

# GE\_GERICHTE C/13697/2008 vom 7. Oktober 2008

GE Cour de justice, 2008-10-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_13697\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_13697_2008)

FR: GE\_GERICHTE C/13697/2008 du 7 octobre 2008

IT: GE\_GERICHTE C/13697/2008 del 7 ottobre 2008

## Regeste

; REGISTRE FONCIER ; RECOURS CONTRE LA DÉCISION DU CONSERVATEUR DU RF | LACC.92 CC.976

## Erwägungen

### E. 1

Le recours a été interjeté dans les forme et délai prévus par la loi (art. 103 ORF; art. 87 et 93C al. 2 LACC) et auprès de l'autorité compétente (art. 956 al. 2 CC; art. 35 LOJ; art. 87 LACC). La loi genevoise de procédure administrative (RS E 5 10) s'applique à la prise de décision par les autorités administratives et les juridictions administratives (art. 1 LPA). Sont réputées juridictions administratives les autorités que le droit fédéral ou cantonal charge du contentieux administratif en les désignant comme autorités de recours (art. 6 al. 1 lit. d LPA). Tel est le cas de la Cour de justice, qui fonctionne sur recours comme autorité de surveillance du Registre foncier au sens des art. 103 et 104 ORF (art. 87 al. 1 LACC; art. 35 LOJ). La procédure, en principe écrite, est régie par la maxime d'office (art. 18 à 20 LPA). Propriétaires de la parcelle grevée par la servitude litigieuse, les recourants sont touchés par la décision de réinscription et ont un intérêt digne de protection à son annulation (art. 60 let. a de la loi sur la procédure administrative (LPA) - RS E 5 10). 4.1. La procédure d'établissement du Registre foncier fédéral est fixée par le droit cantonal (art. 92 ss LACC). L'art. 43 Tit. fin. CC précise toutefois que les droits figurant dans les anciens registres publics cantonaux doivent être reportés d'office et que, pour le reste, tous les intéressés doivent être invités, par sommation publique, à faire connaître les droits qui ne seraient pas inscrits dans les anciens registres (Steinauer, Les droits réels, Tome I, Berne 2007, no 546b, p. 201). L'art. 92 al. 1 LACC prévoit que l'opération d'introduction du feuillet fédéral est précédée d'une épuration des droits inscrits dans le Registre foncier cantonal. Contrairement à ce qu'une telle dénomination laisse penser, la procédure d'épuration n'a pas pour objet essentiel la radiation de droits existants. Sa raison d'être consiste principalement dans l'inscription conforme des droits réels déjà existants (Mutzner, Commentaire bernois, n. 1 ad art. 43 Tit. fin. CC). Lorsque la procédure d'épuration est terminée, le Conservateur reporte au Registre foncier les droits admis à la réinscription, qui est soumise à une procédure d'enquête publique (art. 93 al. 1 LACC). Les propriétaires, créanciers et titulaires de droits réels et personnels sont alors invités, par un avis qui leur est adressé personnellement, à examiner si leurs droits sont réinscrits de manière exacte et complète et à présenter leurs réclamations éventuelles par écrit dans un délai de 30 jours (art. 93 al. 2 LACC). Faute de réclamation, les intéressés sont réputés avoir accepté les nouvelles inscriptions (art. 93 al. 4 LACC). Après l'enquête, le Conservateur instruit chaque réclamation, au besoin contradictoirement avec les tiers, et statue en notifiant sa décision à chaque intéressé (art. 93C al. 1 LACC). Cette décision est susceptible de recours auprès de

l'Autorité de surveillance dans un délai de 30 jours (art. 93C al. 2 LACC). 4.2. En l'espèce, la radiation de la servitude du 14 février 1912 serait susceptible de provoquer un usage accru de la servitude de passage créée en 1981 et inscrite sur la parcelle no 0099 au profit des parcelles nos 4028 à 4040. Par conséquent, le Conservateur du Registre foncier est entré en matière à juste titre sur l'opposition à la radiation de la servitude du 14 février 1912, formulée par le propriétaire de la parcelle no 0099. Ledit Conservateur, ayant été valablement invité à reconsidérer sa décision par un propriétaire touché dans ses droits, la question de savoir si les propriétaires des parcelles nos 0090 et 0092 avaient qualité pour s'opposer à la radiation, ce que les recourants contestent, peut rester indécise.

## **E. 5**

5.1. L'art. 92 al. 2 LACC prescrit que chaque droit est examiné et réinscrit d'office, mais pour autant qu'il soit compatible avec le droit civil (let. a), qu'il n'est pas impossible à exercer par suite d'une modification de l'état des lieux (let. b), qu'il n'est pas éteint par suite de l'échéance du terme convenu ou du décès du titulaire d'un droit viager (let. c), qu'il n'a pas perdu tout intérêt par suite de division du bien-fonds sans application des articles 743 et 744 du code civil (let. d) et qu'il ne fait pas double emploi avec un autre droit inscrit (let. e). Dans le cadre de la procédure d'épuration, d'entente avec les intéressés, le Conservateur du Registre foncier cherche à clarifier la formulation des inscriptions, à éliminer les droits qui n'auraient plus de portée, à inscrire les droits qui ne l'auraient pas été, etc. Il n'est toutefois pas compétent pour trancher des litiges qui peuvent surgir; ceux-ci doivent être portés devant le juge civil (Steinauer, op. cit., no 546b, p. 201; Schmid, Commentaire bâlois, n. 28 ad art. 43 Tit. fin. CC). Par ailleurs, l'art. 976 al. 1 CC donne la faculté au Conservateur du Registre foncier de procéder à la radiation des inscriptions qui ont perdu toute valeur juridique, à la requête du propriétaire grevé, ou même d'office. Il est admis qu'une telle procédure est aussi envisageable pour la suppression d'une servitude définitivement et évidemment impossible à exercer ou manifestement inutile, mais cette procédure doit être réservée à des cas tout à fait exceptionnels, l'art. 736 al. 1 CC prévoyant le recours à la voie judiciaire. En tout état, l'hypothèse prévue par l'art. 976 al. 1 CC doit être l'exception, en ce sens qu'il ne doit y être recouru qu'avec circonspection. Le Conservateur ne peut procéder à la radiation sans contrôle préalable du Juge que s'il n'a pas de doutes sur l'extinction du droit inscrit et, dans le cas contraire, il doit plutôt acheminer la partie requérante à procéder judiciairement. En effet, l'art. 976 al. 3 CC permet à tout lésé par la radiation d'intenter une action en réinscription, le Tribunal de première instance étant compétent à teneur de l'art. 101 LACC (ATF 121 II 52 consid. 3a ; Steinauer, op. cit., no 955b et 964, p. 333 et 336 ; Deschenaux, Le registre foncier, in *Traité de droit privé suisse*, Vol V, Tome II, 2, p. 703). Au vu de ce qui précède, il faut admettre que la procédure d'épuration ne peut aboutir à la radiation de droits que si l'extinction de ceux-ci apparaît évidente, qu'il n'y a aucun doute à ce sujet et qu'il n'y a pas d'opposition formelle de la part des titulaires des droits concernés.

## **E. 5.2**

En l'espèce, il n'était pas d'emblée manifeste que la servitude du 14 février 1912 avait perdu toute utilité, de sorte que le Conservateur du Registre foncier n'a fait que se conformer aux principes rappelés ci-dessus en remettant en vigueur, par la décision attaquée, la situation de droit telle qu'elle existait avant la procédure d'épuration. Cette approche était fondée, dans la mesure où il est admis que les contestations doivent être tranchées par le juge civil, le rôle du Conservateur pouvant être, tout au plus et le cas échéant, celui d'un aimable compositeur (Deschenaux, op. cit., p. 463 et 464). Le recours à l'Autorité de surveillance au sens de l'art.

93C al. 2 CC est ouvert relativement aux modalités d'exécution et à la régularité de la procédure d'épuration. En l'espèce, il n'est toutefois pas possible pour cette Autorité d'entrer en matière sur la contestation soulevée par les époux B\_\_\_\_\_, dans la mesure où celle-ci a pour objet l'existence et les effets de la servitude litigieuse. Le moyen invoqué relève à première vue du seul droit matériel, s'agissant de savoir si une servitude déjà inscrite dans le registre cantonal doit être maintenue ou, au contraire, s'il y a matière à libération du propriétaire du fonds grevé. L'assiette de la servitude figurant sur le plan annexé à la décision du Conservateur du Registre foncier n'est qu'approximative et son intitulé peut porter à discussion. Toutefois, le plan informatique annexé à cette même décision ne bénéficie pas de la foi publique. Il est établi à titre informatif et ne déploie donc aucun effet juridique, seul l'intitulé retranscrit au Registre foncier fédéral faisant foi (art. 738 CC; JT 1960 I 13 ). Au vu de ce qui précède, la décision prise par le Conservateur du Registre foncier le 20 mai 2008 de maintenir la servitude du 14 février 2008 doit être confirmée.

#### **E. 6**

Un émolument de 1'000 fr. sera mis à la charge des recourants en application des art. 87 LPA ainsi que 1 et 2 du Règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, L'Autorité de surveillance : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par les époux B\_\_\_\_\_ contre la décision prise le 20 mai 2008 par le Registre foncier. Au fond : Rejette le recours et confirme la décision attaquée. Condamne les époux B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à payer à l'Etat de Genève un émolument de 1'000 fr. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Renate PFISTER-LIECHTI, présidente; Monsieur Christian MURBACH et Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), la présente décision peut être portée dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral - 1000 Lausanne 14.

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