



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15650/2020-CS

DAS/192/2020

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

**Chambre de surveillance
du Registre foncier**

DU MERCREDI 18 NOVEMBRE 2020

Recours (C/15650/2020-CS) formé en date du 12 août 2020 par **Maître A_____**, domicile professionnel sis _____ [GE].

* * * * *

Décision communiquée par plis recommandés du greffier
du **20 novembre 2020** à :

- **Maître A_____**
_____, _____.
 - **OFFICE DU REGISTRE FONCIER**
Rue des Gazomètres 5-7, case postale 69, 1211 Genève 8.
 - **DEPARTEMENT FEDERAL DE JUSTICE ET POLICE**
Office fédéral de la justice, 3003 Berne.
-

EN FAIT

- A.** En date du 7 août 2020, le Registre foncier a rejeté une réquisition du 25 avril 2019, P.j. 1_____/2019, relative à la modification de servitudes sur les immeubles 3_____, 4_____ et 2_____ de la commune de C_____ [GE] déposée par A_____, notaire.

A l'appui de sa décision de rejet, le Registre foncier a invoqué le défaut de consentement de tous les copropriétaires du fond servant à la modification requise de l'assiette de deux servitudes foncières, ainsi que le défaut de consentement des créanciers-gagistes des hypothèques et cédules hypothécaires au porteur. Le notaire avait été requis en vain de fournir les pièces et éléments nécessaires.

- B. a)** Par courrier succinct du 12 août 2020, reçu le 13 août 2020 par le greffe de la Cour, A_____, notaire, a déclaré recourir contre la décision en question au motif que les "deux bénéficiaires des deux servitudes concernées sont les seuls à avoir des droits sur les assiettes concernées", "les copropriétaires (*sic*) du fonds grevé, soit de la parcelle 5_____ (*sic*) qui constitue une dépendance, n'ont quant à eux absolument aucun droit sur ces servitudes (...)".

b) Par déterminations datées du 17 septembre 2020, mais expédiées le 16 septembre 2020 à l'adresse de la Cour, le Registre foncier a conclu au rejet du recours pour les motifs qui figurent dans sa décision.

- C.** Pour le surplus, les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

En date du 26 janvier 2018, A_____, notaire, a requis l'inscription au Registre foncier de douze servitudes foncières d'usage de cave sur la parcelle no 2_____ de la commune de C_____, constituée en douze immeubles de PPE, dont une servitude au bénéfice de l'immeuble 3_____ de ladite parcelle (2_____) et une autre au bénéfice de l'immeuble 4_____ de la parcelle (2_____).

L'immeuble 3_____ est grevé depuis le 16 février 2018 d'une cédule hypothécaire au porteur en premier rang de 1'100'000 fr. et d'une hypothèque en second rang de 74'000 fr. dont le créancier gagiste est B_____.

L'immeuble 4_____ quant à lui est grevé depuis le 2 mars 2018 d'une cédule hypothécaire au porteur de 409'600 fr. et d'une hypothèque de second rang de 25'600 fr. dont le créancier gagiste est B_____.

Le notaire a requis le 25 avril 2019 la modification de l'assiette des servitudes d'usage exclusif de cave grevant la parcelle 2_____ au bénéfice des immeubles 3_____ et 4_____. Il a produit à l'appui de cette demande un acte authentique passé par-devant lui qui stipule que les propriétaires desdites parcelles avaient convenu en pratique d'échanger leurs caves, soit d'exercer les droits conférés par

les servitudes sur l'une par l'autre et vice-versa. L'acte stipule que les consentements des créanciers hypothécaires des feuillets concernés seront annexés.

A défaut que ce fut le cas, le Registre foncier a requis du notaire lesdits consentements, ainsi que le consentement des copropriétaires de la parcelle 2_____ en date du 8 juin 2020, puis en date des 25 juin et 10 juillet 2020 en vain.

Suite à quoi la décision querellée a été rendue.

EN DROIT

1. **1.1** Selon l'art. 152 LaCC, la Chambre de surveillance de la Cour de justice exerce la surveillance judiciaire du Registre foncier. A ce titre, elle statue sur les recours visés à l'art. 956a CC.

Selon l'art. 956a al. 2 lit. 1 CC ont qualité pour recourir contre les décisions de l'office du registre foncier, toute personne atteinte de manière particulière par une décision de l'office et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

Les dispositions de la Loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA) sont applicables.

1.2 Dans le cas d'espèce, le recours a été interjeté, par-devant l'autorité compétente en la matière, dans le délai utile (art. 152 LaCC; 956a et 956b CC; 126 al. 1 let. c LOJ). La question de savoir si le notaire instrumentant est une personne ayant qualité pour ce faire, au sens de l'art. 956a al. 2 ch. 1 CC, peut rester indécise au vu de ce qui suit.

Au vu de l'issue de la procédure également, point n'est besoin de trancher non plus la question de savoir si le recours respecte la forme prévue, notamment quant à sa motivation, au sens des articles 64 et 65 LPA.

1.3 La Chambre de céans revoit entièrement les faits et le droit (art. 61 al. 1 LPA).

2. **2.1** Selon l'art. 963 al. 1 CC, les inscriptions s'opèrent sur la déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte leur objet.

L'article 964 al. 1 CC stipule quant à lui que les radiations ou modifications ne peuvent être faites que sur la déclaration écrite de ceux auxquels l'inscription confère des droits.

La modification d'une inscription n'est pas une opération distincte. Soit elle consiste en une limitation d'un droit et elle a alors le caractère d'une radiation, soit elle vise à étendre la portée d'un droit inscrit et il s'agit en réalité de la constitution

d'un droit, régie par les règles relatives aux inscriptions (MOOSER, CR-CC II 2016, no 7 ad art. 964).

La radiation peut affecter les droits d'autres personnes que le titulaire du droit à éteindre; ces personnes doivent également selon l'art. 964 al. 1 CC consentir à la radiation. Ainsi la radiation d'une servitude foncière peut léser les créanciers ayant acquis un droit de gage sur le fonds dominant après la constitution de la servitude (MOOSER, op. cit., no 13-14 ad art. 964).

S'agissant des servitudes, l'art. 968 CC prescrit que les servitudes sont inscrites et radiées aux feuillets du fonds dominant et du fonds servant.

2.2 En l'espèce, l'Office du registre foncier a demandé au notaire requérant, dans le cadre de l'opération de radiation des servitudes existantes et d'inscription des nouvelles servitudes requises, la production des cédules au porteur grevant les feuillets concernés au premier rang, le consentement du créancier des hypothèques de second rang sur lesdits feuillets et le consentement des propriétaires des lots PPE du fonds servant.

Le recourant conteste notamment devoir produire ce dernier consentement.

Point n'est besoin d'examiner si celui-ci est nécessaire ou non, dans la mesure où le recours doit être rejeté pour un autre motif.

En effet, alors même que l'acte notarié passé le 18 avril 2019 par-devant lui, et faisant l'objet de la réquisition rejetée par l'Office du registre foncier, mentionnait que les consentements des créanciers hypothécaires seraient annexés à la minute, force est d'admettre qu'il ne ressort pas du dossier que ces consentements auraient été produits.

Si l'autorité intimée admet, ce qui ne figure pas au dossier soumis à la Cour, que lesdits consentements des créanciers-gagistes de premier rang auraient été *in fine* donnés, la lecture du dossier enseigne que le consentement du créancier-gagiste de second rang n'y figure pas.

Cette constatation scelle le sort du recours en application de l'art. 964 al. 1 CC, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres arguments soulevés.

- 3.** Dans la mesure où il succombe, le recourant supportera les frais de la procédure arrêtés à 800 fr. (art. 87 LPA et 2 RFPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre de surveillance :

Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, le recours formé le 12 août 2020 par A_____, notaire, contre la décision du 7 août 2020 de l'Office du Registre foncier.

Condamne A_____ aux frais de la procédure fixés à 800 fr.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI et Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, juges; Madame Carmen FRAGA, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 82 et 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 de droit public.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.