

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17081/2013-CS

DAS/164/2013

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

**Chambre de surveillance
du Registre foncier**

DU MARDI 1^{ER} OCTOBRE 2013

Recours (C/17081/2013-CS) formé en date du 12 novembre 2012 par A_____, société anonyme ayant son siège social c/o B_____, _____, _____ (GE), comparant par Me Per PROD'HOM, avocat à Genève, en l'Etude duquel elle élit domicile.

* * * * *

Décision communiquée par plis recommandés du greffier
du **14 octobre 2013** à :

- A_____
c/o Me Per PROD'HOM, avocat
Rue Pedro-Meylan 5, 1208 Genève.
- **REGISTRE FONCIER**
Case postale 69, 1211 Genève 8.
- **DEPARTEMENT FEDERAL DE JUSTICE ET POLICE**
Office fédéral de la justice, 3003 Berne.

EN FAIT

- A.** A_____ a été inscrite au Registre du commerce de Genève le 1_____. Elle a pour but la détention et la location de biens immobiliers dans les limites autorisées par la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983. Le siège social se trouve à _____ (Genève).

La société C_____, société _____ détenue par des personnes physiques domiciliées en D_____, est actionnaire unique de la société A_____.

Au début de l'année 2005, C_____, propriétaire d'un immeuble situé à 2_____ (parcelle no _____, feuille _____ de la Commune de _____ Genève), prévoyant de transférer son immeuble à la société A_____, a contacté l'Administration fiscale cantonale en vue d'une exonération des droits d'enregistrements. Par courrier du 28 janvier 2009, ladite administration a confirmé l'admission de l'exonération moyennant certaines conditions.

- B.** Par acte notarié du _____ novembre 2009, A_____ a augmenté son capital-actions de _____ fr. pour le porter de _____ fr. à _____ fr. par l'émission de _____ actions d'une valeur nominale de _____ fr. chacune. Le capital-actions augmenté était également souscrit par la société C_____, qui le libérait en partie par le transfert d'actifs et de passifs de son établissement à Genève pour des montants de _____ fr. et de _____ fr., par compensation de créances. Un solde de _____ fr. était versé à la réserve générale de la société.

Les actifs transférés à leur valeur comptable au _____ 2009 se composaient notamment de l'immeuble sis 2_____ pour sa valeur comptable de _____ fr. Les autres actifs consistaient en des débiteurs (locataires notamment) et des dépôts et comptes courants. A_____ a été inscrite au Registre foncier comme propriétaire de la parcelle no _____ de la Commune de _____ Genève le _____ novembre 2009.

- C.** En date du 7 avril 2010, le Registre foncier a fixé l'émolument dû par A_____ pour ladite inscription à 38'374 fr. et 2 fr. 50 de timbre, soit au total 38'376 fr. 50.
- D.** Par courrier du 19 avril 2010, A_____ a demandé à être exonérée de cet émolument au vu de l'exonération des droits d'enregistrements fiscaux. Elle s'est cependant acquittée de l'émolument réclamé par le Registre foncier afin d'éviter des intérêts moratoires.

Par décision du 12 octobre 2012 (sic), le Registre foncier a maintenu sa décision du 7 avril 2010 et rejeté la demande d'exonération. Il faisait valoir qu'en vertu du principe de non-rétroactivité des lois, les nouvelles dispositions du règlement sur le tarif des émoluments du Registre foncier et de la mensuration officielle du

11 juin 2011, entrées en vigueur le 1er juillet 2011, ne pouvaient s'appliquer au cas d'espèce. D'autre part, une pratique instaurée par le Registre foncier depuis septembre 2010 ne pouvait pas non plus fonder d'exonération. La Pj _____ ayant été validée le 7 avril 2010, le calcul de l'émolument, effectué selon les principes figurant dans l'ancien règlement, devait être admis comme correct. Le Registre foncier a indiqué que sa décision pouvait être contestée auprès de la Cour de justice.

- E. Par acte posté le 12 novembre 2012 et reçu le 14 novembre 2012 par le greffe de la Chambre administrative de la Cour de justice, A_____ a recouru auprès de cette autorité contre la décision du Registre foncier du 12 octobre 2012 refusant l'exonération sollicitée le 19 avril 2010. Elle a conclu à l'annulation de la décision, à ce qu'il soit dit que les émoluments du Registre foncier ne devaient pas dépasser un montant de 500 fr., au renvoi du dossier au Registre foncier pour nouvelle décision ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure pour les frais indispensables causés par le recours. La décision violait les principes constitutionnels d'équivalence et de couverture des frais ainsi que le principe de la légalité.

Le Registre foncier a conclu à la confirmation de sa décision sous suite de frais.

Par arrêt du 30 juillet 2013, et à la suite d'un échange de vue entre chambres (art. 118A al. 2 LOJ) la Chambre administrative de la Cour de justice a déclaré le recours irrecevable et l'a transmis pour raisons de compétence à la Chambre de surveillance de la Cour civile de la Cour de justice. La cause a été attribuée le 30 août 2013 et gardée à juger à cette date.

EN DROIT

1. La loi genevoise sur la procédure administrative (LPA) 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 lit. e LPA). Tel est le cas de la Cour de justice lorsqu'elle fonctionne, sur recours, comme autorité de surveillance du Registre foncier (DAS/30/2012).

Par arrêt du 30 juillet 2013, la Chambre administrative de la Cour de justice a transmis pour raisons de compétence à la Chambre de surveillance de cette même Cour le recours déposé par A_____ contre la décision rendue par le Registre foncier le 12 octobre 2012. Il ne sera dès lors pas revenu sur la compétence de la Chambre de céans pour connaître du recours. Celui-ci est recevable.

2. La réquisition au Registre foncier de E_____, notaire, en vue de l'inscription du transfert de l'immeuble sis 2_____ de C_____ à la recourante, a été déposée le

_____ novembre 2009. L'émolument a été calculé selon le règlement alors en vigueur et fixé le 7 avril 2010 à 38'374 fr. La recourante indique avoir payé ce montant. En date du 19 avril 2010, elle semble avoir adressé au Registre foncier un courrier intitulé "Demande d'exonération". Ce courrier n'est pas produit.

Selon l'art. 10 du Règlement fixant le tarif des émoluments du Registre foncier du 7 septembre 1988 (E 1 50.07) applicable à l'époque, "toute contestation relative à l'application du règlement est tranché définitivement par le chef du Département des constructions et des technologies de l'information". La recourante n'indique pas avoir contesté le montant de l'émolument facturé auprès du chef du département. Elle n'a dès lors pas recouru contre la décision de fixation du 7 avril 2010. Au contraire, elle semble s'être adressée par une "demande d'exonération" directement à l'autorité ayant pris la décision. Dans la mesure où elle n'a pas été contestée auprès de l'autorité compétente prévue alors, la décision est entrée en force. Cela signifie que les éventuels vices qu'elle contient, graves ou non, procéduraux ou de fond, ont été définitivement guéris et que la décision ne peut plus être remise en cause (ATA 335/2013). Ce principe s'applique sous réserve de vices particulièrement graves entachant celle-ci de nullité qui ne concernent pas le cas d'espèce, comme l'incompétence fonctionnelle évidente de l'autorité, de graves vices de forme ou de procédure ou des vices dans la notification.

3. Le cadre du litige se limite dès lors à la décision de refus du Registre foncier du 12 octobre 2012 d'entrer en matière sur la reconsidération de sa décision de fixation de l'émolument.

Selon l'art. 48 al. 1 LPA, l'autorité a l'obligation de reconsidérer sa décision, notamment lorsqu'un motif de révision au sens de l'art. 80 lit. a et b LPA existe (T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 478, no 1'421 et ss; P. MOOR, Droit administratif, vol. 2, 2011, p. 398, n. 2.4.4.1 lit. b).

Les lettres a et b de l'art. 80 LPA prévoient qu'il y a lieu à révision lorsque, dans une affaire réglée par une décision définitive, il apparaît qu'un crime ou un délit, établi par une procédure pénale ou d'une autre manière, a influencé la décision (lit. a), ou que des faits ou des moyens de preuve nouveaux et importants existent, que le recourant ne pouvait connaître ou invoquer dans la procédure précédente (lit. b). Par faits nouveaux, il faut entendre des événements qui se sont produits antérieurement à la procédure précédente, mais dont l'auteur de la demande de réexamen a été empêché, sans sa faute, de faire état à cette occasion.

En l'espèce, la recourante n'allègue la survenance d'aucun fait ou élément de preuve nouveau au sens de cette disposition. Tous les arguments développés visent le règlement du 7 septembre 1988 lui-même, sur la base duquel la décision de fixation de l'émolument a été prise. Il n'existe dès lors aucun élément

susceptible d'imposer à l'autorité précédente de reconsidérer sa décision après son entrée en force.

A teneur de l'art. 48 al. 1 LPA, l'autorité doit également reconsidérer sa décision s'il existe une modification notable des circonstances. Il faut entendre par là des faits nouveaux "nouveaux", c'est-à-dire survenus après la prise de la décision litigieuse qui modifie de manière importante l'état de fait ou les bases juridiques sur lesquelles l'autorité a fondé sa décision justifiant par là sa remise en cause (P. MOOR, op. cit., p. 399 n. 2.4.4.2).

En l'espèce, la recourante fait état d'un changement législatif avec l'adoption, le 1er juillet 2011, d'un nouveau Règlement fixant le tarif des émoluments du Registre foncier, rompant avec la réglementation antérieure et fixant à 500 fr. l'émolument prélevé en cas d'opération de fusion (art. 3 lit. b).

Sauf à remettre en question toutes les décisions prises sur la base de la loi applicable antérieurement à une modification législative, ce qui ne saurait évidemment être le cas, force est d'admettre que les conditions d'application de cette disposition ne sont pas réalisées non plus. Comme le relève à juste titre le Registre foncier, le principe de la non-rétroactivité des lois impose que les décisions définitives prises en application de la loi antérieure ne puissent être revues sur la base de la loi postérieure, sauf à créer une insécurité juridique prohibée.

Le recours est ainsi rejeté.

4. Un émolument de 500 fr. sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 LPA).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 12 novembre 2012 par A_____ contre la décision du Registre foncier du 12 octobre 2012 dans la cause C/17081/2013.

Au fond :

Le rejette.

Met à la charge de la société A_____ un émolument de 500 fr.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, 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.