blocage, en Suisse alémanique, le terme de *Kanzleisperre*, utilisé principalement en relation avec les mesures provisionnelles aménagées par les cantons dans le cadre de leurs lois de procédure civile, a été remplacé, à la faveur principalement de l'entrée en vigueur du code fédéral de procédure civile et de l'art. 56 ORF, par celui de *Grundbuchsperré*<sup>6</sup>.

Le blocage se distingue de l'annotation de restriction du droit d'aliéner (art. 960 al. 1 ch. 1) par le fait que cette dernière n'empêche pas le propriétaire de disposer de son immeuble, mais l'effet de l'acte accompli malgré l'annotation est tenu en échec par le rapport juridique annoté s'il entre en conflit avec lui (art. 960 al. 2)<sup>7</sup>.

Le blocage du Registre foncier peut reposer sur des normes de droit public ou de droit privé. Dans le premier cas, il constitue une restriction de droit public à la propriété et est fondé sur l'art. 962<sup>8</sup>.

Le blocage du Registre foncier est expressément évoqué à l'art. 56 ORF (marginale). Les restrictions du droit de disposer prévues par le droit fédéral qu'énonce l'art. 55 ORF (note marginale) conduisent également à la fermeture partielle du feuillet ; elles constituent aussi des formes de blocage (au sens large)<sup>9</sup>. Dans tous les cas, le blocage se traduit par une *mention* opérée sur le feuillet des immeubles concernés.

---

<sup>6</sup> DOMINIC STAIBLE/ BEAT VOGT, Grundbuchsperrren, RNR 98/2017, p. 215.

<sup>7</sup> CR MOOSER, Intro. aux art. 942–977 CC n. 34.

<sup>8</sup> CR MOOSER, art. 962 CC n. 10; ARON PFAMMATTER, in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser (édit.), Orell Füssli Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 4. Aufl., Zurich 2021, art. 962 CC n. 10.

<sup>9</sup> Dans ce sens, STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 217.

### 3. Les cas de blocages

Le blocage ne peut intervenir que si la loi le prévoit<sup>10</sup>. En général, il résulte d'une décision exécutoire (art. 56 ORF), rendue comme on l'a vu par un juge. Parfois, il émane d'une autorité administrative (cf. art. 23 LFAIE) ou ressort de la loi elle-même et doit alors être mis en œuvre d'office par le conservateur lorsqu'il est informé de certains faits<sup>11</sup>.

Les cas principaux de blocage prévus *par le droit fédéral* sont énoncés à l'art. 56 ORF ; ils sont les suivants :

- 1 le blocage résultant d'une *mesure provisionnelle* dans une procédure civile (art. 262 litt. c CPC). Les cas dans lesquels le Code civil prévoit une annotation (art. 960 et 961) sont expressément réservés (art. 56 litt. b ORF)<sup>12</sup>, de sorte que le blocage apparaît comme une mesure subsidiaire<sup>13</sup>;
- 2 le blocage consécutif à un *séquestre dans une procédure pénale* (art. 266 al. 3 CPP) et dans une procédure de droit pénal administratif (art. 46 DPA ; art. 56 litt. a ORF) ;
- 3 le blocage consécutif à une mesure provisionnelle ordonnée conformément à la *LFAIE* (art. 56 litt. c ORF ; art. 23 LFAIE).

S'y ajoutent, dans le sens indiqué, les mentions prévues dans les trois constellations visées par l'art. 55 ORF ; ce sont les suivantes :

- 1 la restriction du droit de disposer d'un immeuble dans un but de protection du conjoint (art. 178 al. 3 CC)<sup>14</sup>;
- 2 les restrictions liées à l'utilisation du versement anticipé LPP (art. 30e LPP) ;
- 3 les restrictions liées à l'existence d'une faillite ou d'un concordat, les mentions étant prévues par la législation sur la poursuite pour dettes et la faillite (art. 176 al. art. 2, art. 296, art. 319 et art. 345 LP, art. 23a ORFI).

---

<sup>10</sup> STABLE/VOGT (nbp. 6), p. 222; STEINAUER (nbp. 2), n. 873.

<sup>11</sup> CR MOOSER, Intro. aux art. 942–977 CC n. 32 ; STEINAUER (nbp. 2), n. 869.

<sup>12</sup> CR MOOSER, Intro. aux art. 942–977 CC n. 35.

<sup>13</sup> WOLFGANG ERNST/SAMUEL ZOGG, Sachenrecht, Zurich 2020, p. 207.

<sup>14</sup> Cf. STEINAUER (nbp. 2), n. 874.

D'autres cas de blocage sont prévus par le droit fédéral :

- 1 le blocage découlant de l'interdiction faite par l'autorité de protection de l'adulte à une personne sous *curatelle* de représentation pour la gestion d'un patrimoine de disposer d'un immeuble (art. 395 al. 3 et al. 4 CC)<sup>15</sup>;
- 2 l'interdiction d'inscrire des droits de gage autres que *des hypothèques* après la mention du début des travaux requise par un artisan ou un entrepreneur (art. 841 al. 3 CC). Il s'agit d'un blocage partiel, limité à la nature des gages qui peuvent être constitués sur l'immeuble<sup>16</sup>;
- 3 le blocage lié à une procédure *d'expropriation* (ban d'expropriation ; art. 42 LEx et art. 43 LEx pour la mention).

Un blocage peut également être ordonné sur la base *d'une règle de droit cantonal*, dans la mesure où la procédure suit les règles du droit cantonal (art. 56 litt. d ORF). Un canton ne peut toutefois le prévoir que s'il est justifié par des motifs d'intérêt public et n'est pas contraire au sens et à l'esprit du droit fédéral<sup>17</sup>. Cela suppose avant tout que le but de protection recherché par le blocage ne puisse pas être atteint autrement que par cette mesure<sup>18</sup>. Un canton ne peut donc pas prévoir un blocage fondé sur le droit administratif du Registre foncier en vue de garantir des créances fiscales<sup>19</sup>. En revanche, un blocage fondé sur le droit administratif peut être envisagé afin de réaliser une expropriation ou un remaniement parcellaire<sup>20</sup>. Finalement, avec l'entrée en vigueur du CPC et de l'art. 56 ORF, les fondements de droit cantonal ont pratiquement perdu toute importance<sup>21</sup>.

---

<sup>15</sup> Cf. STEINAUER (nbp. 2), n. 874.

<sup>16</sup> CR MOOSER, Intro. aux art. 942-977 CC n. 35.

<sup>17</sup> CR MOOSER, Intro. aux art. 942-977 CC n. 36.

<sup>18</sup> STEINAUER (nbp. 2), n. 876.

<sup>19</sup> CR MOOSER, Intro. aux art. 942-977 CC n. 36.

<sup>20</sup> CR MOOSER, Intro. aux art. 942-977 CC n. 36 ; STEINAUER (nbp. 2), n. 877.

<sup>21</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 222.

## 4. La procédure

### 4.1. La réquisition

Le blocage ne se manifeste au Registre foncier que s'il repose sur *une réquisition*, conformément au principe général exprimé à l'art. 46 al. 1 ORF<sup>22</sup>, qui constitue en réalité un ordre donné au conservateur<sup>23</sup>. En l'absence de réquisition, celui-ci n'a à mon avis pas à procéder à une quelconque écriture liée au blocage, que ce soit au journal ou au grand livre<sup>24</sup>. La réquisition doit en principe être effectuée par écrit (art. 48 al. 1 ORF). Compte tenu de l'urgence dans laquelle le blocage doit parfois être ordonné, la réquisition peut, le cas échéant, avoir lieu sans forme (art. 48 al. 2 litt. c, litt. d et litt. e ORF) ; elle doit être confirmée par écrit (art. 48 al. 4 ORF)<sup>25</sup>. La réquisition est portée au journal.

D'une façon générale, les mentions de droit privé sont requises par le propriétaire ou par le titulaire d'un droit réel affecté par la mention (art. 53 al. 1 ORF) ; les restrictions de droit public à la propriété sont mentionnées sur réquisition de l'autorité compétente pour sa constitution prévue par le droit cantonal, le propriétaire ou tout titulaire d'un droit réel affecté par la mention (art. 53 al. 2 ORF). Dans le but de faciliter l'application des dispositions concernant le blocage, l'Ordonnance sur le Registre foncier précise *qui est légitimé à requérir la mention*. Celle-ci émane de la personne qui profite de la mesure (et qui dispose d'une décision exécutoire ; art. 55 al. 1 ORF), du tribunal compétent (art. 55 al. 1 ORF) ou de l'autorité compétente (art. 56 i.i. ORF). C'est ainsi que ce sont l'autorité qui a pris des mesures provisionnelles en application de l'art. 262 litt. c CPC<sup>26</sup>, respectivement le juge pénal en relation avec un séquestre<sup>27</sup>, qui requerront le blocage. Dans le cas de la mention liée à l'utilisation du versement anticipé LPP, le consentement du propriétaire est nécessaire (art. 55 al. 2 ORF).

---

<sup>22</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 221 ; cf. CR MOOSER, art. 962 CC n. 11.

<sup>23</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 215.

<sup>24</sup> STAIBLE/VOGT(nbp. 6), p. 220.

<sup>25</sup> CR MOOSER, Intro. aux art. 942-977 CC n. 37 ; STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 221.

<sup>26</sup> JÜRIG SCHMID, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB, 6e éd., Bâle 2019, art. 946 CC n. 61 (cité BSK AUTEURS).

<sup>27</sup> BSK SCHMID, art. 946 CC n. 60.

Des auteurs distinguent la réquisition de mention (*die Anmeldung zur Anmerkung*) de l'ordre donné au conservateur de bloquer le Registre foncier (*die Anweisung an das Grundbuch, es habe das Grundbuch zu sperren*) ; la première consiste dans la véritable réquisition au sens indiqué ci-dessus ; la seconde n'obéirait à aucune règle de forme et la connaissance de cette situation suffirait à lier le conservateur<sup>28</sup>. Les nouvelles dispositions de l'ORF ne font pas état d'une telle distinction. On voit à mon avis également difficilement les raisons d'un traitement différent de ces deux situations<sup>29</sup>.

## 4.2. La pièce justificative

Les règles générales concernant les justificatifs relatifs au titre (art. 62ss ORF), qui permettent au requérant de se légitimer (cf. art. 965 al. 3 CC), s'appliquent dans ce domaine. En particulier, la pièce justificative doit être produite en original ou en copie légalisée (art. 62 al. 1 ORF). S'agissant plus spécifiquement des mentions, la forme écrite est exigée (art. 80 al. 1 ORF). Le justificatif relatif au titre pour les mentions qui reposent sur une décision d'une autorité consiste dans la décision exécutoire (art. 80 al. 4 ORF). Ces règles sont précisées, en relation avec le blocage, aux art. 55 al. 1 ORF et art. 56 ORF : le blocage résulte d'une décision exécutoire, qu'il appartient au requérant de produire pour se légitimer. La réquisition de mention LPP peut avoir lieu sans la production du contrat passé avec la caisse de pensions.

La pièce justificative doit contenir – sauf dans le cas où la loi elle-même le prévoit – des informations suffisantes sur les opérations qui font l'objet du blocage. Il n'appartient pas au conservateur, saisi d'une réquisition postérieure à la mention de blocage, d'interpréter l'étendue de celui-ci<sup>30</sup>.

---

<sup>28</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 221.

<sup>29</sup> Ainsi, selon STAIBLE/VOGT (nbp. 6), « Im Unterschied zum Verfahren der Anmerkung (Art. 55 Abs. 1, Art. 56 Ingress GBV) hat das Grundbuchamt u. E. nicht zu prüfen, ob gegen die der Anweisung zugrunde liegenden Massnahme eine Rechtsmittelfrist läuft. Die Anweisung an das Grundbuchamt selbst bedarf keiner Vollstreckung, sondern bloss des Vollzugs ».

<sup>30</sup> Cf. STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 225.



### 4.3. Le contrôle par le conservateur du Registre foncier

Il appartient au conservateur de procéder, en vue de la mention qu'il est requis d'opérer, au contrôle des conditions de cette opération. Ce contrôle a lieu selon les règles générales applicables à toute opération, telles qu'elles sont maintenant consacrées par l'art. 83 ORF.

A ce titre, le conservateur s'assure notamment de la forme et du contenu de la réquisition, de la base légale de la mention et de la compétence de l'auteur de la réquisition<sup>31</sup>. Dans le contexte du blocage, il n'a pas à s'enquérir des conditions matérielles justifiant une telle mesure. Les art. 55 ORF et art. 56 ORF l'obligent ainsi expressément à s'assurer de la compétence de l'autorité requérante (art. 55 al. 1 et al. 3 ORF, art. 56 ORF) et du fait que la décision sur laquelle cette mesure se fonde est bien exécutoire (art. 55 al. 1 ORF et art. 56 ORF i.f.).

### 4.4. La mention

Le blocage est manifesté par une mention effectuée sur le feuillet de l'immeuble concerné<sup>32</sup>. Mais il prend effet indépendamment de cette écriture<sup>33</sup>. La mention est en quelque sorte la conséquence du blocage<sup>34</sup>. Elle est effectuée dans la rubrique des mentions (art. 9 al. 1 litt. f ORF), conformément à l'art. 125 ORF, avec un mot-clé<sup>35</sup>. Comme toutes les mentions, celle du blocage n'a qu'un effet descriptif ou d'information<sup>36</sup>. Mais elle conduit à tenir en échec la bonne foi de l'acquéreur sur le fait que l'immeuble ne serait pas frappé d'un blocage (art. 970 al. 4)<sup>37</sup>; notons cependant que le fait de ne pas pouvoir disposer d'un immeuble (par exemple en cas de faillite ; art. 204 LP) est indépendant de la mention (cf. infra)<sup>38</sup>.

---

<sup>31</sup> Sur ces questions, notamment CR MOOSER, art. 962 CC n. 13 et art. 965 CC n. 5 ss.

<sup>32</sup> CR MOOSER, Intro. aux art. 942–977 CC n. 39.

<sup>33</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 220 ; STEINAUER (nbp. 2), n. 872.

<sup>34</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 220.

<sup>35</sup> CR MOOSER, art. 962 CC n.14.

<sup>36</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 218.

<sup>37</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 219.

<sup>38</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 219.

Lorsque la réquisition n'émane pas du propriétaire, le conservateur doit en informer ce dernier (art. 969 CC)<sup>39</sup>.

## 5. Les effets

Le blocage ne vise en principe que les *opérations constitutives* de droits. En revanche, les opérations qui n'ont qu'une portée déclarative peuvent être effectuées<sup>40</sup>; cela concerne notamment les inscriptions fondées sur un jugement (art. 656 al. 2)<sup>41</sup>.

Le blocage déploie pour le propriétaire ses effets dès le moment où la décision sur laquelle il se fonde entre en force ; la mention au Registre foncier n'a qu'un caractère descriptif<sup>42</sup>. Tel est notamment le cas de la mention LPP<sup>43</sup>.

La mesure peut concerner toutes les opérations (constitutives) relatives à un immeuble ou certaines d'entre elles seulement. Le blocage peut être complet ou réserver l'autorisation du juge ou de la personne qui bénéficie du blocage (cf. art. 178 al. 1). Il peut être prévu pour une durée indéterminée ou être limité dans le temps<sup>44</sup>.

Le blocage a pour effet – négatif – d'empêcher tout acte de disposition par le propriétaire (en tant que cet acte est couvert par la mesure) et permet de maintenir la situation actuelle de l'immeuble<sup>45</sup>. Le propriétaire ne perd pas le pouvoir de disposer, mais *il est empêché de le faire pour des raisons d'ordre formel*<sup>46</sup>. Le conservateur doit donc, en principe, refuser de donner suite à une réquisition concernant l'immeuble concerné<sup>47</sup>. Dans la mesure où le juge ou le bénéficiaire de la mesure n'aurait pas donné son consentement

---

<sup>39</sup> CR MOOSER, art. 969 CC n. 19; STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 221.

<sup>40</sup> CR MOOSER, Intro. aux art. 942–977 CC n. 33 ; STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 226 ; STEINAUER (nbp. 2), n. 869.

<sup>41</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 229.

<sup>42</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 222.

<sup>43</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 222.

<sup>44</sup> DESCHENAUX (nbp. 5), p. 313; CR MOOSER, Intro. aux art. 942–977 CC n. 33 ; STEINAUER (nbp. 2), n. 871.

<sup>45</sup> BSK SCHMID, art. 946 CC n. 69 ; STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 226.

<sup>46</sup> ERNST/ZOGG (nbp. 13), p. 206.

<sup>47</sup> STEINAUER (nbp. 2), n. 869.

(également produit au Registre foncier) à l'opération<sup>48</sup>. Entrent en premier lieu en ligne de compte le transfert de la propriété de l'immeuble ou son grèvement (par des droits réels limités ou l'annotation de droits personnels)<sup>49</sup>. En revanche, *le blocage ne fait pas obstacle à l'inscription de droits, lorsque celle-ci est fondée sur la demande légitime d'un tiers*. Cela concerne par exemple l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner fondée sur une mesure d'exécution forcée (art. 960 al. 1 ch. 2) ou sur une décision officielle liée à des créances antérieures au blocage (art. 960 al. 1 ch. 1)<sup>50</sup>. Le blocage n'empêche pas non plus l'inscription d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs<sup>51</sup>.

Si le blocage intervient avant qu'une réquisition portant sur une autre opération (visée par cette mesure) soit faite, cette dernière est tout de même portée au journal (pour en garder la trace)<sup>52</sup>, mais elle doit être déclarée irrecevable<sup>53</sup> ou plutôt, au regard du texte de l'art. 87 al. 1 ORF<sup>54</sup>, *rejetée*<sup>55</sup>. La décision d'irrecevabilité ou de rejet est communiquée au requérant et à tout intéressé ; elle peut faire l'objet d'un recours (art. 956a CC)<sup>56</sup>.

*Si le blocage intervient après que la réquisition a été inscrite au journal, il ne peut pas empêcher l'inscription liée à cette dernière au grand livre*<sup>57</sup>. Cela dit, selon la constellation dans laquelle on se trouve, l'inscription en question, quoiqu'effectuée, sera indue. C'est le cas lorsque le blocage se fonde sur une faillite (art. 55 al. 3 ORF) : tout acte de disposition est nul (art. 204 LP), quand bien même le Registre foncier ne contiendrait pas (encore) d'écriture y relative ; la bonne ou la mauvaise foi de l'acquéreur ne joue aucun rôle<sup>58</sup>. Lorsque le blocage repose sur une mesure prise par l'autorité de protection

---

<sup>48</sup> En relation avec le blocage de l'art. 56 al. 1 ORF, FASEL (nbp. 4), art. 56 ORF n. 9.

<sup>49</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 226.

<sup>50</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 228, pour lesquels toutefois toute annotation au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 est en principe exclue.

<sup>51</sup> ERNST/ZOGG (nbp. 13), p. 206; STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 229.

<sup>52</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 231.

<sup>53</sup> STEINAUER (nbp. 2), n. 870.

<sup>54</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 232.

<sup>55</sup> FASEL (nbp. 4), art. 56 ORF n. 7; STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 230.

<sup>56</sup> STEINAUER (nbp. 2), n. 1161.

<sup>57</sup> CR MOOSER, Intro. aux art. 942-977 CC n. 38 ; STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 230 ; STEINAUER (nbp. 2), n. 870.

<sup>58</sup> Cf. notamment STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 233.

de l'adulte (art. 395 al. 4), le tiers de bonne foi est protégé (avant la mention) dans la mesure où la personne concernée n'est pas privée de l'exercice des droits civils ; en revanche, si une privation a été ordonnée (art. 394 al. 2), elle est réputée connue (art. 452 al. 1) et empêche donc l'acquisition de l'immeuble<sup>59</sup>. L'acquisition par un tiers de bonne foi est possible avant la mention liée à un séquestre pénal (art. 56 litt. a ORF ; art. 266 al. 3 CPP)<sup>60</sup> ou celle qui est opérée en application de l'art. 178 al. 3<sup>61</sup>.

Pour le reste, les effets du blocage résulteront de la cause sur laquelle celui-ci se fonde. Ainsi, un blocage fondé sur le versement anticipé LPP n'empêche pas le propriétaire de constituer des gages ultérieurement ou de procéder à l'augmentation du capital d'un gage antérieur à la mention ou de grever l'immeuble de droits personnels<sup>62</sup>. Un blocage fondé sur l'art. 841 al. 3 empêche uniquement de constituer des gages sous forme de cédules hypothécaires<sup>63</sup>.

Un blocage peut être ordonné alors qu'une telle mesure a déjà été ordonnée en relation avec le même immeuble. Ainsi, un immeuble affecté d'une mention LPP entre dans la masse en faillite par suite de la faillite du propriétaire<sup>64</sup>. S'agissant d'une situation qui déploie ses effets en dehors du Registre foncier, il n'appartient pas au conservateur de s'assurer de la compatibilité de ce deuxième blocage avec un blocage existant<sup>65</sup>. Cette situation donne lieu à une *mention supplémentaire*<sup>66</sup>. Les effets des deux blocages pourront toutefois être différents, selon leur cause<sup>67</sup>.

---

<sup>59</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 236 et réf.

<sup>60</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 235.

<sup>61</sup> Dans un sens différent STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 236 (pour lesquels c'est la connaissance de la restriction par le conservateur qui est déterminante, indépendamment de toute écriture au Registre foncier).

<sup>62</sup> Cf. STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 227.

<sup>63</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 227.

<sup>64</sup> Sur les effets d'une telle situation en relation avec la réalisation forcée, voir les développements de STAIBLE/VOGT (nbp. 6), pp. 244 ss.

<sup>65</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 238.

<sup>66</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 238.

<sup>67</sup> Sur les rapports entre les blocages liés à la LP et les autres causes de blocage, voir les développements de STAIBLE/VOGT (nbp. 6), pp. 238 ss.

## 6. La fin du blocage

Le blocage prend fin au moment où celle-ci est autorisée par la personne ou l'autorité qui l'a requis<sup>68</sup> ou par la personne qui en est le bénéficiaire. Le conservateur n'a pas à s'enquérir des motifs qui justifient la fin du blocage<sup>69</sup>. Le feuillet devient immédiatement disponible et le propriétaire peut librement disposer de l'immeuble

La fin du blocage conduit à la radiation de la mention (art. 136 ORF). D'une façon générale, les mentions de blocage reposant sur le droit public sont *radiées* en application de l'art. 962 al. 2 : si la restriction de la propriété s'éteint, la collectivité ou l'entité concernée est tenue de requérir la radiation de la mention au Registre foncier ; à défaut, l'office du Registre foncier peut radier la mention d'office. Les modalités de la radiation d'office figurent à l'art. 138 ORF. En particulier, lorsque l'office du Registre foncier parvient provisoirement à la conviction qu'une mention de droit public selon l'art. 962 al. 2 CC a perdu sa portée juridique, il demande par écrit à l'autorité compétente de se déterminer sur la radiation (al. 3) ; si, après une mise en demeure, l'autorité ne se détermine pas, l'office du Registre foncier procède à la radiation dans la mesure où elle lui paraît justifiée ; il en informe les personnes concernées (al. 4). Les mentions de droit privé sont radiées sur requête de toutes les personnes dont les droits sont concernés par le rapport de droit mentionné ou sur requête du tribunal ou d'une autre autorité compétente (art. 136 al. 1 ORF). La radiation de la mention liée à l'utilisation du versement anticipé LPP est régie par l'art. 30e al. 3 LPP<sup>70</sup>. Lorsque l'assuré avait atteint un certain âge, il pouvait requérir lui-même la radiation de la mention, en prouvant qu'il a bien atteint l'âge déterminant selon la loi ou selon le règlement de sa caisse de pensions<sup>71</sup> ; la disposition en question (art. 30e al. 3 litt. a LPP) a été supprimée, le 1<sup>er</sup> janvier 2021, à l'occasion de la réforme des prestations complémentaires.

La réquisition de radiation peut également émaner du propriétaire, qui doit alors produire un consentement de l'autorité compétente (art. 136 al. 2 ORF)<sup>72</sup>.

---

<sup>68</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 230.

<sup>69</sup> STAIBLE/VOGT (nbp. 6), p. 230.

<sup>70</sup> Pour les détails CAMILLE JOYE-YERLY, Le versement anticipé LPP et la radiation de la mention au registre foncier, RNR 100/2019, pp. 203 ss.

<sup>71</sup> JOYE-YERLY (nbp. 70), p. 208.

<sup>72</sup> CR MOOSER, art. 962 CC n. 18.