

GE_GERICHTE C/4682/2016 vom 7. Juli 2016

GE Cour de justice, 2016-07-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_4682_2016

FR: GE_GERICHTE C/4682/2016 du 7 juillet 2016

IT: GE_GERICHTE C/4682/2016 del 7 luglio 2016

Regeste

REGISTRE FONCIER ; CONSULTATION D'UN REGISTRE PUBLIC ; DROIT DE SUPERFICIE ; DROIT DE PRÉEMPTION | CC.970.1:CC.681.2:CC.682

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance 07.07.2016 C/4682/2016

REGISTRE FONCIER ; CONSULTATION D'UN REGISTRE PUBLIC ; DROIT DE SUPERFICIE ; DROIT DE PRÉEMPTION | CC.970.1:CC.681.2:CC.682

C/4682/2016 DAS/187/2016 du 07.07.2016 (ARF) , ADMIS Descripteurs : REGISTRE FONCIER ; CONSULTATION D'UN REGISTRE PUBLIC ; DROIT DE SUPERFICIE ; DROIT DE PRÉEMPTION Normes : CC.970.1:CC.681.2:CC.682 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE

C/4682/2016-CS DAS/187/2016 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance DU JEUDI 7 JUILLET 2016 Recours (C/4682/2016-CS) formé en date du 9 mars 2016 par Madame A_____, domiciliée _____ (VS), comparant par

Me Didier BOTTGE, avocat, en l'Etude duquel elle élit domicile aux fins des présentes. * *

* * * Décision communiquée par plis recommandés du greffier du 16 août 2016 à : -

Madame A_____ c/o Me Didier BOTTGE, avocat Rue François-Bellot 1, 1206 Genève. -

REGISTRE FONCIER Case postale 69, 1211 Genève 8. - DEPARTEMENT FEDERAL

DE JUSTICE ET POLICE Office fédéral de la justice, 3003 Berne. EN FAIT A. a) La

parcelle 1_____ de la commune de _____ (GE) est située _____. Elle comporte les bâtiments n° 2_____, 3_____ et 4_____.

B_____ a acquis cette parcelle en 1984. Elle en a fait donation à C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____, qui en sont

devenus copropriétaires le 10 septembre 2007. Depuis le 31 mars 2015, C_____ est inscrit

au Registre foncier comme seul propriétaire de cette parcelle, acquise par donation du

10 septembre 2007 et par achat du 31 mars 2015. b) Cette parcelle est grevée d'une

servitude de superficie depuis le 18 décembre 1985, immatriculée au Registre foncier

comme immeuble sous la forme d'un droit distinct et permanent n° 5_____, commune de

_____ (GE). Ce droit de superficie appartient à A_____ depuis le 6 avril 1995. Il porte

sur une partie de la parcelle grevée. c) Le 22 juillet 2015, C_____ a fait part à A_____ de

ce qu'il était devenu seul propriétaire de la parcelle 1_____ à Chêne-Bourg. Par courrier

adressé à C_____ le 16 décembre 2015, A_____ a indiqué exercer son droit de

préemption légal conformément à la convention constitutive du droit de superficie du 18

décembre 1985, et souhaiter acquérir la propriété de la parcelle 1_____ de _____ (GE).

B. a) Le 22 décembre 2015, A_____ a effectué les démarches pour obtenir un extrait

complet du Registre foncier de la parcelle 1_____ de la commune de _____ (GE). Elle a

ensuite formellement sollicité une copie de l'acte de vente et l'extrait complet du Registre

foncier relatif à cette parcelle par courrier du 23 décembre 2015. La délivrance de ces

documents lui a été refusée. A_____ a persisté dans sa requête par courrier du 26 janvier 2016. b) Par décision du 5 février 2016, communiquée à A_____ le 8 février 2016, le Registre foncier a rejeté la demande de délivrance de la copie de l'acte de vente de la part de copropriété à raison de deux tiers de la parcelle 1_____ à _____ (GE), ainsi que la demande de délivrance d'un extrait complet concernant cette parcelle. Il a relevé que les documents sollicités n'étaient pas librement accessibles au sens des art. 970 al. 2 et 3 CC. Il a par ailleurs retenu que C_____ disposait d'un droit de préemption légal en sa qualité de copropriétaire, que ce droit de préemption était préférable à celui dont bénéficiait A_____ en sa qualité de superficiaire, de sorte que le droit de préemption de cette dernière était caduc en vertu de l'art. 681 al. 2 CC. Il a dès lors estimé que A_____ ne faisait valoir aucun intérêt légitime au sens de l'art. 970 al. 1 CC. C. a) Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 9 mars 2016, A_____ recourt contre cette décision, dont elle sollicite l'annulation. Elle demande à la Cour de constater que le Conservateur du Registre foncier a violé l'art. 969 CC lui incombant de l'aviser de l'acquisition de la propriété de la parcelle 1_____ par C_____, de constater qu'elle a un intérêt légitime à obtenir une copie de l'acte de vente du 31 mars 2015 ainsi qu'un extrait complet relatif à la parcelle 1_____, y compris les pièces justificatives, d'ordonner au Registre foncier de lui délivrer une copie intégrale de l'acte de vente du 31 mars 2015 ainsi qu'un extrait complet du registre relatif à la parcelle 1_____ à _____ (GE). Elle conclut à la condamnation du Registre foncier en tous les frais de la procédure. b) Dans ses observations du 11 avril 2016, le Registre foncier conclut à la confirmation de la décision querellée, au déboutement de la recourante de toutes ses conclusions, et à la condamnation de cette dernière à tous les frais et dépens de la procédure. c) A_____ et le Registre foncier ont été informés le 12 avril 2016 de ce que la cause était mise en délibération. 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 lit. 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, notamment). 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), selon la forme prescrite par la loi (art. 64 et 65 LPA), et par la personne qui s'est vue refuser la délivrance des documents qu'elle a sollicitée (art. 956a al. 2 let. 1 CC). Le recours est en conséquence recevable. 1.2 La Chambre de céans revoit entièrement les faits et le droit (art. 61 al. 1 LPA). La procédure, en principe écrite, est soumise à la maxime inquisitoire (art. 19 LPA applicable par renvoi de l'art. 76 LPA) et à la maxime de disposition (art. 69 al. 1 LPA). 2. La recourante reproche au Registre foncier d'avoir violé l'art. 970 CC en refusant de lui délivrer une copie de l'acte de vente du 31 mars 2015 et un extrait complet relatif à la parcelle litigieuse. 2.1 Celui qui fait valoir un intérêt a le droit de consulter le registre foncier ou de s'en faire délivrer des extraits (art. 970 al. 1 CC). Certaines informations du grand livre sont librement accessibles, comme la désignation de l'immeuble et son descriptif, le nom et l'identité du propriétaire, le type de propriété et la date d'acquisition (art. 970 al. 2 CC). Peuvent également être consultées par le public sans justification d'un intérêt particulier les servitudes et les charges foncières, et les mentions, sous réserve de certaines exceptions (art. 970 al. 3 CC; art. 106a ORF). 2.2 Peuvent seuls être consultés les documents constitutifs du registre foncier, à savoir le grand livre, les documents

complémentaires et le journal (steinauer, Les droits réels, t. I, 2012, n. 583 p. 219). Les documents complémentaires comprennent notamment les pièces justificatives, à savoir les documents qui constatent les faits juridiques sur lesquels l'office du registre foncier s'est fondé pour porter un droit au registre ou radier un droit, en particulier un contrat de vente ou un contrat constitutif de servitude (steinauer, op. cit., n. 570 p. 212). Les pièces justificatives ne peuvent être consultées qu'en relation avec une opération au grand livre (steinauer, op. cit., n. 583a, p. 219).

2.3 La recourante demande que lui soient délivrés une copie de l'acte de vente du 31 mars 2015 relatif à la parcelle, ainsi qu'un extrait complet du registre foncier relatif à cette parcelle. Ces renseignements ne relèvent pas des informations librement accessibles, de sorte que la recourante doit justifier d'un intérêt particulier pour obtenir ces documents. Pour prétendre à la délivrance de ces informations, elle se prévaut de son droit de préemption légal découlant de sa qualité de superficiaire de la parcelle concernée. Elle expose que ces renseignements lui sont nécessaires pour qu'elle puisse se déterminer sur l'exercice de son droit de préemption et sauvegarder ses droits. Le Registre foncier estime qu'elle n'a plus aucun intérêt à obtenir ces documents, dès lors que l'acquéreur de la parcelle disposait d'un droit de préemption prioritaire à celui de la recourante.

2.4 L'intérêt peut être de droit ou de fait, à savoir économique, scientifique, personnel ou familial. Il suffit que l'intérêt soit rendu plausible, mais il ne suffit pas de rendre vraisemblable n'importe quel intérêt. Cet intérêt doit pouvoir prétendre à la primauté sur l'intérêt opposé du propriétaire foncier concerné. En outre, la consultation du registre foncier ne doit être autorisée que dans la mesure strictement nécessaire à la satisfaction de l'intérêt considéré (arrêt du Tribunal fédéral 5A_24/2005 du 17 juillet 2006, consid. 4.3.1; steinauer, op. cit., n. 585, p. 221). La sauvegarde de prétentions juridiques constitue un fondement suffisant à l'intérêt exigé par l'art. 970 al. 1 CC (arrêt du Tribunal fédéral 5A.24/2005 du 17 juillet 2006 consid. 4.3.2). La consultation suppose un intérêt en rapport avec la fonction du registre foncier comme instrument de publicité; dès lors, une certaine réserve s'impose en ce qui touche les pièces justificatives (ATF 117 II 151, JT 1993 I 16), dont la consultation répond à des critères plus stricts. Le requérant ne peut prétendre prendre connaissance des documents fonciers que dans la mesure où l'exige la sauvegarde de son intérêt reconnu, étant précisé que le registre foncier ne sera ouvert que dans la mesure nécessaire pour le satisfaire (deschenaux, Le Registre foncier, V t. II/2, 1983, p. 142-143; ATF 132 III 603 consid. 4.3.1). Peu importe que le requérant puisse obtenir les renseignements dans une procédure judiciaire en vertu d'un droit d'information légal; la possibilité de se procurer les données requises par un autre moyen ne permet pas d'exclure la consultation, en particulier si cela rend notablement plus difficile la tâche du requérant (ATF 126 III 512 consid. 6a; arrêt du Tribunal fédéral 5A.24/2005 du 17 juillet 2006 consid. 4.3.2).

2.5.1 Le superficiaire a un droit de préemption contre tout acquéreur du fonds, dans la mesure où le fonds est mis à contribution par l'exercice du droit de superficie (art. 682 al. 2 in fine CC). La déclaration d'exercice du droit de préemption permet au préempteur d'être au bénéfice d'une créance tendant au transfert de propriété. Ce dernier n'intervient qu'au moment de l'inscription au Registre foncier. Si au moment de l'exercice du droit de préemption conventionnel annoté ou légal, le tiers acquéreur a d'ores et déjà été inscrit comme propriétaire, le droit est opposable directement au tiers acquéreur; le préempteur peut intenter à l'encontre de ce dernier une action en exécution du droit de préemption et en rectification de l'inscription du Registre foncier (rubido, Le droit de préemption immobilier en droit privé et le Registre foncier: Questions choisies, in RNR 96/2015 p. 7-8). Pour prendre une décision éclairée, le préempteur doit avoir connaissance

de l'acte de vente formelle, et plus généralement du contenu matériel de la vente, savoir tous les engagements qui sont repris par le préempteur en déclarant exercer son droit de préemption mais qui ne figure pas formellement dans l'acte de vente (rubido, Le droit de préemption immobilier en droit privé et le Registre foncier: questions choisies, RNR 96/2015 p. 5).

2.5.2 Les copropriétaires ont un droit de préemption contre tout acquéreur d'une part qui n'est pas copropriétaire (art. 682 al. 1 1^{ère} phr. CC).

2.5.3 Le droit de préemption est caduc lorsque l'immeuble est aliéné à une personne qui est titulaire d'un droit de préemption de même rang ou de rang préférable (art. 681 al. 2 CC). En cas de concours entre les droits de préemption du copropriétaire et du superficiaire, le droit de préemption des copropriétaires doit en principe l'emporter sur le droit de préemption du superficiaire. Les copropriétaires constituent en effet une communauté fermée au sein de laquelle l'entrée d'une personne non désirée, même s'il s'agit d'une personne avec laquelle ils sont tout de même en rapport, comme le superficiaire ou le propriétaire, doit pouvoir être évitée. La situation du superficiaire ne sera de plus pas modifiée en cas d'exercice de son droit de préemption par l'un des copropriétaires, alors qu'en cas d'exercice de son droit de préemption par le superficiaire, respectivement le propriétaire, la situation des copropriétaires sera modifiée (rubido, L'exercice du droit de préemption immobilier au regard du droit privé, 2012, p. 184; baillif, Le droit de superficie: éléments réels, obligations propter rem et droits personnels annotés, 2004, p. 191 § 613).

2.6 En l'espèce, la recourante est titulaire d'un droit de préemption en sa qualité de superficiaire, et elle a exprimé son intention d'exercer ce droit et d'acquérir la parcelle litigieuse par courrier adressé à l'acquéreur le 16 décembre 2015. Le Registre foncier a soulevé la question de la caducité du droit invoqué par la recourante, dès lors que dans le cadre du transfert de propriété inscrit le 31 mars 2015, l'acquéreur de la parcelle était titulaire d'un droit de préemption légal en sa qualité de copropriétaire du bien-fonds. La question relative à la priorité de l'un des droits de préemption sur l'autre, et, partant, à la caducité de l'un ou l'autre de ces droits, n'a pas à être tranchée dans la présente procédure, qui a pour seule vocation de déterminer si la recourante a le droit d'obtenir les informations qu'elle sollicite. En sa qualité de superficiaire titulaire d'un droit de préemption légal, la recourante a un intérêt à consulter le contrat de vente déposé comme pièce justificative au transfert de propriété du bien-fonds concerné. Ces renseignements lui sont nécessaires pour exercer son droit de préemption, pour déterminer si la parcelle a bien été vendue à l'un des copropriétaires en vertu d'un droit de préemption, et pour se déterminer sur l'opportunité d'agir par la voie judiciaire contre l'actuel propriétaire de la parcelle. C'est, dans une telle hypothèse, au juge saisi de cette procédure qu'il appartiendra de se déterminer sur la priorité de l'un des droits de préemption sur l'autre, et, par voie de conséquence, sur la caducité de l'un des droits invoqués. La question n'a en revanche pas à être tranchée dans la présente procédure, puisque la qualité de superficiaire de la recourante suffit, à ce stade, à retenir qu'elle dispose d'un intérêt à obtenir une copie de l'acte de vente figurant au registre comme pièce justificative en relation avec le transfert de propriété de la parcelle litigieuse, inscrit le 31 mars 2015. La recourante aurait, certes, pu requérir du vendeur du bien-fonds que l'acte de vente lui soit communiqué vu sa qualité de titulaire d'un droit de préemption. Cette faculté ne la prive cependant pas de son droit d'accéder à ce document déposé au Registre foncier comme pièce justificative au transfert de propriété inscrit le 31 mars 2015, dès lors que le droit de préemption dont elle est titulaire et son intention d'exercer ce droit constituent un intérêt suffisant à obtenir une copie de cet acte. Son recours sera en revanche rejeté en tant qu'il vise également la délivrance d'un extrait complet du registre foncier concernant cette parcelle, dès lors que la

recourante n'explique pas quel intérêt justifierait que l'accès à l'intégralité des renseignements relatifs à cette parcelle. 3. Les conclusions que prend la recourante en constatation de la violation par le Registre foncier de son devoir de l'aviser de l'acquisition de la parcelle par l'actuel propriétaire ne sont enfin pas recevables, dans la mesure où elle ne justifie d'aucun intérêt juridique à la constatation sollicitée. 4. Vu l'issue du litige, les frais seront laissés à la charge de l'Etat. Une indemnité de 600 fr. sera mise à la charge de l'Etat en faveur de la recourante pour les frais indispensables occasionnés par la procédure de recours, y compris les honoraires de son mandataire (art. 87 LPA; art. 6 RFPA [E 5 10.03]). 5. La présente décision est en principe susceptible d'un recours en matière civile (art. 72 al. 2 let. b ch. 2 LTF). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable le recours formé le 9 mars 2016 par A_____ contre la décision rendue le 5 février 2016 par le Registre foncier. Au fond : L'admet. Annule ladite décision. Invite le Registre foncier à communiquer à A_____ une copie de l'acte de vente du 31 mars 2015 relatif à la parcelle 1_____ de la commune de _____ (GE). Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Laisse les frais de la procédure à la charge de l'Etat. Condamne l'Etat de Genève à payer à A_____ un montant de 600 fr. au titre d'indemnité de procédure. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Monsieur Jean-Marc STRUBIN et Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, 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.