

GE_GERICHTE C/25916/2015 vom 11. Mai 2016

GE Cour de justice, 2016-05-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25916_2015

FR: GE_GERICHTE C/25916/2015 du 11 mai 2016

IT: GE_GERICHTE C/25916/2015 del 11 maggio 2016

Regeste

REGISTRE FONCIER ; DROIT D'EMPTION ; DROIT DE PRÉEMPTION ;
RÉQUISITION D'INSCRIPTION | CO.216.A

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance 11.05.2016 C/25916/2015

REGISTRE FONCIER ; DROIT D'EMPTION ; DROIT DE PRÉEMPTION ;
RÉQUISITION D'INSCRIPTION | CO.216.A

C/25916/2015 DAS/123/2016 du 11.05.2016 (ARF) , REJETE Descripteurs : REGISTRE FONCIER ; DROIT D'EMPTION ; DROIT DE PRÉEMPTION ; RÉQUISITION D'INSCRIPTION Normes : CO.216.A En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/25916/2015-CS DAS/123/2016 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance DU MERCREDI 11 MAI 2016 Recours (C/25916/2015-CS) formé en date du 8 décembre 2015 par A_____, domicile professionnel sis _____ Genève 11, comparant en personne. * * * * Décision communiquée par plis recommandés du greffier du 12 mai 2016 à : - Maître A_____ Genève 11. - REGISTRE FONCIER Case postale 69, 1211 Genève 8. - DÉPARTEMENT FÉDÉRAL DE JUSTICE ET POLICE Office fédéral de la justice, 3003 Berne. EN FAIT A. a) Le 3 décembre 2015, le Registre foncier a rendu une décision adressée à B_____ et C_____, ainsi qu'à D_____, p.a. Me A_____, notaire, par laquelle il déclarait rejeter partiellement la réquisition du 6 octobre 2015, P.J n° 1_____ relative à la parcelle n° 2_____ sise sur la commune de E_____, ayant notamment trait à une modification des droits d'emption et de préemption, " attendu que les droits de préemption peuvent être convenus pour une durée de vingt-cinq ans au plus et les droits d'emption pour dix ans au plus, de sorte que conformément à l'art. 216a CO, les droits d'emption et de préemption dont est bénéficiaire B_____ ne peuvent être prolongés ".!endif]>![if> b) Le 3 décembre 2015 également, le Registre foncier a rendu une seconde décision adressée à B_____ et C_____, ainsi qu'à D_____, p.a. Me A_____, notaire, par laquelle il déclarait rejeter partiellement la réquisition du 6 octobre 2015, P.J n° 3_____ relative à la parcelle n° 4_____ sise sur la commune de E_____, ayant notamment trait à une modification des droits d'emption et de préemption, " attendu que les droits de préemption peuvent être convenus pour une durée de vingt-cinq ans au plus et les droits d'emption pour dix ans au plus, de sorte que conformément à l'art. 216a CO, les droits d'emption et de préemption dont est bénéficiaire B_____ ne peuvent être prolongés ". B. a) Le 8 décembre 2015, Me A_____ a déclaré former recours contre les deux décisions précitées, dont il a conclu à l'annulation, avec suite de frais à la charge du Registre foncier. Il a invoqué le fait que son acte stipulait clairement ce qui suit : " Droit d'emption: il est dès lors convenu par les présentes de le prolonger, respectivement reconclure, jusqu'au deux

octobre deux mille vingt-cinq. Droit de préemption: il est dès lors convenu par les présentes de le prolonger, respectivement reconclure, jusqu'au deux octobre deux mille quarante ". Me A_____ a joint à son recours les deux décisions litigieuses. Il n'a en revanche pas produit l'acte qu'il avait adressé au Registre foncier. b) Par mémoire réponse du 11 janvier 2016, le Registre foncier a conclu au rejet du recours avec suite de frais et dépens. Le Registre foncier a contesté le fait que l'acte notarié instrumenté par Me A_____ ait mentionné clairement la prolongation, respectivement la reconclusion des droits d'emption et de préemption. En effet, la réquisition adressée au Registre foncier accompagnant cet acte requérait uniquement une modification des droits d'emption et de préemption. Il ne pouvait par conséquent pas être reproché au Conservateur du Registre foncier de s'être conformé à la requête qui lui était soumise. Or, les parties ne pouvaient prolonger la durée d'un droit d'emption ou de préemption qu'en respectant le délai maximal prévu par l'art. 216a CO, étant précisé qu'en l'espèce les droits d'emption et de préemption en cause avaient été inscrits le 20 décembre 2011, respectivement pour une durée de dix ans et de vingt-cinq ans sous P.J 5_____ ; ils ne pouvaient par conséquent pas être prolongés. Si Me A_____ avait souhaité conclure un nouveau droit d'emption et de préemption, il aurait dû requérir la radiation desdits droits, puis leur création, ce qu'il n'avait pas fait. En outre, l'inscription d'une nouvelle annotation suite à sa radiation a pour conséquence de modifier le numéro de la pièce justificative qui y est rattachée ainsi que son rang, alors que tel n'est pas le cas lorsqu'il s'agit d'une modification. Le Registre foncier a produit, à l'appui de ses écritures, les deux réquisitions que lui avait adressées Me A_____. En ce qui concerne la n° 1_____, elle mentionne notamment ce qui suit sous la rubrique "Annotations-Modification" : " Type: droit d'emption; P.j.: 5_____ ; Bénéficiaire: B_____ ; Echéance ancienne: 16.12.2021; nouvelle: 2.10.2025; Type: droit de préemption; P.j.: 5_____ ; Bénéficiaire: B_____ ; Echéance ancienne: 16.12.2036; nouvelle: 2.10.2040 ". S'agissant de la réquisition 3_____, elle mentionne notamment ce qui suit sous la rubrique "Annotations-Modification" : " Type: droit d'emption; P.j. 6_____ ; Bénéficiaire: B_____ ; Echéance ancienne: 16.12.2021; nouvelle: 2.10.2015; Type: droit de préemption; P.j. 6_____ ; Echéance ancienne: 16.12.2036; nouvelle: 2.10.2040 ". c) Tant le recourant que le Registre foncier ont été informés du fait que la cause était mise en délibération par plis du 13 janvier 2016. EN DROIT 1. 1.1 La loi genevoise sur la procédure administrative (LPA) 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 let. e LPA). Tel est le cas de la Cour de justice lorsqu'elle fonctionne, sur recours, comme autorité de surveillance du Registre foncier (DAS/214/2013 du 9 décembre 2013 consid. 1; DAS/171/2013 du 7 octobre 2013 consid. 1).
!endif]>!if> Toute personne atteinte de manière particulière par une décision de l'office du registre foncier et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée a qualité pour recourir (art. 956a al. 2 ch. 1 CC). Selon l'art. 87 al. 3 ORF, les motifs du rejet doivent être communiqués par écrit à la personne qui présente la réquisition ainsi qu'à quiconque est touché par la décision, avec l'indication des voies de recours. 1.1.1 En l'espèce, le recours a été interjeté auprès de l'autorité compétente en la matière, dans le délai utile (art. 956a al. 1 et 956b al. 1 CC; 126 al. 1 let. c LOJ) et selon la forme prescrite par la loi (art. 64 et 65 LPA). Il a été formé non pas par les propriétaires des parcelles en cause ou par le bénéficiaire des droits d'emption et de préemption, mais par le notaire qui s'est chargé d'instrumenter les actes. Or, il ressort des pièces produites que sur les réquisitions adressées

au Registre foncier, Me A_____ apparaît comme "requérant", de sorte que la qualité pour recourir lui sera reconnue et que son recours sera déclaré recevable. 2. 2.1.1 Les droits de préemption et de réméré peuvent être convenus pour une durée de vingt-cinq ans au plus, les droits d'emption pour dix ans au plus, et être annotés au Registre foncier (art. 216a CO). [endif]>[if> Ainsi que son texte l'indique, l'art. 216a CO fixe (de façon impérative) des limites maximales : les parties ne peuvent pas aller au-delà, mais sont libres de convenir de durées inférieures. Le délai commence à courir avec la conclusion du pacte et non lors de l'éventuelle annotation subséquente du droit au Registre foncier. Il devrait être possible aux parties de prolonger la durée du droit (constitué pour une durée inférieure à la durée admise) en respectant le maximum légal (ex. : droit de préemption constitué pour une durée de vingt ans, prolongée pour cinq ans en cours d'existence du droit), voire de convenir (sans s'y être engagés à l'avance) de remplacer le droit qui les lie par un nouveau droit d'une durée de vingt-cinq ans (respectivement dix ans s'il s'agit d'un droit d'emption). Dans les deux cas, la forme prévue pour la constitution du droit (CO 216 al. 2 et 3) doit naturellement être respectée (foëx, CO I, thévenoz/werro (éd.), ad art. 216a CO n° 6, 6a et 8). Les promesses de vente et les pactes de préemption, d'emption et de réméré portant sur un immeuble ne sont valables que s'ils ont été passés en la forme authentique (art. 216 al. 2 CO). Les pactes de préemption qui ne fixent pas le prix à l'avance sont valables en la forme écrite (art. 216 al. 3 CO). 2.1.2 L'office du registre foncier n'opère d'inscription au registre foncier que sur réquisition (art. 46 al. 1 ORF). La réquisition indique séparément chaque inscription à faire (art. 47 al. 2 ORF). 2.2 Dans le cas d'espèce, les droits d'emption et de préemption avaient été inscrits le 20 décembre 2011 respectivement pour une durée de dix ans et de vingt-cinq ans sous P.J 5_____, soit la durée maximale prévue par la loi, de sorte qu'ils ne pouvaient pas être prolongés. Les parties étaient certes libres de remplacer les droits existants par de nouveaux droits d'une nouvelle durée maximale de dix ans pour le droit d'emption et de vingt-cinq ans pour le droit de préemption. Pour cela, elles devaient en faire la requête auprès du Registre foncier, en respectant la forme prévue par l'art. 216 al. 2 et 3 CO et en indiquant clairement leur volonté de radier les droits existants et de les remplacer par des nouveaux. Or, une telle volonté ne ressort pas des pièces versées à la procédure, contrairement à ce qu'a soutenu le recourant, lequel n'a produit aucune pièce utile à l'appui de ses allégations. En effet, les deux réquisitions adressées par Me A_____ au Registre foncier ne mentionnent pas la volonté des personnes intéressées de radier les droits existants et d'en inscrire de nouveaux, mais leur seule intention de modifier l'échéance des droits d'ores et déjà inscrits pour la prolonger de quatre ans. C'est dès lors à raison que le Registre foncier a refusé de donner suite aux deux réquisitions, la prolongation des échéances des droits inscrits ne pouvant être opérée, car contraire à l'art. 216a CO. Le recours est par conséquent infondé et la décision attaquée doit être confirmée. 3. Compte tenu de l'issue du litige, le recourant, qui succombe, sera condamné au paiement d'un émolument de décision de 1'000 fr. (art. 87 LPA; art. 1 et 2 du Règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative). [endif]>[if> Aucune indemnité ne sera allouée au Registre foncier, qui plaide en personne et n'expose pas avoir encouru de frais particuliers (art. 87 al. 2 LPA). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable le recours formé le 8 décembre 2015 par A_____ contre les deux décisions rendues par le Registre foncier le 3 décembre 2015 dans le cadre des réquisitions du 6 octobre 2015 P.J. n° 1_____ relative à la parcelle n° 2_____ sise sur la commune de E_____ et P.J. n° 3_____ relative à la parcelle n° 4_____ sise sur la commune de E_____. Au fond : Le rejette et confirme les décisions attaquées. Déboute les parties de

toutes autres conclusions. Sur les frais : Condamne A_____ à payer à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, un émolument de décision de 1'000 fr. Dit qu'aucune indemnité n'est allouée. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Monsieur Jean-Marc STRUBIN et Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Carmen FRAGA, 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.