

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6784/2014-CS

DAS/140/2014

DÉCISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance

DU MERCREDI 6 AOÛT 2014

Recours (C/6784/2014-CS) formé en date du 4 avril 2014 par la société A_____, ayant son siège _____, comparant par Me Yves JEANRENAUD, avocat, en l'Etude duquel elle élit domicile.

* * * * *

Décision communiquée par plis recommandés du greffier
du **7 août 2014** à :

- A_____
c/o Me Yves JEANRENAUD, avocat
Rue des Alpes 15bis, case postale 2088, 1211 Genève 1.
- **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) A_____, société inscrite au Registre du commerce de Genève depuis 2001, est propriétaire des parcelles nos 1_____, 2_____, 3_____ et 4_____, sises sur la Commune de B_____.

b) Le 1^{er} mai 2003, elle a donné en location à C_____, anciennement D_____ (ci-après : C_____), des locaux (surfaces techniques) aux 2^{ème} et 3^{ème} sous-sols d'un immeuble situé _____, sur la parcelle no 5_____ de la Commune de B_____, dont elle était également propriétaire. Le contrat de bail, conclu pour une durée initiale de dix ans, indique comme dépendances notamment un local d'environ 92 m2 "pour groupe électrogène" ainsi qu'un local pour une citerne de 12'200 litres, au 1^{er} sous-sol, au _____, sur la parcelle no 1_____.

Depuis le 1^{er} mai 2003, C_____ est également locataire de bureaux situés au 1^{er} étage d'un immeuble au _____, sur la parcelle no 4_____. Son contrat de bail, conclu pour une durée initiale de dix ans, prévoit la mise à disposition du locataire d'une surface de 40 m2 environ en toiture pour l'installation de trois aérorefroidisseurs, ce tant que le bail entre la banque et A_____ pour les locaux des 2^{ème} et 3^{ème} sous-sols _____ serait reconduit.

L'installation de refroidissement de la banque se situe sur le toit des immeubles sis sur les parcelles nos 4_____ et 2_____, lesquelles sont voisines.

c) Par acte de vente signé le 16 mai 2008, A_____ a vendu à la société E_____ la parcelle no 5_____ sise sur la Commune de B_____.

La clause 15A du contrat fait référence au contrat de bail conclu le 1^{er} mai 2003 entre C_____ et A_____ portant sur le local de 92 m2 et sur celui pour la citerne de 12'200 litres. Elle indique que ces dépendances sont situées sur la parcelle no 3_____ de la Commune de B_____. A_____, en tant que propriétaire de cette parcelle, s'engageait, selon le contrat de vente, à accorder à E_____ gratuitement un droit d'usage réel concernant ces locaux et d'inscrire ce droit au Registre foncier comme servitude foncière et de supporter les charges y relatives. "*Si l'exploitation de ces installations techniques devait être abandonnée, [E_____] s'engage à faire radier ladite servitude dans un délai de six mois*".

Selon la clause 15B du contrat de vente, A_____, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble sis à _____, parcelle no 4_____ de ladite commune ("*et si nécessaire en sa qualité de propriétaire également de la parcelle 2_____*"), s'oblige à accorder à E_____ gratuitement un droit d'usage réel concernant le maintien de toutes les installations techniques liées à l'objet de vente sur le toit du bâtiment sis sur la parcelle no 4_____, avec le droit d'accès libre en tout temps (pour service, installation, rénovation, entretien, etc.), et d'inscrire ce droit au

Registre foncier comme servitude foncière et de supporter les charges y relatives. "Si l'exploitation de ces installations techniques devait être abandonnée, [E_____] s'engage à faire radier ladite servitude dans un délai de six mois." Par ailleurs, si A_____ veut modifier ou surélever la toiture, E_____ s'engage à accepter que les installations techniques soient déplacées dans une surface offrant les mêmes caractéristiques aux frais du fonds servant.

d) Le 25 août 2008, A_____ et E_____ ont signé un acte notarié de constitution de servitudes, prévoyant les droits suivants : une servitude d'usage exclusif de citerne au profit de la parcelle no 5_____ sur la parcelle no 1_____; une servitude d'usage exclusif d'un groupe électrogène au profit de la parcelle no 5_____ sur la parcelle no 1_____; une servitude de canalisations pour le mazout et pour l'électricité au profit de la parcelle no 5_____ sur les parcelles nos 1_____ et 3_____ et au profit de la parcelle 1_____ sur la parcelle no 3_____; une servitude "à destination d'installation de refroidissement" au-dessus de la structure porteuse (toiture) au profit de la parcelle no 5_____ sur les parcelles nos 2_____ et 4_____; une servitude de canalisation de refroidissement au profit de la parcelle no 5_____ sur les parcelles nos 2_____, 1_____ et 4_____.

e) Le 27 août 2008, les servitudes suivantes, objets du litige, ont été inscrites au Registre foncier :

1. Servitude 6_____, grevant la parcelle no 1_____ (fonds servant) au profit de la parcelle no 5_____ (fonds dominant); Usage exclusif de citerne (à mazout) au sous-sol, comportant les droits d'accès nécessaires.
2. Servitude 7_____, grevant la parcelle no 1_____ au profit de la parcelle no 5_____; Usage exclusif d'un groupe électrogène au sous-sol comportant tous les droits d'accès nécessaires.
3. Servitude 8_____, constituée sur les parcelles nos 4_____ et 2_____ en faveur de la parcelle no 5_____; Installation de refroidissement, au-dessus de la structure porteuse (toiture), comportant tous les droits d'accès nécessaires.

Pour chacune de ces servitudes, il est mentionné que le propriétaire du fonds dominant, soit celui de la parcelle no 5_____, s'engage à faire radier la servitude en question dans un délai de six mois, si l'exploitation de la citerne, respectivement des installations techniques, devait être abandonnée.

f) Le 20 avril 2012, C_____ a résilié pour le 30 avril 2013 l'ensemble des contrats de bail à loyer conclus avec A_____ et E_____, soit ceux portant sur les locaux du 1^{er} étage de l'immeuble sis _____, du sous-sol de l'immeuble sis _____, et du 1^{er} sous-sol au _____.

g) Par courrier du 3 avril 2013, A_____ a invité E_____, représentée par l'agence immobilière F_____, à faire radier les servitudes grevant les parcelles nos 4_____, 2_____ et 1_____, dès lors que C_____ leur avait fait part de sa décision de renoncer à l'exploitation des installations techniques s'y trouvant (groupe électrogène, citerne à mazout et installations de refroidissement). Elle sollicitait également que lesdites installations soient évacuées.

h) Le 21 octobre 2013, par l'intermédiaire de G_____, notaire, A_____ a réitéré sa demande, joignant à son courrier une réquisition de radiation desdites servitudes, qu'elle souhaitait se voir retourner dûment signée.

i) Le 5 février 2014, G_____, agissant pour le compte de A_____, a requis du Conservateur du Registre foncier la radiation des servitudes litigieuses, celles-ci ayant très vraisemblablement perdu toute valeur juridique.

j) Le 24 février 2014, A_____ et C_____ ont conclu un accord, aux termes duquel la seconde versait à la première une somme de 25'000 fr. pour solde de tout compte, à titre notamment de participation aux frais de démontage et d'enlèvement des aérorefroidisseurs en toiture ainsi que pour une occupation prétendument illicite des locaux depuis le 1^{er} mai 2013. La banque confirmait par ailleurs céder à A_____ tous ses droits portant sur les aérorefroidisseurs en toiture, le groupe électrogène et la citerne à mazout sis _____.

B. a) Par décision du 4 mars 2014, le Registre foncier a rejeté la requête en radiation.

Il a constaté que l'acte de vente du 16 mai 2008 ne faisait pas référence à la parcelle no 1_____. De plus, bien que ce contrat fit référence à la conclusion d'un contrat de bail avec C_____, l'acte constitutif des servitudes ne prévoyait pas qu'en cas de résiliation dudit contrat de bail, les servitudes ne pouvaient plus s'exercer, de sorte qu'il n'était pas possible d'admettre qu'il était très vraisemblable que les servitudes eussent perdu toute valeur juridique au sens de l'art. 976a CC. Ainsi, à défaut du consentement du fonds dominant, la radiation des servitudes ne pouvait être effectuée que sur la base d'un jugement entré en force.

b) Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 4 avril 2014, A_____ recourt contre cette décision, dont elle demande l'annulation. Se fondant sur l'art. 976a CC, elle conclut au prononcé de la radiation des servitudes 6_____ Usage d'une citerne (à mazout) et 7_____ Usage d'un groupe électrogène, toutes deux grevant la parcelle no 1_____ de la Commune de B_____, ainsi que celle de la servitude 8_____ Installation de refroidissement, grevant les parcelles nos 4_____ et 2_____ de la même commune. Elle demande que les frais de la procédure soient mis à la charge de l'Etat de Genève et que celui-ci soit condamné en tous les dépens, comprenant une équitable participation à ses honoraires d'avocat.

c) Dans ses observations du 9 mai 2014, le Registre foncier conclut au rejet du recours et à la condamnation de A_____ aux dépens de l'instance. Selon lui, si les servitudes avaient été créées en vue de donner une garantie à C_____, il n'était pas certain que cette garantie ne devait bénéficier qu'à cette banque. Dans ce cas, les parties auraient probablement préféré constituer une servitude personnelle. Il n'était dès lors pas possible d'admettre qu'il était très vraisemblable que les servitudes aient perdu toute valeur juridique au sens de l'art. 976a CC. Ainsi, faute de consentement du fonds dominant, la radiation sollicitée ne pouvait être effectuée.

d) Par courrier du 21 mai 2014, A_____ a produit le contrat de bail signé avec la banque pour les locaux sis _____.

C. Dans l'intervalle, au mois de mars 2014, A_____ a sollicité des devis d'entreprises en vue d'évacuer l'installation de la citerne et du groupe électrogène.

Par courrier du 27 mars 2014, elle informait E_____ qu'elle allait procéder, à bref délai, à l'enlèvement des installations cédées par la banque. Cette mesure venait confirmer que les servitudes litigieuses avaient perdu toute utilité pour la parcelle no 5_____, de sorte qu'un ultime délai au 28 mars 2014 était imparti à E_____ pour retourner les réquisitions de radiation dûment signées.

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) 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.

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

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 1^{er} 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.

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

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).

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 Kurzkommentar*, BÜCHLER/ JAKOB [éd.], 2012, n. 3 ad art. 976a CC).

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).

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.

- 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).

- 4.** 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 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.