

Arrêté du Conseil fédéral

sur

le recours du notaire Léon Martin, à Genève, concernant le refus d'inscrire une charge foncière au registre foncier.

(Du 3 septembre 1918.)

Le Conseil fédéral suisse,

Vu le recours du notaire Léon Martin, à Genève, concernant le refus d'inscrire une charge foncière au registre foncier;
Sur la proposition de son département de justice et police,

considérant:

A. En fait.

I.

Jaques-Henri Ferrier et les époux Tapponier-Cogne, à Genève, passèrent le 16 mai 1918 un contrat reçu en la forme authentique, suivant lequel les époux Tapponier-Cogne acquéraient la propriété d'un immeuble situé au Petit-Saconnex et un droit de passage sur un chemin privé appelé « rue Ferrier », en prenant à charge de contribuer à l'entretien et à l'éclairage du dit chemin pour $\frac{1}{53}$ ^{me} des frais.

Le notaire Léon Martin présenta ce contrat le 28 mai 1918 au bureau du registre foncier de Genève, en demandant expressément dans sa réquisition, outre l'inscription des acquéreurs comme propriétaires de l'immeuble, l'inscription d'une servitude pour le droit de passage et d'une charge foncière pour l'entretien.

En date du 30 mai 1918, le conservateur du registre foncier de Genève écarta la réquisition en invoquant à l'appui de sa décision le fait que l'indication d'une somme déterminée comme valeur de la charge, dans le sens des articles 783, alinéa 2, CCS et 37 Ord. r. f., faisait défaut.

L'autorité cantonale de surveillance du registre foncier, à laquelle le notaire Léon Martin avait déféré la décision

du conservateur, déclara dans son arrêté du 29 juin 1918 que le bureau du registre foncier devait accepter la réquisition en tant qu'elle concernait la propriété et la servitude de passage, que par contre le refus d'inscrire une charge foncière était fondé. Dans son arrêté, l'autorité cantonale de surveillance exprime toutefois l'opinion, contraire aux motifs de la décision du conservateur, que l'indication d'une somme déterminée comme valeur de la charge n'est pas nécessaire dans le présent cas, parce que, étant donné la connexité existant entre la servitude et la charge foncière, cette dernière n'est pas rachetable (CCS art. 788, chiffre 2 in fine). Mais l'exclusion du rachat n'est établie clairement qu'aux termes de la convention conclue entre les parties, la réquisition d'inscription n'est pas suffisamment explicite à ce sujet et le conservateur du registre foncier n'est pas tenu de compléter des réquisitions défectueuses ou manquant de clarté, en se servant des actes juridiques liant les parties contractantes.

II.

Le notaire Léon Martin a adressé le 8 juillet 1918 au Conseil fédéral un recours contre l'arrêté de l'autorité genevoise de surveillance du registre foncier, en concluant à l'annulation de cet arrêté.

Le recourant aperçoit essentiellement dans l'arrêté de l'autorité cantonale de surveillance l'expression d'un formalisme exagéré inconciliable avec les prescriptions fédérales en matière de registre foncier. Le formulaire de réquisition élaboré par les autorités fédérales compétentes est rédigé simplement comme suit:

«Le soussigné requiert, sur la base des pièces ci-après, les inscriptions nécessaires au registre foncier:

1. Contrat de vente, du.....
2. Contrat de gage, du.....
3. etc.....»

A l'encontre de cette norme, l'autorité cantonale de surveillance exige non seulement l'indication spéciale dans la réquisition des droits et charges à inscrire — à quoi l'on ne peut s'opposer — mais n'admet pas, en plus, que dans la réquisition l'on s'en réfère aux contrats et conventions annexées qui servent de pièces justificatives, à l'aide desquelles le conservateur du registre foncier peut se renseigner plus ample-ment. Cette interprétation des prescriptions cantonales rela-

tives au registre foncier (règlement du 24 novembre 1916, art. 39 et suiv.) est, de l'avis du recourant, certainement contraire au droit fédéral.

Dans sa réponse du 18 juillet 1918, l'autorité cantonale de surveillance du registre foncier conclut au rejet du recours en renvoyant d'une part aux motifs invoqués dans la décision incriminée, d'autre part à la réponse au recours formulée par le bureau du registre foncier de Genève.

B. En droit.

I.

Le conservateur du registre foncier de Genève a refusé l'inscription d'une charge foncière par le motif que ni le contrat comme titre d'acquisition ni la réquisition d'inscription n'indiquent une somme déterminée comme valeur de la charge, tandis que les articles 783, alinéa 2, CCS et 37 Ord. r. f. disposent expressément: «L'inscription indique une somme déterminée en monnaie suisse comme valeur de la charge;...» Bien que l'autorité cantonale de surveillance ne se base plus sur cette disposition dans l'arrêté attaqué, on doit néanmoins soulever tout d'abord la question de savoir s'il n'y a pas lieu de reconnaître la justesse du motif de refus avancé par le conservateur du registre foncier.

A l'encontre de la prescription mentionnée de l'article 783, alinéa 2, CCS, le recourant et l'autorité cantonale de surveillance admettent que l'indication d'une *valeur déterminée* est superflue lorsque la charge foncière se rattache à une servitude perpétuelle et qu'ainsi le rachat de la charge par le débiteur est également limité (CCS art. 788, ch. 2 in fine). Soumise à un examen approfondi, cette interprétation de la loi est inadmissible.

Le dernier alinéa de l'article 788 CCS, qui exclut le rachat lorsque «la charge foncière se rattache à une servitude perpétuelle», est applicable seulement au rachat que le débiteur peut autrement demander trente ans après l'établissement de la charge; c'est ce qui, d'une côté, paraît avoir échappé à l'attention. Seul le dit rachat tombe sous l'exclusion par l'existence de la connexité entre la charge foncière et la servitude perpétuelle, tandis que les autres cas de rachat, soit en faveur du créancier, soit au profit du débiteur, peuvent encore survenir. L'indication au registre foncier d'une somme pour le rachat ne devient donc pas superflue par le fait de la

connexité et l'obligation subsiste de nommer une valeur déterminée en requérant l'inscription de la charge foncière.

D'autre part, il y a lieu de remarquer que l'indication d'une somme déterminée au registre foncier n'est pas seulement destinée à simplifier les opérations en cas de rachat des charges foncières, mais qu'elle tend encore à d'autres buts. Cette détermination de la valeur fixe surtout la mesure dans laquelle la charge foncière entre en concurrence avec d'autres droits réels grevant le même immeuble et elle a une certaine portée en cas de réalisation (CCS art. 812, al. 2 et 3).

Dès que l'inscription d'une charge foncière est réellement requise, la valeur de celle-ci doit être indiquée dans *tous* les cas, sans égard à la question de savoir s'il s'agit d'un droit distinct ou si la charge foncière se rattache à une servitude perpétuelle, comme le cas se présente ici. On ne peut se dispenser d'indiquer la valeur pour une obligation du propriétaire que lorsque cette obligation de faire ne forme que le contenu accessoire d'une *servitude* dans le sens de l'article 730, alinéa 2, CCS; car dans ces conditions on inscrira au registre foncier uniquement la servitude et non pas une charge foncière. Il est évident que dans les circonstances présentes le recourant aurait très bien pu, sans porter préjudice aux parties contractantes, se contenter de l'inscription d'une servitude pour le droit de passage; l'indication d'une somme déterminée pour l'obligation de participer à l'entretien se rattachant à la servitude lui était alors épargnée. Ayant cependant expressément requis — le fait n'est pas contesté — l'inscription d'une servitude *et* d'une charge foncière au registre foncier, il était en devoir de remplir toutes les conditions légales et d'indiquer une valeur déterminée comme valeur de la charge. Le refus du conservateur du registre foncier d'inscrire une charge foncière est ainsi justifié.

II.

Les explications précédentes ont démontré que l'argument du conservateur suffisait à lui seul pour motiver le refus de la réquisition du recourant, de sorte que l'on peut se dispenser d'examiner de plus près les motifs de l'arrêté de l'autorité cantonale de surveillance. Néanmoins, il faut sous ce rapport reconnaître avec le recourant que l'interprétation des articles 39 et suivants du règlement cantonal sur le registre foncier, du 24 novembre 1916, telle qu'elle est donnée dans la décision incriminée, paraît sortir des limites tracées par le droit

fédéral et ne peut être admise. Les dispositions susvisées du règlement cantonal, qui ont été en son temps approuvées par le Conseil fédéral et se trouvent d'ailleurs également dans différents règlements d'autres cantons, ne visent évidemment qu'à obtenir des réquisitions — celles qui émanent d'officiers publics avant tout — énumérant les droits à inscrire en termes légaux et propres à dissiper les doutes possibles des organes du registre foncier sur les inscriptions requises et sur les immeubles en question. Au reste, dès que les réquisitions répondent à ces exigences, il est permis de renvoyer aux contrats et pièces justificatives annexés.

Par ces motifs

arrête:

Le recours est écarté dans le sens des considérants.

Berne, le 3 septembre 1918.

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le vice-président,
MÜLLER.

Le chancelier de la Confédération:
SCHATZMANN.

Arrêté du Conseil fédéral sur le recours du notaire Léon Martin, à Genève, concernant le refus d'inscrire une charge foncière au registre foncier. (Du 3 septembre 1918.)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1918
Année	
Anno	
Band	4
Volume	
Volume	
Heft	37
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	11.09.1918
Date	
Data	
Seite	438-442
Page	
Pagina	
Ref. No	10 081 760

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.