

NE_GERICHTE TA.2009.308 vom 17. November 2009

NE Tribunal cantonal, 2009-11-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_TA.2009.308

FR: NE_GERICHTE TA.2009.308 du 17 novembre 2009

IT: NE_GERICHTE TA.2009.308 del 17 novembre 2009

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans les formes et délai légaux contre une décision incidente (art.27 al.2 litt.c et 34 al.3 LPJA), le recours est recevable.

E. 2

a) La décision incidente déferée en l'espèce à la Cour de céans est intervenue dans le cadre de la procédure de recours pendante devant le Département de la gestion du territoire, dont l'objet est le refus du conservateur du registre foncier de donner suite à la réquisition de la recourante du 15 décembre 2008 de radier la servitude inscrite en faveur du fonds, propriété de X.. Cette réquisition se fondait sur l'article 976 CC , qui prévoit que lorsqu'une inscription a perdu toute valeur juridique, le propriétaire grevé peut en requérir la radiation; le conservateur du registre foncier peut aussi procéder d'office à la radiation (al.1). Si le conservateur du registre foncier fait droit à la demande ou procède d'office à la radiation, il en avise les intéressés (al.2). Celui dont les droits sont lésés par la radiation peut ouvrir action en réinscription (al.3). Le refus du conservateur est motivé en l'espèce par l'absence de consentement du bénéficiaire de la servitude et de son créancier hypothécaire. Le département a retenu que deux procédures civiles sont ouvertes devant les Tribunaux civils des districts du Val-de-Ruz et du Locle tendant respectivement à obtenir, en résumé, pour l'une la constatation de l'existence d'un bail à loyer, partant sa prolongation, et pour l'autre, la radiation de la servitude litigieuse. Or, selon le département, dans la mesure où la nécessité ou non du consentement du bénéficiaire à la radiation de la servitude dépend directement des questions soumises aux tribunaux civils qui devront se déterminer, entre autres, sur l'existence ou non d'une servitude, l'autorité administrative ne saurait statuer en l'état sans provoquer un risque de décisions contradictoires. b) Si la LPJA prévoit la possibilité de suspendre la procédure (art. 27 al. 2 litt. c en relation avec l'art. 3 al. 2), elle n'en définit cependant pas les conditions. En procédure civile, d'après l'art. 168 al. 1 litt. b CPCN , le juge peut ordonner la suspension du procès, d'office ou sur requête, pour des motifs d'opportunité, et notamment si le jugement d'une autre cause peut influencer l'issue du procès (litt. a) ou si l'une des parties fonde ses prétentions sur des faits qui sont l'objet d'un procès pénal ou administratif (litt. b). D'après la jurisprudence, la suspension par une juridiction administrative est en principe admissible si elle peut être justifiée par des motifs objectifs, ce qui est en particulier le cas lorsque le sort d'une autre procédure est susceptible d'avoir une valeur préjudicielle importante pour l'issue de la procédure dont la suspension est en cause. A lui seul, le fait qu'un procès parallèle est pendant n'est pas suffisant (arrêt du TF du 12.07.2006 [2A.276/2006]). Par ailleurs, selon l'art. 29 al. 1 Cst., toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. Cette disposition est notamment violée lorsque l'autorité ordonne la suspension de la procédure sans motifs objectifs (arrêt du TF

du 25.04.2002 [1P.66/2002] , et les références). Qualifiée de ce fait d'exceptionnelle (ATF 130 V 90 , 119 II 386 cons. 1b), la suspension implique une pesée des intérêts des parties, mais l'autorité appelée à statuer sur cette question dispose d'une marge d'appréciation non négligeable (arrêts du TF du 15.09.2008 [1C_364/2008] et du 08.08.2008 [2C_476/2008]).

c) L'objet du litige pendant devant le département est la question de savoir si le conservateur du registre foncier était en droit de rejeter la réquisition de radier l'inscription de la servitude en application de l'art. 976 al. 1 CC , faute d'accord de toutes les parties intéressées. Sur le plan procédural, cette question se distingue certes de celle de l'action civile en revendication de l'art. 641 al. 2 CC . Elle soulève des problèmes délicats relatifs notamment aux causes permettant de considérer que, sans aucun doute, le droit inscrit a perdu toute valeur juridique (v. par exemple Steinauer , Les droits réels, Berne 1997, p. 263 ss et p. 270 ss). Quant au fond, elle implique cependant, en l'espèce, l'examen des effets de la dénonciation de la convention de servitude de 1970, dont la durée (et les possibilités de résiliation) prévues par la convention ne semblent d'ailleurs pas être elles-mêmes mentionnées au registre foncier. Or, se fondant sur l'article 976 al. 1 CC , la recourante a ouvert action devant le Tribunal civil du district du Locle, le 19 décembre 2008 - après que le conservateur du registre foncier l'eut informée qu'il exigeait la production du consentement de X. et de la banque Y., créancier hypothécaire - en prenant notamment pour conclusions que soient ordonnés "le déguerpissement du défendeur du bien-fonds no a" et "la radiation totale de l'inscription de la servitude grevant le bien-fonds no a du cadastre de la commune X. au profit du bien-fonds no b", ainsi que de charger le conservateur du registre foncier "de procéder à ladite radiation". Ces conclusions se fondent derechef sur la résiliation prétendue de la convention de servitude de 1970 et impliquent que soit tranchée la question de la validité de cette résiliation. Manifestement, le procès civil est censé résoudre ce point central du litige, préalable à la décision de radiation attendue du conservateur du registre foncier. L'intérêt des parties ne saurait résider dans des décisions judiciaires et administrative simultanées peut-être contradictoires, et une éventuelle radiation ordonnée en application de l'art. 976 CC obligerait le propriétaire du fonds dominant à ouvrir une action en réinscription au sens de l'art. 975 CC, comme le prévoit l'art. 976 al. 3 CC , s'il entendait contester cette décision, ce qui serait en l'espèce prévisible (Steinauer , op. cit., p. 271). Une telle multiplication des procédures, sans compter les voies de recours possibles, dessert l'intérêt de toutes les parties et ne doit pas être favorisée. Rien ne permet au surplus d'affirmer que le département pourrait statuer plus rapidement que ne le fera le tribunal civil, dans la mesure où il lui appartient également d'instruire la cause et d'administrer les preuves nécessaires. Dès lors, celui-ci avait des raisons objectives et pertinentes pour ordonner la suspension litigieuse.

E. 3

Il est vrai que la procédure devant le Tribunal civil du Val-de-Ruz, initiée par X., concerne quant à elle la "résiliation du contrat de bail à loyer datée du 12 avril 2007" et tend à obtenir la prolongation du bail. Elle ne concerne donc pas directement la servitude, mais semble néanmoins liée à l'existence de celle-ci. Quoi qu'il en soit, cela n'est pas décisif pour l'issue de la présente cause, la suspension se justifiant pour les motifs mentionnés plus haut. Il sera loisible au département de reprendre la procédure s'il s'avérait, une fois tranché le litige pendant au tribunal du Locle, que la suspension n'a plus de raison d'être.

E. 4

Cela étant, la décision entreprise n'est pas critiquable et doit être confirmée, ce qui conduit au rejet du recours, sous suite de frais à charge de la recourante qui succombe (art. 47 al. 1 LPJA), et sans allocation de dépens

E. 34

al.3LPJA), le recours est recevable.

2.a) La décision incidente déferée en l'espèce à la Cour de céans est intervenue dans le cadre de la procédure de recours pendante devant le Département de la gestion du territoire, dont l'objet est le refus du conservateur du registre foncier de donner suite à la réquisition de la recourante du 15 décembre 2008 de radier la servitude inscrite en faveur du fonds, propriété de X.. Cette réquisition se fondait sur l'article 976 CC, qui prévoit que lorsqu'une inscription a perdu toute valeur juridique, le propriétaire grevé peut en requérir la radiation; le conservateur du registre foncier peut aussi procéder d'office à la radiation (al.1). Si le conservateur du registre foncier fait droit à la demande ou procède d'office à la radiation, il en avise les intéressés (al.2). Celui dont les droits sont lésés par la radiation peut ouvrir action en réinscription (al.3). Le refus du conservateur est motivé en l'espèce par l'absence de consentement du bénéficiaire de la servitude et de son créancier hypothécaire.

Le département a retenu que deux procédures civiles sont ouvertes devant les Tribunaux civils des districts du Val-de-Ruz et du Locle tendant respectivement à obtenir, en résumé, pour l'une la constatation de l'existence d'un bail à loyer, partant sa prolongation, et pour l'autre, la radiation de la servitude litigieuse. Or, selon le département, dans la mesure où la nécessité ou non du consentement du bénéficiaire à la radiation de la servitude dépend directement des questions soumises aux tribunaux civils qui devront se déterminer, entre autres, sur l'existence ou non d'une servitude, l'autorité administrative ne saurait statuer en l'état sans provoquer un risque de décisions contradictoires.

b) Si la LPJA prévoit la possibilité de suspendre la procédure (art. 27 al. 2 litt. c en relation avec l'art. 3 al. 2), elle n'en définit cependant pas les conditions. En procédure civile, d'après l'art. 168 al. 1 litt. bCPCN, le juge peut ordonner la suspension du procès, d'office ou sur requête, pour des motifs d'opportunité, et notamment si le jugement d'une autre cause peut influencer l'issue du procès (litt. a) ou si l'une des parties fonde ses prétentions sur des faits qui sont l'objet d'un procès pénal ou administratif (litt. b). D'après la jurisprudence, la suspension par une juridiction administrative est en principe admissible si elle peut être justifiée par des motifs objectifs, ce qui est en particulier le cas lorsque le sort d'une autre procédure est susceptible d'avoir une valeur préjudicielle importante pour l'issue de la procédure dont la suspension est en cause. A lui seul, le fait qu'un procès parallèle est pendant n'est pas suffisant (arrêt du TF du 12.07.2006 [2A.276/2006]). Par ailleurs, selon l'art. 29 al. 1 Cst., toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. Cette disposition est notamment violée lorsque l'autorité ordonne la suspension de la procédure sans motifs objectifs (arrêt du TF du 25.04.2002 [1P.66/2002], et les références). Qualifiée de ce fait d'exceptionnelle (ATF 130 V 90, 119 II 386 cons. 1b), la suspension implique une pesée des intérêts des parties, mais l'autorité appelée à statuer sur cette question dispose d'une marge d'appréciation non négligeable (arrêts du TF du 15.09.2008 [1C_364/2008] et du 08.08.2008 [2C_476/2008]).

c) L'objet du litige pendant devant le département est la question de savoir si le conservateur du registre foncier était en droit de rejeter la réquisition de radier l'inscription de la servitude

en application de l'art.976 al. 1 CC, faute d'accord de toutes les parties intéressées. Sur le plan procédural, cette question se distingue certes de celle de l'action civile en revendication de l'art. 641 al. 2CC. Elle soulève des problèmes délicats relatifs notamment aux causes permettant de considérer que, sans aucun doute, le droit inscrit a perdu toute valeur juridique (v. par exempleSteinauer, Les droits réels, Berne 1997, p. 263 ss et p. 270 ss). Quant au fond, elle implique cependant, en l'espèce, l'examen des effets de la dénonciation de la convention de servitude de 1970, dont la durée (et les possibilités de résiliation) prévues par la convention ne semblent d'ailleurs pas être elles-mêmes mentionnées au registre foncier. Or, se fondant sur l'article976 al. 1 CC, la recourante a ouvert action devant le Tribunal civil du district du Locle, le 19 décembre 2008 - après que le conservateur du registre foncier l'eut informée qu'il exigeait la production du consentement de X. et de la banque Y., créancier hypothécaire - en prenant notamment pour conclusions que soient ordonnés "le déguerpissement du défendeur du bien-fonds no a" et "la radiation totale de l'inscription de la servitude grevant le bien-fonds no a du cadastre de la commune X. au profit du bien-fonds no b", ainsi que de charger le conservateur du registre foncier "de procéder à ladite radiation". Ces conclusions se fondent derechef sur la résiliation prétendue de la convention de servitude de 1970 et impliquent que soit tranchée la question de la validité de cette résiliation. Manifestement, le procès civil est censé résoudre ce point central du litige, préalable à la décision de radiation attendue du conservateur du registre foncier. L'intérêt des parties ne saurait résider dans des décisions judiciaires et administrative simultanées peut-être contradictoires, et une éventuelle radiation ordonnée en application de l'art.976 CCobligerait le propriétaire du fonds dominant à ouvrir une action en réinscription au sens de l'art. 975 CC, comme le prévoit l'art.976 al. 3 CC, s'il entendait contester cette décision, ce qui serait en l'espèce prévisible (Steinauer, op. cit., p. 271). Une telle multiplication des procédures, sans compter les voies de recours possibles, dessert l'intérêt de toutes les parties et ne doit pas être favorisée. Rien ne permet au surplus d'affirmer que le département pourrait statuer plus rapidement que ne le fera le tribunal civil, dans la mesure où il lui appartient également d'instruire la cause et d'administrer les preuves nécessaires. Dès lors, celui-ci avait des raisons objectives et pertinentes pour ordonner la suspension litigieuse.

3. Il est vrai que la procédure devant le Tribunal civil du Val-de-Ruz, initiée par X., concerne quant à elle la "résiliation du contrat de bail à loyer datée du 12 avril 2007" et tend à obtenir la prolongation du bail. Elle ne concerne donc pas directement la servitude, mais semble néanmoins liée à l'existence de celle-ci. Quoi qu'il en soit, cela n'est pas décisif pour l'issue de la présente cause, la suspension se justifiant pour les motifs mentionnés plus haut. Il sera loisible au département de reprendre la procédure s'il s'avérait, une fois tranché le litige pendant au tribunal du Locle, que la suspension n'a plus de raison d'être.

4. Cela étant, la décision entreprise n'est pas critiquable et doit être confirmée, ce qui conduit au rejet du recours, sous suite de frais à charge de la recourante qui succombe (art. 47 al. 1 LPJA), et sans allocation de dépens

Par ces motifs, LA Cour de droit public

1. Rejette le recours.

2. Met à la charge de la recourante un émolument de décision de 700 francs et les débours par 70 francs, montants compensés par son avance de frais.

3. N'alloue pas de dépens.

Neuchâtel, le 17 novembre 2009

II. Extinction du droit inscrit

1Lorsqu'une inscription a perdu toute valeur juridique, le propriétaire grevé peut en requérir la radiation; le conservateur du registre foncier peut aussi procéder d'office à la radiation.

2Si le conservateur du registre foncier fait droit à la demande ou procède d'office à la radiation, il en avise les intéressés.

3Celui dont les droits sont lésés par la radiation peut ouvrir action en réinscription.

1Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 4 oct. 1991, en vigueur depuis le 1erjanv. 1994 (RO19931404 1409; FF1988III 889).

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