Urteilskopf

130 III 13

2. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile dans la cause A. contre B. (recours en réforme) 5C.121/2003 du 10 octobre 2003

Regeste (de):
Art. 646 Abs. 3 ZGB, Art. 32 GBV; unselbstständiges Miteigentum, Teilung des Hauptgrundstückes.

Ist eine Parzelle im Grundbuch als unselbstständiges Miteigentum von mehreren Hauptgrundstücken eingetragen, können die Beziehungen zwischen diesen Liegenschaften ohne Zustimmung sämtlicher Miteigentümer nicht geändert werden. Eine solche Änderung liegt nicht nur vor, wenn ein Miteigentumsanteil von einem Hauptgrundstück losgelöst wird, insbesondere um auf einen Dritten übertragen oder an ein anderes Grundstück gebunden zu werden, sondern auch wenn ein Hauptgrundstück geteilt wird und der daran gebundene unselbstständige Miteigentumsanteil vollständig auf eine der aus der Teilung hervorgegangenen Parzellen übertragen wird (Präzisierung der Rechtsprechung; E. 5.2).

Regeste (fr):
Art. 646 al. 3 CC, art. 32 ORF; copropriété dépendante, division d'un immeuble principal.

Lorsqu'une parcelle est inscrite au registre foncier comme copropriété dépendante de plusieurs immeubles principaux, les relations entre les biens-fonds intéressés ne peuvent être modifiées sans l'accord de tous les copropriétaires. Il y a une telle modification non seulement lorsqu'une part de copropriété cesse d'être liée à un immeuble principal, notamment pour être transférée à un tiers ou liée à un autre bien-fonds, mais aussi lorsqu'un immeuble principal est divisé et que la part de copropriété dépendante qui y est liée est reportée entièrement sur l'une des parcelles issues de la division (précision de la jurisprudence; consid. 5.2).

Regesto (it):
Art. 646 cpv. 3 CC, art. 32 RRF; comproprietà dipendente, divisione del fondo principale.

Quando una particella è iscritta a registro fondiario quale comproprietà dipendente da più fondi principali, le relazioni tra i fondi interessati non possono essere modificate senza l'accordo di tutti i comproprietari. Si ha una tale modifica non solo quando una parte della comproprietà cessa di essere legata ad un fondo principale, segnatamente per essere trasferita a un terzo o legata ad un altro fondo, ma anche quando un fondo principale viene diviso e la parte di comproprietà dipendente ad esso legata è integralmente riportata su una delle particelle create con la divisione (precisazione della giurisprudenza; consid. 5.2).

Sachverhalt ab Seite 14

BGE 130 III 13 S. 14

D. était propriétaire d'un vaste domaine situé à la périphérie de Genève. A sa mort, ses héritiers, E. et F., ont divisé ce domaine en deux propriétés distinctes. E. est ainsi devenue propriétaire exclusive des parcelles n os 1114 et 1021, comprenant une maison d'habitation de 405 m 2 et deux dépendances; à ces parcelles était en outre rattachée la copropriété, à raison d'un quart chacune, de la parcelle dépendante n°1023 servant de cour

d'honneur, qui constitue la cour d'accès commune à tous les immeubles de la succession D. Pour sa part, F. est devenu propriétaire exclusif des parcelles n os 1607, 1608, 1609 et 1610; aux deux dernières était rattachée la copropriété, à raison d'un quart chacune, de la parcelle dépendante n°1023. Par la suite, les parcelles n os 1607 à 1610, avec les parts de copropriété dépendant des parcelles n os 1609 et 1610 sur la cour d'honneur, ont été vendues à C. en 1988, tandis que les parcelles n os 1114 et 1021, avec les parts de copropriété d'un quart chacune sur la cour d'honneur, ont été acquises par B. en 1996. En 1999, C. a vendu à A. la parcelle n°1609, comprenant une maison d'habitation de 218 m 2 , avec la part de copropriété d'un quart sur la cour d'honneur qui y était rattachée. A. a tenté d'acquérir également, par un avenant à l'acte de vente, le quart de copropriété de la parcelle n°1023 dépendant de la parcelle n°1610. Ce projet n'a toutefois pas abouti en raison de l'opposition de B., qui a refusé de donner son accord au détachement de ce quart de copropriété de la parcelle n°1610. En 2000, C. a divisé sa parcelle n°1610 en deux nouvelles parcelles n os 1816 et 1817; il a reporté le quart de copropriété sur la parcelle n°1023 qui était rattaché à la parcelle n°1610 sur la seule parcelle n°1817, d'une superficie de 84 m 2 sans construction, qu'il a ensuite vendue à A. En 2001, B. a acquis la parcelle n°1845, résultant de la division de la parcelle n°1608 et de la réunion de la sous-parcelle n°1608B avec la parcelle n°1816; ce lot comprend une maison d'habitation de 760 m 2 et un terrain de 6'002 m 2 . A. et B. sont entrées en litige et ont pris diverses conclusions l'une contre l'autre devant le Tribunal de première instance du canton de

Genève. B. a notamment conclu à la constatation de la nullité de l'aliénation, au profit de la seule parcelle n°1817, de la part de copropriété sur la parcelle n°1023 autrefois rattachée à la parcelle n°1610, ainsi qu'à la rectification correspondante des feuillets concernés au registre foncier. Par jugement du 8 novembre 2001, le Tribunal de première instance a notamment constaté que l'inscription à raison d'un quart de la copropriété de la parcelle n°1023 comme dépendant de la parcelle n°1816 avait été indûment faite, et a ordonné au conservateur du registre foncier de la rectifier en inscrivant un huitième de la copropriété de la parcelle n°1023 comme dépendant de la parcelle n°1816 et un huitième comme dépendant de la parcelle n°1817. Par arrêt du 11 avril 2003, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé sur ce point le jugement de première instance.
Le recours en réforme interjeté par A. contre l'arrêt de la Cour de justice est rejeté dans la mesure où il est recevable.

Erwägungen

Extrait des considérants:

5.

5.2 Il convient d'examiner ci-après si C., après avoir divisé sa parcelle n°1610 en deux parcelles n°1816 (comportant une habitation et 4'628 m 2 de terrain) et n°1817 (consistant en 84 m 2 de terrain non bâti), pouvait, malgré l'opposition de l'intimée, reporter entièrement sur la seule parcelle n°1817 la quote-part d'un quart de copropriété dépendante sur la cour d'honneur qui était liée à la parcelle n°1610.

5.2.1 Selon l'art. 646 al. 3 CC, chacun des copropriétaires a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part; il peut l'aliéner ou l'engager séparément, même contre la volonté des autres copropriétaires. Toutefois, les copropriétaires peuvent convenir à l'unanimité d'une autre réglementation, comme celle de lier

la copropriété d'un fonds déterminé à la propriété d'un ou de plusieurs autres fonds, de sorte que la part de copropriété du premier, qui devient "copropriété dépendante", partage le sort juridique du ou des seconds, qui sont appelés "immeubles principaux" (ATF 100 II 310 consid. 3a; PAUL-HENRI STEINAUER, Les pluralités de copropriétés sur un même immeuble, in RNRF 79/1998 p. 217 ss, 228 s.; PETER LIVER, Die Anmerkung, in RNRF 50/1969 p. 10 ss, 15 s.;

BGE 130 III 13 S. 16

BENNO SCHNEIDER, Probleme des subjektiv-dinglichen Miteigentums, in RNRF 57/1976 p. 1 ss, 6 s.; ROBERT HAAB ET AL., Zürcher Kommentar, vol. IV/1, 1977, n. 2 ad art. 646 CC; ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, vol. IV/1/1, 1981, n. 9 ad art. 646 CC).

5.2.2 Lorsqu'elle résulte du registre foncier, cette forme de copropriété prend le caractère d'un droit réel subjectif (ATF 100 II 310 consid. 3a). La qualité de copropriétaire d'un immeuble est rattachée propter rem à la titularité de la propriété sur un autre immeuble, ce que l'on indique au registre foncier en inscrivant dans la rubrique "propriété" du feuillet de la part de copropriété, au lieu du nom du titulaire, le numéro du feuillet de l'immeuble principal (art. 32 al. 1 de l'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier [ORF; RS 211.432.1]); l'existence de la copropriété dépendante doit en outre faire l'objet d'une remarque au feuillet de l'immeuble principal dans la rubrique "mentions" ou dans l'état descriptif (art. 32 al. 2 ORF), raison pour laquelle l'immeuble dépendant est souvent appelé "immeuble mentionné", en allemand "Anmerkungsparzelle" (STEINAUER, op. cit., p. 229; LIVER, op. cit., p. 17; SCHNEIDER, op. cit., p. 7; CHRISTOPH BRUNNER/JÜRG WICHTERMANN, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 2 e éd., 2003, n. 3 ad art. 646 CC). L'immeuble objet de la copropriété dépendante étant généralement affecté à un but durable - comme dans le cas typique où un chemin d'accès est érigé en parcelle dépendante de plusieurs immeubles qu'il dessert (ATF 100 II 310 consid. 3b in fine; LIVER, op. cit., p. 15; STEINAUER, op. cit., p. 229; BRUNNER/WICHTERMANN, op. cit., n. 3 ad art. 646 CC) -, le droit de demander le partage de la copropriété ne peut pas être exercé, en vertu de l'art. 650 al. 1 CC (STEINAUER, op. cit., p. 229; SCHNEIDER, op. cit., p. 11; BRUNNER/ WICHTERMANN, op. cit., n. 2 ad art. 646 CC).

5.2.3 La jurisprudence a posé que, sous réserve d'une modification de l'inscription au registre foncier qui ne peut être requise qu'avec l'accord de tous les copropriétaires, les relations entre les biens-fonds intéressés ne peuvent être modifiées; le fonds bénéficiaire ne peut être aliéné sans la part de copropriété, et celle-ci ne peut être transférée à un tiers ni liée à un autre bien-fonds, sans l'accord de tous les copropriétaires (ATF 100 II 310 consid. 3a in fine). La jurisprudence ne s'est en revanche pas prononcée sur la question que pose la présente espèce, à savoir si, ensuite de la division d'un immeuble principal, la part de copropriété dépendante qui y est liée

BGE 130 III 13 S. 17

peut être reportée sur l'un seulement des immeubles issus de la division. Il semble que dans la doctrine, seul STEINAUER se soit penché sur cette question.

5.2.4 Constatant que la mention de la copropriété dépendante au feuillet de l'immeuble principal (art. 32 al. 2 ORF; cf. consid. 5.2.2 supra) doit être reportée sur les feuillets des immeubles issus de la division (art. 89 al.

1 ORF), STEINAUER expose que, pour savoir comment les droits correspondants doivent être répartis entre ces derniers, il convient de s'inspirer par analogie des règles régissant la division d'un fonds bénéficiant d'une servitude foncière, à savoir les art. 743, 739, 964 et 976 CC et 86 ORF (STEINAUER, op. cit., p. 231 s.). Selon cet auteur, le propriétaire du fonds principal divisé serait en principe libre de répartir la part de copropriété dépendante comme il l'entend - étant précisé que la somme des quote-parts réparties ne peut excéder la quote-part de la part de copropriété dépendante avant la division -, y compris en la reportant entièrement sur l'un des immeubles issus de la division. Dans cette dernière hypothèse, le propriétaire n'aurait pas besoin d'obtenir le consentement des autres titulaires de parts de copropriété dépendante en application de l'art. 964 CC: en effet, les droits de ces derniers ne seraient pas touchés, le nombre des parts de copropriété dépendante n'étant pas modifié (STEINAUER, op. cit., p. 232 et 234).

5.2.5 L'argumentation de STEINAUER n'emporte toutefois pas la conviction eu égard à la jurisprudence citée plus haut. Selon celle-ci, en effet, les relations entre les biens-fonds intéressés ne peuvent être modifiées qu'avec l'accord de tous les copropriétaires, ce qui signifie notamment que le fonds bénéficiaire ne peut être aliéné sans la part de copropriété, ni celle-ci transférée à un tiers ou encore liée à un autre bien-fonds, sans l'accord de tous les copropriétaires (ATF 100 II 310 ; cf. consid. 5.2.3 supra).
La nécessité d'obtenir l'accord de tous les copropriétaires découle du fait que la constitution de la copropriété dépendante en vue d'affecter l'immeuble dépendant à un but durable repose sur un accord unanime entre les copropriétaires, par lequel ceux-ci conviennent de lier les parts de copropriété de la parcelle dépendante - et donc les droits, notamment d'usage, mais aussi les charges, notamment d'entretien - à des immeubles principaux bien déterminés dans leur assiette. C'est pour cette raison qu'il n'est pas possible, sauf par un nouvel accord unanime entre les copropriétaires, de modifier la

relation entre un immeuble principal et la part de copropriété dépendante qui y est liée. Or il y a une telle modification non seulement lorsqu'une part de copropriété cesse d'être liée à un immeuble principal, notamment pour être transférée à un tiers ou liée à un autre bien-fonds (cf. ATF 100 II 310 consid. 3a in fine), mais aussi lorsqu'un immeuble principal est divisé et que la part de copropriété dépendante qui y est liée est reportée entièrement sur l'un des immeubles issus de la division.

5.2.6 Il résulte de ce qui précède que C., ayant divisé sa parcelle n°1610, ne pouvait pas reporter entièrement la quote-part de copropriété de la parcelle dépendante n°1023 qui y était liée sur la seule parcelle n°1817 sans le consentement de l'intimée. Une telle modification de la relation entre un immeuble principal et la part de copropriété dépendante qui y était liée nécessitait l'accord de l'intimée, dès lors que celle-ci, en sa qualité de propriétaire des immeubles principaux n os 1114 et 1021, était copropriétaire pour une demie de la parcelle dépendante n°1023.

5.2.7 En instance cantonale, l'intimée a elle-même conclu à l'attribution d'une quote-part de copropriété dépendante égale à chacune des parcelles n os 1816 et 1817, soit un huitième chacune. Quant à la recourante, si elle a soutenu que le quart de copropriété dépendante liée à la parcelle n°1610 pouvait valablement être reporté sans l'accord de l'intimée sur la seule parcelle n°1817 - qui est d'ailleurs de loin la plus petite des deux parcelles issues de la division et n'est pas bâtie -, elle n'a pas remis en cause le report tel que sollicité par l'intimée pour le cas où sa thèse devrait être rejetée. Dans ces conditions, l'arrêt attaqué apparaît conforme au droit fédéral en tant qu'il ordonne l'inscription d'un huitième de la copropriété de la parcelle n°1023 comme dépendant de la parcelle n°1816 et d'un huitième comme dépendant de la parcelle n°1817. (...)