

GE_GERICHTE DAS/140/2014 vom 4. April 2014

GE Cour de justice, 2014-04-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DAS_140_2014

FR: GE_GERICHTE DAS/140/2014 du 4 avril 2014

IT: GE_GERICHTE DAS/140/2014 del 4 aprile 2014

Erwägungen

E. 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) et selon la forme prescrite par la loi (art. 64 et 65 LPA). Le recourant, en tant que propriétaire des parcelles grevées par les servitudes litigieuses, est touché par la décision entreprise et a un intérêt digne de protection à recourir. Au vu de ce qui précède, le recours est recevable.

E. 1.2

La Chambre de céans revoit entièrement les faits et le droit (art. 61 al. 1 LPA).

- 6/9 -

C/6784/2014-CS 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).

E. 2

Le recourant fonde sa requête en radiation des servitudes sur l'art. 976a al. 1 CC.

E. 2.1

En principe, la radiation d'une inscription au registre foncier requiert le consentement de la personne à laquelle cette inscription confère un droit (art. 964 CC). Si l'on peut cependant admettre, sur la base des circonstances, qu'une inscription n'a pas ou plus de portée matérielle, les art. 976 à 976c CC, entrés en vigueur le 1er janvier 2012, permettent leur radiation dans le cadre d'une procédure simplifiée (Message concernant la révision du Code civil suisse (Cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels) du 27 juin 2007, FF 2007 5015, 5068).

L'art. 976 CC prévoit ainsi que l'Office du Registre foncier peut radier une inscription d'office dans les cas suivants: 1) elle est limitée dans le temps et a perdu toute valeur juridique par suite de l'écoulement du délai; 2) elle concerne un droit qui ne peut ni être cédé, ni passer aux héritiers d'un titulaire décédé; 3) elle ne peut pas concerner le fonds en question, compte tenu de sa localisation; 4) elle concerne un fonds qui a disparu. Cette

disposition règle les cas où l'absence de portée d'une inscription est indubitable, de sorte que la radiation peut avoir lieu directement, c'est-à-dire sans que l'ayant droit en soit préalablement informé, et cela soit d'office, lorsque le Conservateur du Registre foncier tombe sur une inscription de ce genre, soit sur demande, lorsqu'un propriétaire grevé fait une réquisition fondée sur l'un des motifs énumérés exhaustivement aux ch. 1 à 4 (FF 2007 5068).

Selon l'art. 976a al. 1 CC, lorsqu'une inscription est très vraisemblablement dépourvue de valeur juridique, en particulier parce que les pièces justificatives ou les circonstances indiquent qu'elle ne concerne pas l'immeuble en question, toute personne grevée peut en requérir la radiation. Cet article règle la radiation des inscriptions dont il n'est pas absolument certain mais néanmoins hautement vraisemblable qu'elles n'ont (plus) aucune portée matérielle. Les cas décrits sont, sur le plan de l'état de fait, plus complexes et ne peuvent être réduits à des catégories simples (FF 2007 5069). Dans ces hypothèses, les art. 976a et 976b CC prévoient une procédure dans laquelle l'ayant droit est entendu avant la radiation et peut notamment faire opposition.

E. 2.2

Avant l'entrée en vigueur de ces dispositions, l'ancien art. 976 CC prévoyait déjà qu'une inscription ayant perdu toute valeur juridique pouvait être radiée à la demande du propriétaire grevé ou d'office. Cet article visait tant les cas repris au nouvel art. 976 CC que d'autres cas, soit l'impossibilité définitive évidente de l'exercice d'une servitude, l'inutilité définitive évidente de la servitude, la

- 7/9 -

C/6784/2014-CS suppression de servitudes par l'effet de la loi, la conversion de la propriété par étage en copropriété ou encore la division du fonds dominant ou du fonds servant (DESCHENAUX, *Le registre foncier*, in *Traité de droit privé suisse*, Vol V, Tome II, 2, p. 704 ss). Cette dernière situation donnait lieu à la procédure spéciale prévue par les anciens art. 743 et 744 CC, soit la possibilité pour l'ayant droit de former opposition.

D'une manière générale, la procédure de l'ancien art. 976 CC devait être réservée à des cas tout à fait exceptionnels, l'art. 736 al. 1 CC prévoyant le recours à la voie judiciaire. Il ne devait être recouru à l'ancien art. 976 al 1 CC qu'avec circonspection. Le Conservateur ne pouvait procéder à la radiation sans contrôle préalable du juge que s'il n'avait pas de doutes sur l'extinction du droit inscrit et, dans le cas contraire, il devait plutôt acheminer la partie requérante à procéder judiciairement (cf. ATF 121 III 52 consid. 3a; DESCHENAUX, *op. cit.*, p. 703).

L'art. 736 CC prévoit à cet égard le recours au juge pour exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant (al. 1). Le propriétaire grevé peut obtenir la libération totale ou partielle d'une servitude qui ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant (al. 2).

Le Message du Conseil fédéral relatif à l'introduction des nouvelles dispositions 976 ss CC relève que l'ancienne procédure était cause d'insécurité et source de controverses. Le fait que l'ayant droit ne disposait d'aucun autre moyen juridique que celui de l'action en réinscription à la suite de la radiation effectuée contre son gré (art. 976 al. 3, et 975 aCC) n'était pas sans susciter certaines inquiétudes sur le plan du droit procédural et paraissait difficilement compatible avec l'effet positif de la foi publique du Registre foncier. Les

nouvelles dispositions (art. 976 à 976c CC) avaient pour but de fixer de manière plus claire et différenciée les conditions et la procédure de radiation des inscriptions sans portée (FF 2007 5068).

E. 2.3

La preuve qu'une inscription est très vraisemblablement dépourvue de valeur juridique, au sens de l'art. 976a al. 1 CC, doit ressortir indubitablement des circonstances ou de pièces justificatives, tel que l'extrait d'un autre registre public. Il peut par exemple s'agir de la radiation d'un droit d'habitation constitué sous la condition résolutoire du remariage de son titulaire (cf. ATF 106 II 329), d'un droit de préemption, d'emption ou de réméré lorsque l'ayant droit est devenu propriétaire de l'immeuble (cf. art. 72 aORF), d'une inscription provisoire, lorsque l'inscription définitive correspondante a été effectuée (art. 76 aORF) ou encore de restrictions du droit d'aliéner, inscrit en vertu de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, lorsque leur inscription est devenue inutile (SCHMIDT, in Commentaire bâlois, Code civil II, 4e éd., 2011, n. 5 ad art. 976a CC; ARNET, in ZGB Kurzkomentar, BÜCHLER/ JAKOB [éd.], 2012, n. 3 ad art. 976a CC).

- 8/9 -

C/6784/2014-CS Tout comme sous l'ancien droit, l'inscription, devenue matériellement indue, ne doit plus avoir de portée formelle. Elle ne doit notamment pas pouvoir être à la base d'une acquisition par un tiers de bonne foi (cf. DESCHENAUX, op. cit., p. 703; SCHMIDT, op. cit. n. 11 ad art. 976a CC). Le Message du Conseil fédéral confirme à cet égard que le Conservateur du Registre foncier ne procède, dans le cadre de l'art. 976a CC, à aucun examen matériel de l'inscription ou de la radiation (cf. FF 2007 5070).

E. 2.4

En l'espèce, il n'est pas d'emblée manifeste que les servitudes litigieuses n'ont été créées qu'en faveur d'un locataire déterminé, soit C_____, les parties au contrat de vente du 16 mai 2008 ayant opté pour la constitution de servitudes foncières et non pas personnelles. Formellement, l'inscription de ces servitudes conserve une portée juridique, de sorte que le Conservateur du Registre foncier n'a fait que se conformer aux principes rappelés ci-dessus en refusant de procéder à sa radiation. Cette approche est fondée, dans la mesure où il est admis que les contestations matérielles, soit in casu l'interprétation de la volonté des signataires de l'acte de constitution des servitudes litigieuses, doivent être tranchées par le juge civil.

Le recours est par conséquent rejeté et la décision querellée confirmée.

E. 3

Compte tenu de l'issue du litige, la recourante, qui succombe, sera condamnée à un émolument de décision de 500 fr. (art. 87 LPA; art. 1 et 2 du Règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative). Aucune indemnité ne sera allouée au Registre foncier, qui plaide en personne et n'expose pas avoir encouru de frais particuliers pour sa défense (art. 87 al. 2 LPA).

E. 4

La présente décision est en principe susceptible d'un recours en matière civile (art. 72 al. 2 let. b ch. 2 LTF). * * * * *

- 9/9 -

C/6784/2014-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable le recours formé par A_____ contre la décision rendue le 4 mars 2014 par le Registre foncier. Au fond : Confirme la décision entreprise. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Condamne A_____ à payer à l'Etat, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, un émolument de décision de 500 fr. Dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité. 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.