

BGE 135 III 248

Bundesgericht (BGE), 2009-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_135_III_248

FR: ATF 135 III 248

IT: DTF 135 III 248

Regeste

Regeste Mietvertrag; erneute Vormerkung im Grundbuch; Art. 71 Abs. 2 und Art. 72 Abs. 1 GBV. Ein Mietvertrag, der ursprünglich für eine bestimmte Dauer abgeschlossen wurde und stillschweigend verlängerbar ist, kann im Grundbuch wieder eingetragen werden, nachdem die Vormerkung des Vertrags von Amtes wegen gelöscht wurde, weil vor Ablauf der ersten Vertragsdauer keine Verlängerung der Vormerkung verlangt worden war (E. 4).

Regeste Bail à loyer; nouvelle annotation au registre foncier; art. 71 al. 2 et art. 72 al. 1 ORF. Un contrat de bail prévu initialement pour une certaine durée et reconductible tacitement doit pouvoir être réinscrit au registre foncier après que l'annotation du contrat eut été radiée d'office, faute de requête de prolongation de l'annotation formulée avant le premier terme contractuel (consid. 4).

Regesto Contratto di locazione; nuova annotazione nel registro fondiario; art. 71 cpv. 2 e art. 72 cpv. 1 RRF. Un contratto di locazione previsto inizialmente per una certa durata e rinnovabile tacitamente deve poter venire reiscritto nel registro fondiario dopo che l'annotazione del contratto è stata cancellata d'ufficio, a causa della mancata presentazione di una richiesta di proroga dell'annotazione prima della scadenza del primo termine contrattuale (consid. 4).

Erwägungen

E. 4

Le recourant soutient enfin que le locataire, qui n'a pas demandé la prolongation de l'annotation de son bail au registre foncier avant la radiation de l'annotation, est forclos dans sa demande d'une nouvelle annotation déposée le 25 mars 2003. Le bailleur allègue que l'annotation d'un bail doit suivre les mêmes règles que celles s'appliquant aux droits de préemption, d'emption et de réméré, dont la protection conférée par l'annotation cesse après dix ans, sans pouvoir plus ressusciter. Dans ces circonstances, aucune réannotation du bail n'entrerait en ligne de compte. Le recourant reproche encore au Tribunal des baux, et implicitement à la cour cantonale, d'avoir méconnu l'ATF 125 III 123, qui détermine le sort des baux annotés après la double mise à prix prévue à l'art. 142 LP. Il ajoute que l'intimé n'a aucun intérêt effectif à requérir la réannotation litigieuse.

E. 4.1

Il est constant que le 13 août 1981, A. SA et Z. ont conclu un contrat de bail portant sur un établissement public et ses annexes. BGE 135 III 248 S. 251 Selon l'art. 27 de ce contrat, le propriétaire autorisait l'annotation du bail au registre foncier. Conformément à cette clause, le bail a été annoté dès le 21 février 1983, cela jusqu'à sa première échéance, laquelle avait été fixée contractuellement au 1^{er} septembre 1996. D'après la jurisprudence en effet, un contrat de bail à loyer prévoyant, comme le bail susrappelé, une reconduction tacite n'est

susceptible d'être annoté au registre foncier que pour le laps de temps devant s'écouler jusqu'au premier terme fixe convenu (ATF 81 I 75 consid. 2 p. 77). Ce précédent a été critiqué récemment par un auteur, au motif que dès l'instant où l' art. 261 CO , contrairement à l'ancien droit (cf. ancien art. 259 CO), a posé le principe que la vente ne rompt pas le bail, on ne voit pas pourquoi, eu égard au but de protection conféré à l'annotation du bail, les parties ne pourraient pas convenir que la durée de ladite annotation dépasse le premier terme de résiliation du contrat (BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, 2008, p. 320 ss). La question peut toutefois demeurer indécise, car, dans le cas présent, le bail a bien été annoté au registre foncier jusqu'à sa première échéance du 1^{er} septembre 1996, avant que l'annotation en soit radiée d'office le 30 mai 1997.

E. 4.2

Le 15 juin 1989, Y. a acquis l'immeuble où est sis l'établissement public, si bien que tous les droits et les obligations qui se rattachent au bail sont passés au prénommé (cf. art. 261 al. 1 CO ; ATF 127 III 273 consid. 4c/aa). Il a été établi (art. 105 al. 1 LTF) qu'aucune réquisition de prolongation de l'annotation n'a été déposée avant la première échéance susrappelée du bail. Le conservateur, en vertu de l'art. 72 al. 1 de l'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier (ORF; RS 211.432.1), a alors procédé d'office à la radiation de l'inscription le 30 mai 1997. Il reste donc à examiner si le bail peut être annoté à nouveau au registre foncier après radiation de l'annotation initiale, comme l'a admis l'autorité cantonale.

E. 4.3

Dans l' ATF 81 I 75 consid. 2 p. 77 déjà cité, le Tribunal fédéral a retenu que l'annotation d'un bail à loyer ou à ferme stipulant une reconduction tacite doit, pour pouvoir subsister au-delà de la première échéance contractuelle, faire l'objet d'une nouvelle réquisition. Pour ROGER WEBER (in Commentaire bâlois, CO, vol. I, 4^e éd. 2007, n° 2 ad art. 261b CO), si la durée de l'annotation au registre foncier BGE 135 III 248 S. 252 d'un bail doit être déterminée (art. 71 al. 2 ORF), elle n'est pas limitée au point de vue temporel. DAVID LACHAT (in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2003, n° 3 ad art. 261b CO) affirme que si le bail est renouvelé, l'annotation doit être derechef requise. Cet auteur a confirmé récemment cette opinion en ajoutant que le renouvellement tacite du bail ne prolonge pas ipso facto la validité de l'annotation (Le bail à loyer, 2008, p. 184 ch. 4.3.5). Quant à URS FASEL (Grundbuchverordnung [GBV], Kommentar [...], 2008, n° 14 ad art. 71 ORF), il écrit que les droits personnels, dont la durée d'annotation est écoulée, peuvent être annotés à nouveau au registre foncier. Il convient de déduire du précédent susmentionné et de ces opinions doctrinales qu'un contrat de bail prévu initialement pour une certaine durée et reconductible, sauf congé donné par l'une des parties, doit pouvoir être réinscrit au registre foncier après que l'annotation du contrat eut été radiée d'office, faute de requête de prolongation de l'annotation formulée avant le premier terme contractuel. On cherche vainement quel intérêt public commanderait d'instaurer une préemption du droit du locataire, accordé par convention, de faire annoter son bail au registre foncier s'il n'a pas requis une prolongation de l'annotation avant la fin de la durée initiale du bail telle qu'elle a été arrêtée par le contrat. L'analogie opérée par le recourant avec les droits de préemption, de réméré et d'emption est dénuée de pertinence, du moment que la loi elle-même limite la durée de l'annotation de ces droits personnels à 25 ans pour les droits de préemption et de réméré et à 10 ans pour le droit d'emption (art. 216a CO ; cf. BÉNÉDICT FOËX, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2003, nos 13 et 14 ad art. 216a CO).

Le droit fédéral ne fixe en revanche nullement la durée maximale de l'annotation d'un bail à loyer ou à ferme. La référence du recourant à l' ATF 125 III 123 pour nier l'intérêt de l'intimé à obtenir une nouvelle annotation de son bail n'a pas de consistance. Premièrement, les juges cantonaux n'ont pas ignoré cette jurisprudence rendue dans le cadre d'enchères avec double mise à prix, qu'ils ont citée au considérant 5 de l'arrêt déféré. Secondement, ce précédent n'a de portée que si un immeuble a été grevé de droits personnels annotés sans le consentement du créancier gagiste de rang antérieur; dans un tel cas, celui-ci a le droit d'exiger une double mise à prix, soit la mise aux enchères de l'immeuble successivement avec BGE 135 III 248 S. 253 ou sans la charge (cf. art. 142 LP). Les circonstances de cette jurisprudence sont totalement étrangères à celles de l'espèce. C'est ainsi sans enfreindre le droit fédéral que la cour cantonale a autorisé l'intimé à requérir l'annotation de son bail pour une période échéant le 1 er septembre 2011, date d'échéance du contrat. Le moyen est infondé.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.