Urteilskopf

81 I 75

16. Arrêt de la IIe Cour civile du 10 février 1955 dans la cause Société immobilière rue Lamartine contre Autorité de surveil lance du registre foncier du Canton de Genève.
Regeste (de):
Pacht- oder Mietvertrag. Vormerkung im Grundbuch. Art. 71 Abs. 2 und 72 Abs. 1 GBV.

Ein Pacht- oder Mietvertrag, der eine stillschweigende Weiterdauer vorsieht, kann im Grundbuch nur für die Zeitspanne bis zum ersten vereinbarten Endtermin vorgemerkt werden. Soll die Vormerkung über diesen Termin hinaus bestehen bleiben, so bedarf es dafür eines neuen Gesuches.

Regeste (fr):
Bail à ferme ou à loyer. Annotation au registre foncier. Art. 71 al. 2 et 72 al. ORF.

Un contrat de bail à ferme ou à loyer prévoyant une reconduction tacite n'est susceptible d'être annoté au registre foncier que pour le laps de temps qui s'écoulera jusqu'au premier terme fixe convenu. Pour pouvoir subsister au-delà de ce terme, l'annotation devra faire l'objet d'une nouvelle réquisition.

Regesto (it):
Contratto di affitto o di locazione. Annotazione nel registro fondiario. Art. 71 cp. 2 e 72 cp. 1 RRF.

Un contratto di affitto o di locazione che prevede una rinnovazione tacita può essere annotato nel registro fondiario soltanto per la durata fino al primo termine fisso convenuto. Se l'annotazione deve sussistere oltre questo termine, occorre presentare una nuova domanda.

Sachverhalt ab Seite 75

BGE 81 I 75 S. 75

Par acte du 5 février 1954, suivi d'une inscription au registre foncier, dame Dégerine a vendu à la Société immobilière rue Lamartine un immeuble qu'elle possédait à Genève. Cet immeuble faisait l'objet d'une annotation

BGE 81 I 75 S. 76

de bail prise au registre foncier le 3 octobre 1900. L'annotation avait été opérée "aux fins de sûreté et conservation" d'un bail qui avait été conclu au mois de septembre précédent entre une dame Pagan et le propriétaire d'alors de l'immeuble. Ce bail était conclu pour une période allant du 15 décembre 1900 au 14 septembre 1903, renouvelable d'année en année, sauf avis contraire donné trois mois avant l'échéance. Les parties à l'acte du 5 février 1954 étaient convenues de requérir la radiation de l'annotation du susdit bail, et adressèrent une réquisi-

tion en ce sens au conservateur du registre foncier de Genève. Ce dernier s'était refusé à procéder à la radiation. Me Bernasconi, qui avait instrumenté l'acte de vente, a recouru à l'Autorité de surveillance. Par décision du 17 septembre 1954, cette dernière a rejeté le recours. Contre la décision de l'Autorité de surveillance, Me Bernasconi, au nom de la société venderesse, a interjeté un recours de droit administratif. Il conclut à l'annulation de cette décision et "au maintien de la réquisition de radiation". L'Autorité de surveillance a déclaré s'en rapporter à la décision. Le Département fédéral de justice et police a conclu à l'admission du recours pour le cas où le Tribunal fédéral le considérerait comme recevable.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Le notaire Bernasconi ayant, devant le Tribunal fédéral, justifié de ses pouvoirs de représentation de la société recourante, l'exception soulevée par le Département fédéral de justice et police n'est pas fondée.

2. A supposer même qu'il fût possible, dans le Canton de Genève, jusqu'au 31 décembre 1911, de procéder à l'annotation d'un bail à loyer ou à ferme, sans indiquer en même temps la durée du droit qui en résultait pour le locataire ou le fermier, et que cette indication fût en

particulier superflue lorsqu'il était convenu que le bail se renouvellerait par tacite reconduction, ce régime a en tout cas pris fin dès l'entrée en vigueur, dans le canton de Genève, des dispositions du code civil suisse concernant le registre foncier. L'ordonnance du Conseil fédéral du 22 février 1910 prévoit en effet, d'une part, que les annotations de droits personnels, telles que les annotations de droits découlant de baux d'immeubles, doivent toujours énoncer leur durée (art. 71 al. 2), et, d'autre part, qu'elles seront radiées d'office lorsque le délai fixé dans l'annotation pour leur exercice est expiré (art. 72 al. 1). Il résulte de ces dispositions qu'un contrat de bail à ferme ou à loyer prévoyant une reconduction tacite n'est susceptible d'être annoté que pour le laps de temps qui s'écoulera jusqu'au premier terme fixe convenu et que l'annotation devra, pour pouvoir subsister au-delà de ce terme, faire l'objet d'une nouvelle réquisition. Cette solution est aussi bien la seule qui permette d'atteindre le but en vue duquel le registre foncier a été institué, à savoir d'indiquer en tout temps l'état exact des droits relatifs à l'immeuble. En effet, d'une part, les tiers n'auront pas toujours à leur disposition les baux relatifs aux immeubles et, d'autre part, à supposer même qu'ils puissent se les procurer, ils ne se trouveraient pas nécessairement en mesure de savoir si ces contrats ont été ou n'ont pas été résiliés en temps voulu. Il importe donc qu'ils soient renseignés par l'annotation elle-même sur les droits qu'ils pourraient se voir opposer en cas d'achat de l'immeuble. C'est à tort, par conséquent, qu'en l'espèce le conservateur et l'Autorité de surveillance du registre foncier se sont refusés à radier l'annotation qui avait été opérée le 3 octobre 1900 en vertu du bail du 28 septembre précédent. A supposer même qu'en vertu du droit genevois l'annotation eût continué de produire effet, sans renouvellement, après le 1er janvier 1912, ce n'aurait été tout au plus que jusqu'au 14 septembre 1912, c'est-à-dire jusqu'à la première échéance du bail survenue sous l'empire du droit

nouveau, et le conservateur du registre foncier aurait dû procéder d'office à la radiation à ce moment-là déjà.

Dispositiv

Le Tribunal fédéral prononce:
Le recours est admis, la décision rendue par l'Autorité de surveillance du registre foncier du Canton de Genève, le 17 septembre 1954, est annulée et le conservateur du registre foncier invité à procéder à la radiation de l'annotation litigieuse.