

En vertu du principe susmentionné, l'inscription opérée en faveur du demandeur est donc devenue automatiquement valable au moment où Friederich & C^{ie} ont été inscrits au registre foncier comme propriétaires de l'immeuble en lieu et place de Friederich frères. Cette validation avait d'ailleurs lieu sans qu'aucune ratification fût nécessaire de la part de Friederich et C^{ie}, et instantanément. Pratiquement, c'était donc le demandeur Chanton qui acquérait la propriété de la parcelle litigieuse et qui pouvait dès lors en disposer, à l'exclusion de Friederich & C^{ie}, qui se voyaient instantanément privés, au profit de Chanton, du droit de propriété et de disposition qu'ils venaient d'acquérir.

Il en résulte que Friederich & C^{ie} ne pouvaient plus requérir valablement l'inscription au registre foncier du transfert de la propriété aux défendeurs Alice Roch et Antoine Sehr. Ce droit n'appartenait qu'à Chanton. C'est donc l'inscription opérée en faveur des défendeurs qui a été effectuée indûment et sans cause légitime, à l'inverse de ce que l'instance cantonale a jugé.

Les défendeurs ne sauraient objecter qu'au moment où elle a été inscrite comme propriétaire sur la base de l'acte de transfert consenti par les ayants droit de la société Friederich frères, la société Friederich & C^{ie} avait vendu une seconde fois la parcelle litigieuse et que c'est en faveur de ses seconds acheteurs, soit d'eux-mêmes défendeurs, qu'elle a requis l'inscription au registre foncier. A aucun moment, la société Friederich & C^{ie} n'a fait savoir à Chanton et au conservateur du registre foncier qu'elle entendait révoquer sa précédente réquisition d'inscription en faveur du demandeur, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner quelle portée devrait être donnée à un tel avis et si les exigences de la bonne foi eussent permis d'en tenir compte. La société Friederich & C^{ie} a simplement confirmé la vente de l'immeuble aux défendeurs dans l'acte même par lequel Friederich frères lui transféraient la propriété de celui-ci, puis elle a requis, en vertu de cet

acte, l'inscription au registre foncier de son droit de propriété et, ensuite, celle du transfert de ce droit aux défendeurs. Mais il ressort de ce qui a été dit plus haut que, sur ce second point, sa réquisition ne pouvait déployer aucun effet valable, puisque, dès l'instant où elle était devenue régulièrement propriétaire par l'inscription au registre foncier, l'inscription préexistante en faveur du demandeur était validée, ce qui lui ôtait instantanément tout droit de disposer de l'immeuble. Comme d'ailleurs cet effet se produisait sans qu'aucune ratification de sa part fût nécessaire, il importait peu que l'acte présenté au conservateur n'impliquât pas son intention de maintenir la vente faite à Chanton.

La situation serait naturellement différente si, comme les défendeurs l'ont allégué, Chanton lui-même avait renoncé entre temps à l'acquisition de la parcelle. Mais, des constatations de fait définitives de la première instance, il ressort qu'aucune renonciation semblable de la part de Chanton n'a été prouvée.

Le Tribunal fédéral prononce :

Le recours est admis et le jugement rendu le 5 février 1929 par le Tribunal cantonal du Valais est réformé en ce sens que l'action du demandeur est admise et la demande reconventionnelle des défendeurs rejetée.

**17. Arrêt de la II^e Section civile du 6 juin 1929 dans la cause
Caisse Industrielle S. A. contre Etat de Fribourg.**

Si le droit de jouissance, accordé aux parents sur les biens des enfants par les art. 194 à 196 du code civil fribourgeois, relève du droit de famille, il a cessé d'exister dès l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, en vertu de l'art. 12 des dispositions transitoires de celle-ci.

Résumé des faits :

A. — Au début de l'année 1923, la recourante ouvrit à Marius Pernet, commerçant à Romont, un crédit en

compte courant à concurrence de 50.000 fr., garanti par la remise en nantissement d'une obligation hypothécaire au porteur, contractée le 17 février 1923 par Marius et Nicolas Pernet.

Cette obligation, au capital de 55.000 fr., grevait les immeubles que Marius et Nicolas Pernet possédaient à Romont d'une hypothèque en rang postérieur à une case libre de 57.000 fr.

Le 15 janvier 1925 Marius Pernet fut déclaré en faillite. La Caisse Industrielle S. A. intervint en faisant valoir une créance de 66.091 fr. 45, garantie par l'obligation hypothécaire. Sa production fut admise et le droit de gage reconnu.

Le 1^{er} septembre 1925 la recourante apprit par un avis du préposé aux faillites de Romont que les immeubles hypothéqués étaient grevés d'un droit de jouissance en faveur de M^{me} Isabelle Pernet, mère des propriétaires, et que ce droit primait son gage ayant été inscrit au registre foncier déjà en 1907. L'obligation hypothécaire du 17 février 1923 ne mentionnait pas ce privilège pour la raison que le notaire Bosson l'avait établie sur le vu d'un extrait du registre foncier, délivré le 27 janvier 1923 par le conservateur de ce registre, qui ne l'indiquait pas.

La recourante intenta action à quelques créanciers, qui entre temps avaient saisi le droit de jouissance de dame Pernet, en concluant à l'élimination de ce droit de l'état de collocation. Sa demande fut écartée le 26 mars 1926 par le président du Tribunal de la Glâne. La Cour d'appel de Fribourg confirma ce jugement par arrêt du 29 juin 1926.

A la vente aux enchères du 16 octobre 1926, les immeubles furent adjugés à la recourante pour le prix de 70.100 fr., dont 4539 fr. 50 seulement purent être destinés à l'amortissement de sa créance, le solde ayant dû être affecté à la couverture de créances antérieures en rang.

B. — Par exploit du 30 août 1926, la Caisse Industrielle S. A. a assigné l'Etat de Fribourg en paiement d'une

indemnité de 68.758 fr. 15, se composant de 65.051 fr. 20, perte subie dans la réalisation du gage, et de 3606 fr. 95, frais du procès en contestation de l'état de collocation.

Elle attribue ces pertes au produit insuffisant de la vente aux enchères, dû à son tour au fait que les immeubles étaient grevés d'un droit de jouissance qui en diminuait considérablement la valeur. Si en 1923 elle avait eu connaissance de toutes les charges existantes, elle aurait certainement refusé d'accepter comme garantie de sa créance une obligation hypothécaire portant sur des immeubles aussi lourdement grevés. L'extrait du registre foncier, non conforme à la réalité, l'a induite en erreur. L'Etat doit répondre, en application de l'art. 955 CC du dommage résultant de cette faute du conservateur du registre foncier.

Le défendeur a conclu à libération en faisant valoir surtout une exception de prescription, tirée du fait que l'action a été introduite plus d'un an après le 25 novembre 1924, date à laquelle la demanderesse aurait eu connaissance du dommage et de son auteur.

Statuant le 13 décembre 1928, le Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine a débouté la demanderesse des fins de sa demande avec suite de frais.

Ce jugement a été confirmé par arrêt du 11 mars 1929 de la Cour d'appel de Fribourg.

En résumé l'instance cantonale d'appel a estimé que l'action contre l'Etat était prescrite en conformité de l'art. 60 CO, ayant été introduite plus d'un an après le jour où la recourante eut connaissance du dommage et de la personne qui en était l'auteur.

En outre elle a déclaré que la demande n'était pas fondée parce que le droit de jouissance de dame Pernet, constitué sous l'empire du code civil fribourgeois, découle de la puissance paternelle. Comme le droit de jouissance des parents sur les immeubles appartenant à leurs enfants mineurs, sa validité n'est donc pas subordonnée à l'inscription au registre foncier. Cette inscription n'aurait pas

dû avoir lieu : elle était superflue et sans effets juridiques en ce qui concerne la publicité du registre foncier. Dès lors le conservateur n'a pas commis un acte illicite en omettant de la mentionner dans l'extrait. On peut même dire que celui-ci était conforme à la loi et que le registre ne l'était pas.

C. — Par acte déposé en temps utile, la Caisse Industrielle S. A. a recouru en réforme contre cet arrêt. Elle reprend devant le Tribunal fédéral les conclusions développées devant les instances cantonales.

A l'audience de ce jour l'intimé a conclu à la confirmation de l'arrêt attaqué avec suite de dépens.

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

1. — Les art. 194 à 196 du code civil fribourgeois prescrivent que le père, durant le mariage, et après le décès de l'un des époux, le survivant des père et mère, a la jouissance de la totalité des biens des enfants nés du mariage jusqu'à leur majorité ; lorsqu'un enfant est demeuré dans la maison paternelle après sa majorité cette jouissance est présumée avoir continué, s'il n'y a eu convention contraire.

Dès la majorité ou la retraite d'un enfant de la maison paternelle la jouissance du parent survivant est réduite à la moitié des biens qui jusqu'alors sont parvenus ou parviendront à cet enfant par succession légitime du chef, soit du parent prédécédé, soit des ascendants de ce dernier.

En conformité de ces dispositions, dame Pernet eut la jouissance des biens dont ses fils Marius et Nicolas avaient hérité en 1907, lors de la mort de leur père. L'instance cantonale a affirmé à deux reprises — d'abord dans l'arrêt du 29 juin 1926 statuant sur la demande en élimination du privilège de dame Pernet de l'état de collocation et, ensuite, dans l'arrêt dont est recours — que ce droit de jouissance doit être considéré comme une émanation de la puissance paternelle et qu'il relève par consé-

quent du droit de famille. Toute discutabile qu'elle est, cette opinion lie le Tribunal fédéral, lequel n'a pas à interpréter le droit cantonal.

2. — L'instance cantonale a toutefois omis, tant dans l'arrêt du 29 juin 1926 que dans celui dont est recours, de tirer les conséquences des prémisses qu'elle venait de poser. Si les prescriptions du droit fribourgeois accordant aux parents un droit de jouissance sur les biens des enfants, même majeurs, émanent de la puissance paternelle, il s'ensuit qu'elle ont cessé de déployer leurs effets dès l'entrée en vigueur du code civil suisse. L'art. 12 des dispositions transitoires prescrit en effet que la loi nouvelle est applicable dès son entrée en vigueur aux droits des parents et des enfants. Le privilège de dame Pernet n'a pu dès lors subsister, à partir de 1912, que dans les limites prévues par le nouveau code, soit jusqu'à la majorité de ses enfants.

Cette majorité ayant été atteinte avant 1923 par Marius et Nicolas Pernet, le droit de jouissance de leur mère a cessé d'exister à partir de cette époque. Son inscription au registre foncier avait dès lors perdu toute valeur juridique. En saisissant ce privilège les banques créancières n'ont en réalité acquis aucun bien nouveau, la saisie n'ayant pu leur conférer des droits que leur débitrice ne possédait pas.

La recourante n'a par conséquent subi aucun préjudice de ce que, dans l'extrait délivré le 27 janvier 1923, le conservateur du registre foncier avait omis de faire mention d'un droit inscrit, mais désormais dépourvu de toute valeur.

3. — La recourante a, à la vérité, subi un dommage. Celui-ci cependant est la conséquence, non de l'omission du conservateur du registre foncier, mais de l'erreur commise par l'instance cantonale dans son arrêt du 29 juin 1926 en admettant, en contradiction avec ses prémisses, que le droit de jouissance de dame Pernet continuait à déployer ses effets et que par conséquent il

devait être maintenu à l'état de collocation. L'Etat de Fribourg ne peut toutefois être appelé à répondre, en vertu de l'art. 955 CC, de ce prononcé erroné de l'autorité judiciaire.

A supposer même que le conservateur du registre foncier eût l'obligation de délivrer un extrait mentionnant toutes les inscriptions qui figuraient au registre, y compris celles dépourvues de valeur juridique, et que, grâce à un extrait complet de ce genre, la recourante eût évité la perte qu'elle a subie — en renonçant à conclure l'affaire —, qu'il n'y eût donc eu ni action en contestation de l'état de collocation, ni arrêt erroné, cela ne suffirait pas pour établir le rapport de cause à effet adéquat, indispensable entre l'extrait incomplet et le dommage. Il était en effet impossible de prévoir, d'après le cours normal des choses, que les tribunaux attribueraient dans la procédure de faillite une valeur juridique à un droit de jouissance qui, en réalité, avait cessé depuis longtemps d'exister.

Le Tribunal fédéral prononce :

Le recours est rejeté et l'arrêt attaqué est confirmé.

II. OBLIGATIONENRECHT

DROIT DES OBLIGATIONS

18. Arrêt de la 1^{re} Section civile du 20 mars 1929 dans la cause Roulin contre Dame Lin-Thommen.

Recours par voie de jonction (art. 70 OJF). — Lorsque la valeur litigieuse est inférieure à 8000 fr., le pourvoi doit être accompagné d'un mémoire (consid. 1).

Responsabilité du propriétaire d'un ouvrage (art. 58 CO). — Nature de cette responsabilité (consid. 2) ; question de la faute concomitante de la victime et de la faute imputable à un tiers (consid. 3) ; étendue de la responsabilité ; calcul des dommages-intérêts pour perte de soutien (consid. 4).

A. — Louis Roulin est propriétaire à Chavannes près Renens de l'immeuble Frasne-Vallorbe qu'il a reçu le 15 mars 1907 l'autorisation de construire d'après les plans déposés. La façade principale du bâtiment donne sur la rue de la gare. La porte d'entrée se trouve dans l'axe de ladite façade. La maison est placée au bord de la route au milieu de la propriété. Il reste du terrain libre formant une cour des deux côtés et derrière le bâtiment. La propriété est clôturée par des barrières en bois. La partie de gauche, côté sud, a une porte qui n'est jamais fermée à clef et qui donne accès de l'avenue de la gare sur le terrain entourant la construction. Derrière celle-ci se trouvent un étendage et un tape-tapis. Sur le côté sud du bâtiment, il y a un escalier de onze marches s'ouvrant au ras du terrain. La cage de l'escalier est bordée des deux côtés par un muret dépassant le sol de 32 cm. et par le mur de la maison du troisième côté. Elle est profonde de 2,50 m. et s'ouvre face à la porte par laquelle on pénètre de l'avenue de la gare dans la cour. Par ledit escalier, on descend à la chambre à lessive aménagée dans le sous-sol. Le muret qui borde la cage de l'escalier n'est pas muni de garde-fou ni de barrière. La cour n'est pas éclairée la nuit. La maison a quatre étages, outre le rez-de-chaussée, les combles et les caves. Au rez-de-chaussée se trouve une épicerie louée par un sieur Bex-Amaron.

Le 13 octobre 1926, vers 22 heures, Albert Lin, époux d'Henriette Lin-Thommen, fut victime, sur la propriété de Roulin, d'un accident mortel que la Cour civile vaudoise décrit en ces termes : « Employé dans la maison Francillon & C^{te}, à Lausanne, A. Lin travaillait, à ses moments de loisir, comme tonnelier-caviste, et, en cette qualité, il avait été chargé par Armand Bex-Amaron... de soutirer les « faux-clairs » et de laver deux fûts de cent et de cinquante litres. Le 13 octobre 1926, il commença son travail après 20 heures ; pour laver ces fûts, il s'était placé derrière le bâtiment Frasne-Vallorbe, sur la partie