Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A.19/2004 /frs

Arrêt du 23 août 2004
IIe Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Raselli, Président,
Nordmann et Marazzi.
Greffier: M. Abrecht.

Parties
1. A._____,
2. B._____,
3. C._____,
4. D._____,
5. E._____,
6. F._____,
recourants, tous représentés par Me Reynald P. Bruttin, avocat,

contre

X._____,
Y._____,
intimés, tous deux représentés par Me Patrice Le Houelleur, avocat,
Autorité de surveillance du registre foncier du canton de Genève, Cour de justice, place du Bourg-de-Four 1, case postale 3108, 1211 Genève 3,

Registre foncier du canton de Genève, 1211 Genève 8
Département fédéral de justice et police, 3003 Berne.
Objet
inscription,

recours de droit administratif contre la décision de l'Autorité de surveillance du registre foncier du canton de Genève du 4 mai 2004.

Faits:
A.
X._____ et Y._____ (ci-après : les consorts X._____) sont inscrits comme propriétaires de la parcelle n°xxx de la commune de Thônex (ci-après : la parcelle litigieuse), d'une surface de 5'896 m2. Le 26 juin 2002, ils ont conclu en la forme authentique avec Z._____ SA - société active dans la promotion immobilière - une promesse de vente portant sur cette parcelle, dont il ressort ce qui suit :

- la promesse de vente était subordonnée à des conditions suspensives, dont "l'obtention de l'autorisation de construire dûment entrée en force, de onze villas au minimum, qui sera déposée par le promettant acquéreur d'ici au 30 septembre 2002";

- la promesse de vente était ferme de part et d'autre, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues;

- l'acte définitif de vente devait être passé dans les trente jours suivant l'entrée en force de l'autorisation de construire mais au plus tard le 30 septembre 2003;

- si les autorisations de construire ne devaient pas être délivrées dans le délai convenu, Z._____ SA pouvait se départir du contrat, sans avoir à verser d'indemnité ou de dédit, le contrat devenant nul et sans objet;

- pour donner une garantie au remboursement de l'acompte en cas de résolution du contrat si les autorisations de construire ne devaient pas être délivrées dans le délai convenu, les parties ont prévu de créer une cédule hypothécaire;

- le prix de vente était de 3'300'000 fr., dont 300'000 fr. ont été versés à titre d'acompte, le solde étant payable au jour de la vente définitive;

- Z._____ SA pouvait, avant la signature de la vente et par acte authentique, céder ses droits et obligations résultant de la convention sans l'accord des consorts X._____;
- un droit d'emption était concédé à Z._____ SA en garantie de la promesse de vente, aux prix, clauses et conditions convenus dans l'acte. Ce droit devait être annoté au registre foncier et devait s'éteindre trente jours après la réception de l'autorisation de construire entrée en force, mais au plus tard le 31 octobre 2003. Il n'était transmissible qu'avec les droits et obligations résultant de la promesse dans la mesure où ils étaient eux-mêmes transmissibles. Les consorts X._____ requéraient d'ores et déjà le registre foncier d'inscrire Z._____ SA comme propriétaire, à condition que celle-ci le requière et prouve avoir exercé en temps utile le droit d'emption et avoir payé le prix de vente en mains du notaire.

B.

Le 25 septembre 2003, Z._____ SA a déclaré exercer son droit d'emption. Le 20 octobre 2003, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du canton de Genève - qui avait dans un premier temps refusé d'accorder l'autorisation de construire pour le motif que la parcelle concernée pourrait jouer un rôle important dans le cadre d'un projet d'urbanisation dans le secteur, et qui était entré en discussion avec les consorts X._____ en vue de l'achat éventuel de la parcelle - a accordé l'autorisation de construire 11 villas contiguës.

C.

Par courrier du 22 octobre 2003, le notaire qui avait instrumenté la promesse de vente a convoqué les consorts X._____ pour le 29 octobre 2003 à 19h30 pour la signature de l'acte de vente.

Par acte authentique du 24 octobre 2003, Z._____ SA a cédé à A._____, B._____, C._____, D._____, E._____ et F._____ (ci-après: A._____ et consorts) ses droits et obligations conférés par la promesse de vente et le droit d'emption. A._____ et consorts ont versé le solde du prix de vente sur le compte du notaire.

Le 29 octobre 2003, le notaire a établi un "acte de carence", dans lequel il est indiqué que l'acte de vente a été instrumenté le 24 octobre 2003 en exécution de la promesse de vente et du droit d'emption en présence des acquéreurs et en l'absence des vendeurs, lesquels ne s'étaient pas présentés au rendez-vous de signature.

D.

Le 29 octobre 2003, A._____ et consorts ont ouvert une procédure de mesures provisionnelles devant le Tribunal de première instance, auquel ils ont demandé d'ordonner leur inscription provisoire en qualité de propriétaires de la parcelle litigieuse ainsi que l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner ladite parcelle.
Le 30 octobre 2003, le Tribunal de première instance a ordonné au Conservateur du registre foncier l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner à titre préprovisionnel, avant audition des parties.

Par ordonnance du 18 décembre 2003, le Tribunal de première instance a rejeté la requête de mesures provisionnelles et a révoqué l'ordonnance préprovisionnelle du 30 octobre 2003.

Par arrêt rendu le 1er avril 2004, la première Section de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté le recours interjeté par A._____ et consorts contre l'ordonnance du 18 décembre 2003, qu'elle a confirmée.

Contre l'arrêt de la Cour de justice, A._____ et consorts ont formé un recours de droit public au Tribunal fédéral (cause 5P.195/2004).
E.
Parallèlement à leur requête de mesures provisionnelles devant le Tribunal de première instance, A._____ et consorts ont requis le 29 octobre 2003 leur inscription en qualité de propriétaires au registre foncier. Dans la lettre datée du 30 octobre 2003 accompagnant la réquisition, ils ont précisé se fonder sur le droit d'emption accordé à Z._____ SA qui leur avait été cédé par acte authentique du 24 octobre 2003; ils ont exposé avoir ainsi régulièrement exercé le droit conféré conformément aux dispositions de l'acte authentique, dès lors qu'ils avaient déclaré lever l'emption par lettre recommandée du 25 septembre 2003 et qu'ils avaient versé le prix d'acquisition de 3'300'000 fr. en mains du notaire le 24 octobre 2003. Les requérants ont produit l'acte authentique de promesse d'achat/vente du 26 juin 2002, l'acte authentique daté du 24 octobre 2003 par lequel ils s'étaient fait céder les droits et obligations de la promesse d'achat/vente, et la lettre par laquelle Z._____ SA avait déclaré exercer le droit d'emption le 25 septembre 2003.

Le 19 novembre 2003, le Directeur-Conservateur du registre foncier a écarté cette réquisition, aux motifs que Z._____ SA avait perdu la prérogative de céder son droit après avoir exercé son droit d'emption et qu'on ne pouvait pas déterminer avec certitude, à la lecture des pièces produites, si les conditions préalables au transfert sur simple réquisition des acquéreurs étaient réalisées.
Par décision du 4 mai 2004, l'Autorité de surveillance du registre foncier a rejeté le recours formé par A._____ et consorts contre la décision du 19 novembre 2003, qu'elle a confirmée. La motivation de cette décision, dans ce qu'elle a d'utile à retenir pour l'examen du recours de droit administratif, est en substance la suivante :
E.a Aux termes de l'art. 963 CC, les inscriptions s'opèrent sur la déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte leur objet (al. 1); cette déclaration n'est pas nécessaire, lorsque l'acquéreur se fonde sur la loi, ou qu'il produit un jugement passé en force de chose jugée ou tout autre acte équivalent (al. 2). Selon l'art. 965 CC, aucune opération du registre foncier (inscription, modification, radiation) ne peut avoir lieu sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération (al. 1); le requérant établit son droit de disposition en prouvant son identité avec la personne légitimée aux termes du registre, ou sa qualité de représentant de cette dernière (al. 2). Toute réquisition doit être écartée, si la légitimation fait défaut (art. 966 CC).

Il convient dès lors d'examiner si, comme le soutiennent les recourants, leur légitimation résulte de leur qualité de cessionnaire des droits et obligations stipulés dans l'acte du 26 juin 2002, soit plus particulièrement du droit d'emption et du pouvoir de représentation conféré dans ledit acte à Z._____ SA.
E.b Même si dans la pratique la promesse de vente s'identifie souvent au contrat principal, il peut se justifier d'y recourir en particulier lorsque, comme en l'espèce, la conclusion (ou l'exécution) de la vente est subordonnée à une condition suspensive, telle que l'obtention d'une autorisation de construire, ou que les parties ou l'une d'elles entendent se réserver le droit de se substituer un tiers, la cession de la promesse de vente entraînant alors le transfert du droit au contrat et indirectement à l'acquisition, sans les inconvénients liés à un authentique transfert de propriété (Tercier, Défense et illustration de la promesse de vente, in DC 1985/2 p. 24 ss, 28-29).
Une promesse de vente immobilière peut être complétée par la conclusion d'un pacte d'emption (cf. art. 216 al. 2 CO), de telle façon que, au cas où le promettant-vendeur se refuserait à respecter l'engagement de conclure un contrat définitif, son cocontractant puisse exiger, sans signature d'un nouveau contrat et aux conditions prévues par la promesse de vente, le transfert de la propriété (Foëx, Quelques questions relatives à la promotion immobilière, in SJ 2003 II 339 ss, 348-349; cf. ATF 129 III 264 consid. 3.2.1).
E.c Dans le cas particulier, les parties ont soumis la promesse de vente et la levée de l'option à la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force avant le 30 septembre 2003. Or, faute de l'avènement de cette condition dans le délai convenu, l'empteur ne pouvait valablement exercer son droit, n'étant en principe pas habilité à renoncer à la condition, quand bien même elle aurait été convenue dans son seul intérêt (ATF 95 II 523 consid. 5). En effet, l'acte authentique du 26 juin 2002 constitue manifestement une promesse de contracter, qui devait être suivie, d'ici le 30 septembre 2003, d'un acte de transfert de propriété. Faute de l'obtention d'une autorisation de construire dans le terme prévu au 30 septembre 2003, la promesse de vente est demeurée sans effet. Dans ces circonstances, le droit d'emption concédé aux clauses et conditions de la promesse de vente ne pouvait lui-même être exercé avant l'avènement de cette condition suspensive. L'exercice

prématuré du droit d'emption ne pouvait en conséquence donner naissance à une quelconque créance, le droit d'emption n'étant en l'espèce transmissible qu'avec les droits et obligations de la promesse, qui ne pouvaient eux-mêmes être cédés que par acte
authentique conclu avant le 30 septembre 2003. La cession n'ayant ainsi pas été valablement opérée par l'acte de cession du 24 octobre 2003, les requérants ne peuvent se prévaloir du pouvoir de représentation concédé à Z._____ SA pour requérir l'inscription d'un transfert de propriété.
F.
Agissant par la voie du recours de droit administratif au Tribunal fédéral, A._____ et consorts concluent avec suite de dépens à la réforme de la décision de l'Autorité de surveillance dans le sens de leur inscription au registre foncier en qualité de propriétaires de la parcelle litigieuse. Ils ont en outre requis l'effet suspensif (recte : des mesures provisionnelles).

Par ordonnance superprovisoire du 7 juin 2004, le Président de la IIe Cour civile a invité le Directeur-Conservateur du registre foncier à ne procéder à aucune inscription de tiers, à quelque titre que ce soit, sur la parcelle litigieuse jusqu'à droit jugé. Cette ordonnance superprovisoire a été confirmée par ordonnance du 9 juillet 2004, après que les intimés, l'autorité cantonale et le Département fédéral de justice et police eurent déposé leurs observations sur la requête de mesures provisionnelles.
Sur le fond, les intimés et le Département fédéral de justice et police concluent au rejet du recours, tandis que l'autorité cantonale se réfère aux considérants de sa décision.

Le 2 août 2004, les intimés ont déposé une requête tendant à la révocation de l'ordonnance présidentielle du 9 juillet 2004 et à la fixation de sûretés au sens de l'art. 82 al. 2 PCF.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
La décision attaquée a été rendue en dernière instance cantonale (cf. art. 98 let. g OJ) et a pour objet le rejet d'une réquisition adressée au Conservateur du registre foncier. Le recours de droit administratif au Tribunal fédéral est dès lors ouvert (art. 102 et 103 al. 4 ORF; ATF 104 Ib 378 consid. 1), les recourants ayant un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit annulée ou modifiée (art. 103 let. a OJ). Interjeté en temps utile (art. 106 al. 1 OJ) et dans les formes prescrites (art. 108 OJ), le recours est ainsi recevable.
2.
2.1 Les recourants contestent d'abord l'interprétation que l'autorité cantonale a faite des clauses de la promesse de vente du 26 juin 2002. Ils soutiennent que le droit d'emption n'était pas lié à la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force avant le 30 septembre 2003, et que cette clause était de toute manière rédigée en la seule faveur de Z._____ SA, laquelle avait le choix, à défaut d'autorisation de construire en force au 30 septembre 2003, d'exercer son droit d'emption jusqu'au 31 octobre 2003 ou de se départir du contrat sans pénalité.
2.2 Lorsque, comme en l'espèce, l'autorité cantonale, faute de pouvoir établir la volonté réelle et concordante des parties, a interprété les clauses d'un contrat selon le principe de la confiance, il s'agit d'une question de droit que le Tribunal fédéral peut revoir librement dans le cadre d'un recours de droit administratif (cf. ATF 129 III 118 consid. 2.5 pour le recours en réforme).
2.2.1 C'est en vain que les recourants prétendent que la clause de l'acte du 26 juin 2002 instituant le droit d'emption - dont ils ne citent que l'alinéa prévoyant que "ce droit d'emption s'éteindra 30 jours après la réception de l'autorisation de construire dûment en force, mais au plus tard le 31 octobre 2003 et sera annoté au registre foncier" - ne subordonnerait nullement ce droit à l'avènement de la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force avant le 30 septembre 2003.

En effet, la promesse de vente était subordonnée notamment à la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire, de onze villas au minimum, dûment entrée en force au 30 septembre 2003. Or le droit d'emption a été expressément concédé "en garantie de la promesse de vente", et cela "aux prix, clauses et conditions convenus dans l'acte". Il s'agissait ainsi d'un droit accessoire, comme l'illustre le fait qu'il n'était stipulé "transmissible qu'avec les droits et obligations résultant de la promesse" (cf. art. 170 al. 1 CO). Ce droit accessoire était expressément subordonné aux mêmes conditions que la promesse de vente, soit notamment à la

réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003. Les recourants ne sauraient rien tirer à cet égard de la date limite de validité du droit d'emption : celle-ci a en effet manifestement été fixée de telle manière qu'en cas de réalisation de la condition suspensive dans le délai prévu, Z._____ SA - respectivement ses ayants-cause - dispose d'un mois pour parfaire la vente en exerçant son droit d'emption; elle ne peut à l'évidence pas être comprise, comme le voudraient les recourants, en ce sens que le droit
d'emption pouvait être exercé jusqu'au 31 octobre 2003 sans égard à la réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003.
2.2.2 C'est également en vain que les recourants soutiennent qu"'il ressort indubitablement de l'économie du contrat que la clause suspensive de l'obtention de l'autorisation de construire définitive au 30 septembre 2003 est rédigée en la seule faveur des recourants", et qu'à défaut d'autorisation de construire en force au 30 septembre 2003, ceux-ci "avaient la possibilité soit d'exercer leur droit d'emption jusqu'au 31 octobre 2003 et de parfaire la vente, soit de se départir du contrat sans pénalité aucune".

A l'appui de leur thèse, les recourants invoquent la clause qui prévoit que "si les autorisations de construire ne devaient pas être délivrées dans le délai convenu par les présentes, Z._____ SA pourrait se départir au contrat, sans avoir à verser d'indemnité ou de dédit, ce contrat devenant nul et sans objet". Cette clause doit toutefois être mise en relation avec celle qui la précède immédiatement dans l'acte, qui prévoit que si Z._____ SA, après avoir obtenu les autorisations de construire nécessaires, devait renoncer à acquérir l'immeuble, elle pourrait se libérer de ses engagements en faisant l'abandon, à titre de dédit, de 10% de l'acompte de 300'000 fr. déjà versé. La clause en question apparaît ainsi comme une simple confirmation qu'à défaut d'avènement de la condition, aucun dédit n'était dû par le promettant-acquéreur.

Au surplus, même en admettant que la condition litigieuse ait été convenue dans le seul intérêt de Z._____ SA, elle ne saurait raisonnablement être comprise en ce sens que Z._____ SA peut y renoncer unilatéralement tandis que les promettants-vendeurs resteraient liés par leurs engagements pour une durée indéterminée (cf. ATF 95 II 523 consid. 5). Une telle construction se heurterait d'ailleurs au fait que le droit d'emption concédé en garantie de l'engagement des promettants-vendeurs devait s'éteindre trente jours après la réception de l'autorisation de construire entrée en force, mais au plus tard le 31 octobre 2003.
2.3 Il résulte de ce qui précède que l'autorité cantonale n'a pas violé le droit fédéral en retenant que le droit d'emption était, tout comme la promesse de vente, subordonné à la réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003.
3.
3.1 Lorsqu'un droit d'emption est soumis à la réalisation d'une condition suspensive, il ne peut évidemment être exercé qu'à partir du moment où cette condition s'accomplit (Steinauer, Les droits réels, t. II, 3e éd. 2002, n. 1710). En l'espèce, il est constant que la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003 - qui, comme on vient de le voir, s'appliquait au droit d'emption - ne s'est pas réalisée, l'autorisation de construire ayant été délivrée le 20 octobre 2003. Il s'ensuit que Z._____ SA, en déclarant exercer son droit d'emption le 25 septembre 2003, n'a pas pu parfaire la vente conditionnelle que constituait le pacte d'emption (cf. ATF 129 III 264 consid. 3.2.1 et les références citées).
En conséquence, dans l'hypothèse où elle n'aurait pas cédé à A._____ et consorts ses droits et obligations conférés par la promesse de vente et le droit d'emption, Z._____ SA n'aurait pas pu requérir le transfert de l'immeuble en se fondant sur l'acte du 26 juin 2002. En effet, la réquisition contenue dans cet acte, par laquelle les consorts X._____ requéraient d'ores et déjà d'inscrire Z._____ SA comme propriétaire de l'immeuble (sur l'admissibilité d'un tel procédé, cf. ATF 114 II 324 consid. 1), ne déployait d'effet qu'à condition que le droit d'emption ait été valablement exercé, ce qui, comme on vient de le voir, n'a pas été le cas.

Or, en vertu d'un principe cardinal du droit de la cession de créance, rendu par l'adage nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet (cf. ATF 130 III 248 consid. 4.2), Z._____ SA n'a pas pu céder à A._____ et consorts un droit dont elle ne disposait pas. Il n'y a donc pas lieu d'analyser la validité de la cession des droits de Z._____ SA à A._____ et consorts, puisque la première n'a de toute manière pas pu céder aux seconds plus de droits qu'elle n'en avait elle-même.
3.2 Celui qui requiert une inscription au registre foncier doit se légitimer quant à son droit de disposition et

au titre sur lequel se fonde l'opération (art. 965 al. 1 CC), à défaut de quoi la réquisition doit être écartée (art. 966 al. 1 CC). Les réquisitions ne doivent être subordonnées à aucune réserve ou condition (art. 12 al. 1 ORF). Lorsque l'acquéreur d'un immeuble requiert son inscription comme propriétaire en produisant un acte de vente immobilière l'autorisant à requérir l'inscription mais subordonnant l'obligation à une condition suspensive dont il n'établit pas simultanément la réalisation, la réquisition doit être écartée; en effet, l'autorisation d'inscription donnée par le vendeur doit être considérée comme conditionnelle à l'instar de la vente elle-même, et l'art. 12 al. 1 ORF ne permet pas de donner suite à une réquisition conditionnelle (Brückner, Sorgfaltspflicht der Urkundsperson und Prüfungsbereich des Grundbuchführers bei Abfassung und Prüfung des Rechtsgrundausweises, in RNRF 1983 p. 65 ss, 74).

En l'espèce, indépendamment de la question de la validité de la cession des droits de Z._____ SA, les recourants n'ont pas même allégué, à l'appui de leur réquisition d'inscription, que la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003 s'était réalisée, de sorte que le conservateur ne pouvait que rejeter la réquisition.
3.3 C'est en vain que les recourants, invoquant implicitement l'art. 156 CO - aux termes duquel la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi -, soutiennent que les intimés seraient responsables du retard dans la délivrance de l'autorisation de construire. D'une part, en effet, une telle allégation se heurte aux faits retenus par l'autorité cantonale, dont les recourants échouent à démontrer qu'ils seraient manifestement inexacts ou incomplets au sens de l'art. 105 al. 2 OJ. D'autre part, la question de l'application de l'art. 156 CO ne pourrait de toute façon être tranchée que par le juge ordinaire, et ne saurait l'être dans le cadre d'une réquisition d'inscription par le conservateur du registre foncier. Ce dernier ne peut que rejeter une réquisition subordonnée à une condition dont il ne peut être immédiatement prouvé avec certitude, par titres (cf. art. 18 ORF), qu'elle est réalisée (cf. consid. 3.2 supra).
3.4 Il résulte de ce qui précède que l'autorité cantonale n'a pas violé le droit fédéral en considérant que l'absence de réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire en force au 30 septembre 2003 devait entraîner le rejet de la réquisition, indépendamment même de la question de la validité de la cession des droits de Z._____ SA à A._____ et consorts, qu'il n'y a pas lieu d'examiner.
4.
En définitive, le recours de droit administratif se révèle mal fondé et ne peut qu'être rejeté. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais judiciaires, ainsi que les frais encourus par les intimés pour la procédure fédérale (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 et 2 OJ).

La présente décision sur le fond rend par ailleurs sans objet la requête des intimés tendant à la révocation de l'ordonnance présidentielle du 9 juillet 2004 et à la fixation de sûretés au sens de l'art. 82 al. 2 PCF.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
La requête des intimés tendant à la révocation de l'ordonnance présidentielle du 9 juillet 2004 et à la fixation de sûretés est sans objet.
3.
Sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux :
3.1 un émolument judiciaire de 5'000 fr.;
3.2 une indemnité de 6'000 fr. à verser aux intimés à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à l'Autorité de surveillance du registre foncier du canton de Genève, ainsi qu'au registre foncier du canton de Genève et au Département fédéral de justice et police.
Lausanne, le 23 août 2004
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: