

Procédure pénale – blocage du registre foncier - ATC (Juge de la Chambre pénale) du 11 septembre 2013, époux X., dame Y. et consorts c. Office central du Ministère public – TCV P3 13 142

Blocage du registre foncier ou annotation d'une restriction du droit d'aliéner

- A l'occasion de la réforme entrée en vigueur le 1er janvier 2012, le législateur a souhaité privilégier la forme du blocage du registre foncier en cas de séquestre d'immeubles, le but de celui-ci étant de conserver provisoirement tous les objets et valeurs en lien avec une infraction afin de permettre, à terme, leur restitution au détenteur légitime, leur confiscation ou leur dévolution à l'Etat (art. 266 al. 3 CPP, art. 56 let. a ORF, art. 960 CC ; consid. 2.1).

Grundbuchsperrung oder Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung

- Im Rahmen der am 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Revision wollte der Gesetzgeber bei der Beschlagnahme von Liegenschaften die Grundbuchsperrung privilegieren, mit dem Ziel, vorsorglich sämtliche Objekte und Vermögenswerte im Zusammenhang mit einer Straftat zu sichern, um letztlich ihre Rückgabe an den rechtmässigen Besitzer, ihre Einziehung oder ihren Verfall an den Staat zu ermöglichen (Art. 266 Abs. 3 StPO, Art. 56 lit. a GBV, Art. 960 ZGB; E. 2.1).

Faits (résumé)

A. Le 9 juillet 2010, une instruction d'office a été ouverte contre dame Y. pour escroquerie (art. 146 al. 1 CP) et faux dans les titres (art. 251 CP), sur la base de plusieurs dénonciations pénales.

Par décision du 30 juillet 2010, le juge d'instruction (actuellement : le procureur) a ordonné l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner les immeubles n^{os} aaaa et bbbb de la commune de A., propriété de Z.

Les 7 octobre et 15 novembre 2010, le juge d'instruction a été informé par le notaire que la parcelle n° bbbb avait été vendue aux époux X., domiciliés à l'étranger, lesquels n'avaient toutefois pas encore obtenu l'autorisation d'acquérir LFAIE, nécessaire à l'inscription de l'acte de vente au registre foncier, bien que leur dossier fût complet.

B. Le 24 octobre 2012, le notaire a signalé au procureur que les époux X. avaient obtenu l'autorisation d'acquérir selon la LFAIE et que l'inscription de l'acte de vente allait être requise auprès du registre foncier afin d'achever le transfert de propriété.

C. Par courriel du 19 juillet 2013 adressé au procureur, le conservateur du registre foncier de B. a formulé une requête en interprétation de la décision de séquestre du 30 juillet 2010, dans la mesure où il était saisi d'une réquisition de vente de l'immeuble. Il relevait que la décision ordonnait un blocage dans ses considérants et l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner dans son dispositif, ce qui n'avait pas les mêmes effets. Il transmettait une copie de l'extrait de l'immeuble sur lequel était mentionné un blocage du registre foncier.

Par décision du 22 juillet 2013, le procureur a estimé que la variante de la mention du blocage du feuillet du registre foncier devait être favorisée par rapport à celle de l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner afin de préserver convenablement les droits des lésés. Il a ainsi prononcé le séquestre de la parcelle n° bbbb et ordonné au registre foncier de mentionner le blocage du feuillet de l'immeuble, en remplacement de la décision du 30 juillet 2010.

D. Le 31 juillet 2013, les époux X. ont recouru contre cette décision auprès de la chambre pénale, aux motifs que la mesure de blocage serait disproportionnée puisqu'elle les empêcherait d'être inscrits comme propriétaires de l'immeuble et qu'elle serait inopportune puisqu'une restriction du droit d'aliénation protégerait suffisamment les droits des lésés.

Considérants (extraits)

2. Les recourants estiment que la décision du procureur est disproportionnée et inopportune dès lors qu'elle les empêche de devenir effectivement propriétaires et que l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner protégeait déjà suffisamment les droits des lésés.

2.1 Aux termes de l'art. 266 al. 3 CPP, « si des immeubles sont séquestrés, une restriction au droit de les aliéner est ordonnée et mentionnée au registre foncier ».

Cet article correspond à l'ancien art. 97 CPP/VS, ainsi qu'à l'ancien art. 65 al. 2 PPF. En lien avec cette dernière disposition, la jurisprudence avait précisé que la règle découlait de l'art. 80 al. 6 let. b aORF, selon lequel « un blocage du registre foncier sera mentionné si le juge

a confisqué l'immeuble en vertu de la procédure pénale fédérale » (cf. arrêt TPF BB.2006.32 du 25 octobre 2006 consid. 4.1 ; Dupuis/Mazou/Moreillon, La pratique judiciaire du Tribunal pénal fédéral, cinq ans de jurisprudence, in JdT 2008 IV 66 ; Lembo/Julen Berthod, Commentaire romand du Code de procédure pénale suisse, 2012, n. 6 ad art. 266 CPP).

Le 1^{er} janvier 2012, sont entrées en vigueur la nouvelle Ordonnance sur le Registre foncier (RS 211.432.1) ainsi que des modifications du Code civil suisse. Selon l'art. 56 let. a ORF, « le propriétaire ou l'autorité compétente peut requérir la mention de blocage du registre foncier lorsqu'une décision exécutoire a été rendue concernant notamment un séquestre dans une procédure pénale (art. 266, al. 3, du code de procédure pénale) [...] » (cf. Pfäffli, Teilrevision des Sachenrechts : Erste Erfahrungen, RNR 93/2012 p. 372, 393 ; Steinauer, Les droits réels, t. I, 2012, n. 648 et 836). Le blocage doit être effectué par le conservateur du registre foncier et être inscrit sur un feuillet particulier du grand livre.

La restriction du droit d'aliéner (art. 960 CC) consistant en une annotation et non en une mention, il apparaît que le législateur a souhaité privilégier la forme du blocage du registre foncier en cas de séquestre d'immeubles (cf. Heimgartner, Strafprozessuale Beschlagnahme, 2011, p. 95 ss). Il suffit de lire la version allemande de l'art. 266 al. 3 CPP pour s'en convaincre : « Werden Liegenschaften beschlagnahmt, so wird eine Grundbuchsperre angeordnet ; diese wird im Grundbuch angemerkt ».

Par ailleurs, le but du séquestre est de conserver provisoirement tous les objets et valeurs en lien avec une infraction afin de permettre, à terme, leur restitution au détenteur légitime, leur confiscation ou leur dévolution à l'Etat (arrêt 1B_127/2013 du 1^{er} mai 2013 consid. 2 ; Lembo/Julen Berthod, n. 2 ad art. 263 CPP). Le statu quo est donc de rigueur, afin d'éviter toute complication ultérieure et de préserver au mieux les intérêts des lésés dans le cadre de l'instruction.

2.2 En l'espèce, dans les considérants de sa décision du 30 juillet 2010, le magistrat instructeur avait jugé qu'il y avait lieu d'ordonner le blocage des immeubles propriété de la prévenue auprès du registre foncier, en application des art. 97 aCPP/VS, 70 et 71 CP. Il s'agissait alors d'une mention en vertu de l'art. 80 al. 6 let. b aORF et c'est

pourquoi le conservateur du registre foncier avait opéré une mesure de blocage du registre foncier.

En l'occurrence, le procureur n'a pas procédé à une interprétation de la décision du 30 juillet 2010, mais a ordonné l'unique modalité prévue par la législation actuelle en cas de séquestre d'immeuble, à savoir un blocage du registre foncier. Ce blocage est temporaire et n'empêche pas non plus, dans les faits, l'usage de l'immeuble par les recourants, comme d'ailleurs sa mise en location. C'est ce que voulait vraisemblablement dire le Tribunal fédéral en relevant que la restriction provisoire du droit d'aliéner n'empêchait pas l'exercice des autres droits attachés à la propriété. La mesure de blocage ordonnée n'est dès lors pas disproportionnée, même si elle est plus contraignante qu'une simple restriction du droit d'aliéner, étant aussi plus efficace pour protéger les droits des lésés.

Les recourants ne sont, par ailleurs, plus dans l'ignorance des faits reprochés à la prévenue et prendraient le risque d'une confiscation en main de tiers, s'ils étaient inscrits comme propriétaires. Il est dès lors également dans leur intérêt d'attendre le résultat de la procédure. A terme, il appartiendra, en effet, au juge du fond de statuer de manière définitive et de déterminer les éventuels droits de tiers sur le bien en question (arrêt TPF BV.2009.4 du 3 juin 2009 consid. 3.1).

2.3 Dans ces conditions, le recours doit être rejeté. La décision du procureur étant justifiée, il n'y a pas de place pour l'admission de la requête fondée sur des considérations d'opportunité.