

GE_GERICHTE DAS/171/2013 vom 27. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DAS_171_2013

FR: GE_GERICHTE DAS/171/2013 du 27 août 2013

IT: GE_GERICHTE DAS/171/2013 del 27 agosto 2013

Erwägungen

E. 1

La procédure est gouvernée par la loi de procédure administrative cantonale (STEINAUER, Les droits réels, t. I, 5ème éd., Berne 2012, n° 870 p. 311). La loi genevoise sur la procédure administrative (LPA) s'applique à la prise de décisions 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 autorité 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/30/2012). Déposé dans les forme et délai prévus par la loi par-devant l'autorité compétente, le recours est recevable (art. 63 al. 1 let. a LPA; art. 46 al. 1 let. b LTF; art. 126 al. 1 let. c LOJ).

E. 2.1

Selon l'art. 782 al. 1 CC, la charge foncière assujettit envers un tiers le propriétaire actuel d'un fonds à certaines prestations pour lesquelles il n'est tenu que sur son immeuble. Selon l'art. 655 al. 2 CC, sont immeubles, 1. les biens-fonds; 2. les droits distincts et permanents immatriculés au Registre foncier; 3. les mines; 4. les parts de copropriété d'un immeuble. Au sens de l'art. 646 al. 1 CC, lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est par matériellement divisée, elles en sont copropriétaires. Selon l'art. 712a al. 1 CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment. Les parts de copropriété ordinaires d'un immeuble, immeubles de par la loi (art. 655 al. 2 ch. 4 CC), ne nécessitent pas l'ouverture d'un feuillet spécifique au Registre foncier. Celui-ci n'est ouvert, le cas échéant, qu'à des fins de clarté

- 4/5 -

C/18055/2013-CS (Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II 4. Auflage ad art. 655 n° 22). Une charge foncière peut être constituée sur une part de copropriété ordinaire. Cela découle du fait que la position de copropriétaire est celle d'un propriétaire (Berner Kommentar, Sachenrecht IV 1959/1981 ad art. 646 p. 495 n° 63; REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3. Auflage, Bd. I, Berne 2007 p. 179 n° 657-658). La création d'une charge sur une part de copropriété ne peut toutefois avoir lieu lorsqu'il existe un risque que celle-ci entre en collision avec la position juridique des autres copropriétaires (REY op. cit., ibidem n° 658; Basler Kommentar op. cit., ad art. 646 n° 28).

E. 2.2

Il en résulte que la constitution d'une charge foncière sur une part de copropriété ordinaire est possible, pour autant que la part se prête à l'utilisation ou la prestation promise

(STEINAUER, Les droits réels, t. 1 2012 p. 433 n° 1227) et que cette constitution n'entre pas en collision avec la position juridique des autres copropriétaires, ce qui est le cas en l'espèce. La position de principe adoptée par l'Office du Registre foncier est par conséquent trop formaliste. Reste à savoir si dans le cas d'espèce la constitution de la charge foncière prévue sur la part de copropriété pour 39'999/40'000èmes de la parcelle n° 1_____ de la Commune de Soral est susceptible d'entrer en collision avec les intérêts de l'autre copropriétaire (pour 1/40'000ème de la parcelle). Comme le relève à juste titre le recourant, sa part de propriété lui donne une maîtrise quasi-totale de la parcelle. D'autre part, la Cour ne voit pas quels intérêts juridiquement protégés le copropriétaire pour 1/40'000ème de la parcelle aurait à s'opposer à la constitution de la charge foncière en question. Ce d'autant plus que celle-ci est limitée dans le temps et ce pour une période relativement brève puisqu'elle doit arriver à échéance le 31 décembre 2016 selon l'acte de constitution et sera radiée à l'issue de cette échéance. Le but de la constitution est de permettre l'usage le plus approprié de la parcelle dont la recourante est propriétaire pour une part de 39'999/40'000èmes. Dans la mesure où la part représente la quasi-totalité de la propriété de la parcelle, elle se prête à la probation promise. Par conséquent, la constitution de la charge doit être portée au Registre foncier conformément à la réquisition du notaire.

E. 2.3

Le recours est ainsi fondé. La décision entreprise sera annulée et l'Office du Registre foncier invité à donner suite à la réquisition formée par la recourante.

E. 3

Vu l'issue du litige les frais seront laissés à la charge de l'Etat. Une indemnité sera mise à la charge de l'Etat en faveur de la recourante valant participation aux honoraires de son avocat à hauteur de 600 fr. (art. 6 RFPA E510.03). * * * * *

- 5/5 -

C/18055/2013-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable le recours déposé par A_____SA le 27 août 2013 contre la décision de l'Office du Registre foncier du 27 juin 2013 dans la cause C/18055/2013. Au fond : L'admet. Annule ladite décision. Invite l'Office du Registre foncier à donner une suite favorable à la réquisition déposée le 12 juin 2012 par Me B_____, notaire, visant l'inscription d'une charge foncière sur la copropriété de 39'999/40'000èmes de la parcelle n° 1_____ de la Commune de Soral, propriété de A_____SA. Sur les frais : Laisse les frais de la procédure à la charge de l'Etat. Condamne l'Etat de Genève à payer à la recourante un montant de 600 fr. au titre d'indemnité de procédure. Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, juges; Madame Carmen FRAGA, greffière.

Indication des voies de recours : Conformément aux art. 82 et 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 de droit public. 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.