

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1678/2018-CS

DAS/128/2018

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre de surveillance**

**DU LUNDI 28 MAI 2018**

Recours (C/1678/2018-CS) formé en date du 24 janvier 2018 par A\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, comparant en personne.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par plis recommandés du greffier  
du **20 juin 2018** à :

- **Madame A\_\_\_\_\_**  
\_\_\_\_\_.
  - **REGISTRE FONCIER**  
Case postale 69, 1211 Genève 8.
  - **DEPARTEMENT FEDERAL DE JUSTICE ET POLICE**  
Office fédéral de la justice, 3003 Berne.
-

## **EN FAIT**

- A. Par acte du 24 janvier 2018, A\_\_\_\_\_ recourt contre une décision sur réclamation n° 01/2017 du 8 décembre 2017, par laquelle le Registre foncier a écarté sa réclamation contre une décision du 20 octobre 2017 d'épuration des servitudes dans le cadre de la procédure d'introduction du Registre foncier fédéral pour la commune de B\_\_\_\_\_.

Elle conclut à ce que soient « déclarées nulles les réquisitions au Registre foncier du 19 septembre 2011 en ce qui concerne les servitudes RS 1\_\_\_\_\_ et RS 2\_\_\_\_\_ » et à ce que soit « modifiée la servitude RS 1\_\_\_\_\_ en conformité avec l'ancien droit spécial genevois auquel elle correspondait », le tout sous suite de frais et dépens à la charge de l'Etat.

Subsidiairement, elle conclut à ce que soit « déclarée nulle la condition résolutoire de la servitude RS 2\_\_\_\_\_ » et à ce qu'il soit « constaté que les servitudes RS 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ sont constituées pour une durée indéterminée ».

Plus subsidiairement encore, elle sollicite la constatation que la servitude RS 2\_\_\_\_\_ n'existe plus et souhaite que soient « définies les modalités d'exécution de la servitude RS 3\_\_\_\_\_ ».

Elle conclut préalablement à l'ordonnance de la « production du dossier complet des parcelles n° 4\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_ de la commune de B\_\_\_\_\_ au Registre foncier », à l'ordonnance d'un transport sur place, à l'appel en cause de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ en qualité de propriétaires de la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ de la commune de B\_\_\_\_\_, à l'ordonnance de la production de l'acte de vente de 2011 de la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ et à ce que soit ordonné l'interrogatoire de E\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_.

- B. Par observations du 22 février 2018, le Registre foncier a conclu à la confirmation de sa décision, au déboutement de la recourante de toutes autres ou contraires conclusions et à sa condamnation en tous frais et dépens. Il expose que la procédure d'introduction du Registre foncier fédéral avait été suivie scrupuleusement et que la requête de la recourante en radiation de servitude, respectivement en modification de l'assiette d'une servitude, étaient des requêtes en rectification d'une inscription opérée au Registre foncier qui sont de la compétence du Tribunal de première instance. Pour le surplus, le Registre foncier ne pouvait pas radier d'office une servitude dans le cadre de l'introduction du Registre foncier fédéral, les conditions pour ce faire n'étant pas réalisées.

---

C. Ressortent pour le surplus de la procédure les faits pertinents suivants :

a. A\_\_\_\_\_ est propriétaire depuis le 6 février 2015, par héritage, de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ de la commune de B\_\_\_\_\_ comprenant un bâtiment mitoyen de celui situé sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ de ladite commune propriété de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ depuis le 19 septembre 2011. Cette dernière parcelle avait alors été acquise au père de A\_\_\_\_\_.

La parcelle n° 4\_\_\_\_\_ supporte en charge, au profit de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_, deux servitudes d'usage, l'une créée le 29 mars 1978 (n° 1\_\_\_\_\_) visant une servitude d'usage au rez-de-chaussée et l'autre créée le 19 septembre 2011 visant un usage temporaire au rez-de-chaussée (n° 2\_\_\_\_\_). La première de ces servitudes a pour objet un hall et une salle de bain - wc, la seconde une chambre.

b. En date du 20 octobre 2017, le Registre foncier informait A\_\_\_\_\_ du fait que dans le cadre de la procédure d'introduction au Registre foncier fédéral pour la commune de B\_\_\_\_\_, il avait été procédé à l'épuration de certaines servitudes et charges foncières, une enquête publique de trente jours étant ouverte de manière à ce que des réclamations éventuelles des propriétaires concernés puissent être faites.

c. Le 20 novembre 2017, A\_\_\_\_\_ a fait part au Registre foncier de diverses remarques relatives aux servitudes susmentionnées, concluant à ce que l'assiette de la servitude n° 1\_\_\_\_\_ « soit corrigée comme à l'origine de la suppression des anciens droits spéciaux en 1978, c'est-à-dire en tenant compte du logement dépendant let. b ». Elle demandait également la suppression d'un droit de préemption annoté le 19 septembre 2011 en faveur des propriétaires de la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ portant sur la parcelle n° 5\_\_\_\_\_.

A bien la comprendre, elle alléguait que l'assiette de la servitude n° 1\_\_\_\_\_ constituée en 1978 était erronée et comprenait, de fait, d'ores et déjà l'assiette de la servitude n° 2\_\_\_\_\_ nouvellement créée en 2011. Cette servitude « temporaire » créée en 2011 devait être dès lors considérée comme nulle.

d. Le 8 décembre 2017, le Registre foncier a rendu la décision querellée. Il a constaté que l'assiette de la servitude d'usage de 1978 avait été valablement modifiée en 2011 et s'exerçait conformément à cette modification depuis lors, la nouvelle servitude constituée en 2011 ayant une assiette distincte de la servitude de 1978. La modification de l'assiette d'une servitude d'usage ne pouvait avoir lieu qu'avec le consentement des fonds servants et dominants, ce qui n'était pas le cas. Il en était de même d'une éventuelle radiation d'un droit de préemption valablement constitué.

---

## **EN DROIT**

1. **1.1** Selon l'art. 126 al. 1 lit. c et 152 LaCC, la Chambre de surveillance de la Cour de justice fonctionne comme autorité de surveillance et autorité de recours du Registre foncier. Elle statue sur les recours visés à l'art. 956 aCC.

Aux termes de l'art. 164 al. 2 LaCC, la décision sur réclamation prise par le Conservateur du Registre foncier est susceptible d'un recours auprès de la Chambre de surveillance de la Cour de justice dans un délai de 30 jours.

La loi genevoise sur la procédure administrative (LPA; E 5 10) s'applique à la prise de décision par les autorités administratives et les juridictions administratives (art. 1 LPA). Sont réputées juridictions administratives les autorités que le droit fédéral ou cantonal charge du contentieux administratif en les désignant comme autorités de recours (art. 6 al. 1 let. f LPA). Tel est le cas de la Cour de justice lorsqu'elle fonctionne, sur recours, comme autorité de surveillance du Registre foncier (art. 152 i.f. LaCC; DAS 140/2014 du 6 août 2014 consid. 1.1; DAS 214/2013 du 9 décembre 2013 consid. 1; DAS 171/2013 du 7 octobre 2013 consid. 1, notamment).

**1.2** Dans le cas d'espèce, le recours a été interjeté auprès de l'autorité compétente dans le délai utile (art. 956 a al. 1 et 956 b al. 1 CC; 126 al. 1 let. c LOJ; 152 LaCC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 164 al. 2 LaCC; 64 et 65 LPA).

Au vu de ce qui précède, le recours est recevable.

**1.3** La Chambre de surveillance revoit les faits et le droit (art. 61 al. 1 LPA). La procédure, en principe écrite, est soumise à la maxime inquisitoire (art. 19 LPA applicable par renvoi de l'art. 76 LPA) et à la maxime de disposition (art. 69 al. 1 LPA).

2. La recourante conclut préalablement à l'ordonnance de diverses mesures d'instruction. Ces conclusions préalables seront rejetées dans la mesure où la question posée est essentiellement juridique et peut être tranchée sur la base du dossier soumis à la Chambre de céans.
3. La recourante ne forme pas spécifiquement de griefs à l'égard de la décision rendue par le Registre foncier mais se contente d'indiquer que c'est à tort que ses demandes relatives à l'assiette de la servitude n° 1\_\_\_\_\_ constituée en 1978 et à la constatation de la nullité de la servitude n° 2\_\_\_\_\_ de 2011 n'ont pas été prises en compte.

**3.1** Les art. 43 et ss du titre final du Code civil prévoient les dispositions applicables dans le cadre de l'introduction du Registre foncier fédéral. Elles sont complétées par les modalités prévues par les art. 160 et ss LaCC.

Selon l'art. 160 al. 1 LaCC, l'opération d'introduction du feuillet fédéral est précédée d'une épuration des droits inscrits dans le Registre foncier cantonal. Selon l'al. 2 de cette disposition, chaque droit est examiné et réinscrit d'office : a. s'il est compatible avec le droit civil; b. s'il n'est pas impossible à exercer par la suite d'une modification de l'état des lieux; c. s'il n'est pas éteint par la suite de l'échéance du terme convenu ou du décès du titulaire d'un droit viager; d. s'il n'a pas perdu tout intérêt par la suite de division du bien-fonds en application de l'art. 743 CC; e. s'il ne fait pas double emploi avec un autre droit inscrit.

L'art. 161 LaCC prévoit l'enquête publique, permettant notamment aux propriétaires de présenter leurs éventuelles réclamations.

**3.2** Cette procédure a été suivie dans le cas d'espèce. Comme il ressort des dispositions précitées, la procédure d'épuration ne vise qu'à ne pas inscrire, le cas échéant, dans le nouveau registre, des droits incompatibles avec le nouveau droit, impossibles ou éteints. Elle ne permet en aucun cas la modification éventuelle de droits inscrits ou la suppression de tels droits ou la constatation de leur nullité.

En effet, la radiation ou la modification d'une inscription sont de la compétence du juge civil, de même que l'action en radiation d'une servitude (art. 736 et 975 CC). D'autre part, il a déjà été jugé que l'application de l'art. 976 a al. 1 CC, qui stipule que lorsqu'une inscription est très vraisemblablement dépourvue de valeur juridique, en particulier parce que les pièces justificatives ou les circonstances indiquent qu'elle ne concerne pas l'immeuble en question, toute personne grevée peut en requérir la radiation, ne doit être appliquée qu'avec la plus grande réserve et doit ressortir indubitablement des circonstances ou de pièces justificatives (SCHMIDT, Basler Kommentar Code civil II, 4<sup>ème</sup> éd. 2011 n° 5 ad art. 976 a CC; ARNET ZGB Kurzkomentar, 2012, n° 3 ad art. 976 a CC), le conservateur du Registre foncier ne devant procéder à aucun examen matériel de l'inscription ou de la radiation (cf. Message du Conseil fédéral FF 2007 5070; DAS 140/2014 consid. 2.3).

Dans cette mesure et dans la mesure où, lors de l'épuration dans le cadre de l'introduction du feuillet fédéral, aucune des conditions de l'art. 160 al. 2 LaCC n'était réalisée, le Registre foncier ne pouvait pas répondre favorablement aux requêtes de la recourante. En outre, les demandes de la recourante sont de la compétence du juge civil ordinaire.

Par conséquent, la décision entreprise doit être confirmée et le recours rejeté sous suite de frais.

**3.3** Un émoulement de décision de 600 fr. est mis à la charge de la recourante (art. 87 LPA; art. 1 et 2 du règlement sur les frais, émoulements et indemnités en procédure administrative (E5 10 03)).

Aucune indemnité n'est allouée au Registre foncier qui plaide en personne et n'expose pas avoir encouru des frais particuliers (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre de surveillance :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours déposé le 24 janvier 2018 par A\_\_\_\_\_ contre la décision du 8 décembre 2017 rendue par le Registre foncier dans la cause C/1678/2018.

**Au fond :**

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Condamne la recourante à payer à l'Etat, soit pour lui le Service financier du Pouvoir judiciaire, un émolument de décision de 600 fr.

Dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité.

**Siégeant :**

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Paola CAMPOMAGNANI et Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

**Indication des voies de recours:**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté 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 civile.*

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