

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18055/2013-CS

DAS/171/2013

ORDONNANCE

DE LA COUR DE JUSTICE

**Chambre de surveillance
du Registre foncier**

DU LUNDI 7 OCTOBRE 2013

Recours (C/18055/2013-CS) formé en date du 27 août 2013 par **A_____SA**, ayant son siège _____ (GE), comparant par Me Pascal TOURETTE, avocat, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile.

* * * * *

Décision communiquée par plis recommandés du greffier
du **15 octobre 2013** à :

- **A_____SA**
c/o Me Pascal TOURETTE, avocat
Boulevard des Philosophes 17, 1205 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. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 27 août 2013, A_____SA recourt contre une décision de l'Office du Registre foncier n° 45/2013 du 27 juin 2013 rejetant une réquisition du 12 juin 2012 du notaire B_____ PJ n° 0_____ concernant la création d'une charge foncière au bénéfice de C_____SA sur la part de copropriété de 39'999/40'000èmes de la parcelle n° 1_____ de la Commune de Soral propriété de A_____SA. La recourante reproche au Registre foncier d'avoir fait preuve de formalisme excessif en considérant que la part de copropriété de 39'999/40'000èmes de la parcelle n'était pas matériellement divisée et ne permettait pas dès lors une maîtrise localisée adéquate de l'immeuble grevé nécessaire à la constitution d'une charge foncière. La recourante relevait également que la propriété de 39'999/40'000èmes de la parcelle équivalait à la propriété de la quasi-totalité de celle-ci.

Par observations expédiées le 25 septembre 2013 et reçues le 27 septembre 2013 par le greffe de la Cour de justice, l'Office du Registre foncier conclut au rejet du recours et à la confirmation de sa décision. La part de copropriété n'étant pas matériellement divisée, contrairement à une part de copropriété par étages, elle ne permet pas une maîtrise adéquate de l'immeuble grevé, de sorte que la réquisition devait être rejetée.

- B. Il ressort du dossier les faits pertinents suivants :

A_____SA est une société dont le but statutaire est l'exploitation de tout gisement alluvionnaire; extraction, dragage, traitement, transport et vente de sables et graviers, notamment.

Elle est propriétaire de la parcelle n° 10753 de la Commune de Soral et copropriétaire pour 39'999/40'000èmes des parts de la parcelle voisine n° 1_____. D_____ est copropriétaire de ladite parcelle à hauteur de 1/40'000ème. La recourante exploite une gravière sur la totalité des deux parcelles. Un droit de réméré en faveur des précédents propriétaires de la parcelle n° 1_____ dont D_____ a été annoté sur la part 39'999/40'000èmes de la parcelle.

Par acte notarié du 31 mai 2012, la recourante et C_____SA, dont le but est la gestion, le traitement et la valorisation de déchets, la collecte et le transport de déchets, le financement, la construction et l'exploitation d'installations de valorisation de déchets, de manière respectueuse pour l'environnement et dans un objectif de développement durable, ainsi que toute autre activité analogue, ont convenu de la constitution d'une charge foncière grevant la parcelle n° 10753 et la copropriété pour 39'999/40'000èmes de la parcelle n° 1_____ en faveur de C_____SA d'une durée limitée à fin 2016. Cette charge comportait l'obligation pour la recourante d'octroyer à C_____SA un volume de 45'000 m³ de décharge

à remblayer ainsi que le libre accès aux parcelles grevées à cet effet. Les espaces à remblayer devaient être fournis progressivement pendant les années 2014 à 2016. En échange C_____SA s'engageait à s'acquitter entre 2014 et 2016 d'un montant de 900'000 fr. à raison de 300'000 fr. par an. Au terme de cette période, l'inscription relative à la charge foncière serait radiée du Registre foncier.

L'Office du Registre foncier a statué par la décision querellée sur la demande d'inscription de la charge foncière déposée le 12 juin 2012.

EN DROIT

1. La procédure est gouvernée par la loi de procédure administrative cantonale (STEINAUER, Les droits réels, t. I, 5ème éd., Berne 2012, n° 870 p. 311). La loi genevoise sur la procédure administrative (LPA) s'applique à la prise de décisions 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 autorité de recours (art. 6 al. 1 let. 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).

Déposé dans les forme et délai prévus par la loi par-devant l'autorité compétente, le recours est recevable (art. 63 al. 1 let. a LPA; art. 46 al. 1 let. b LTF; art. 126 al. 1 let. c LOJ).

2. **2.1** Selon l'art. 782 al. 1 CC, la charge foncière assujettit envers un tiers le propriétaire actuel d'un fonds à certaines prestations pour lesquelles il n'est tenu que sur son immeuble.

Selon l'art. 655 al. 2 CC, sont immeubles, 1. les biens-fonds; 2. les droits distincts et permanents immatriculés au Registre foncier; 3. les mines; 4. les parts de copropriété d'un immeuble.

Au sens de l'art. 646 al. 1 CC, lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est par matériellement divisée, elles en sont copropriétaires.

Selon l'art. 712a al. 1 CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment.

Les parts de copropriété ordinaires d'un immeuble, immeubles de par la loi (art. 655 al. 2 ch. 4 CC), ne nécessitent pas l'ouverture d'un feuillet spécifique au Registre foncier. Celui-ci n'est ouvert, le cas échéant, qu'à des fins de clarté

(Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II 4. Auflage ad art. 655 n° 22). Une charge foncière peut être constituée sur une part de copropriété ordinaire. Cela découle du fait que la position de copropriétaire est celle d'un propriétaire (Berner Kommentar, Sachenrecht IV 1959/1981 ad art. 646 p. 495 n° 63; REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3. Auflage, Bd. I, Berne 2007 p. 179 n° 657-658). La création d'une charge sur une part de copropriété ne peut toutefois avoir lieu lorsqu'il existe un risque que celle-ci entre en collision avec la position juridique des autres copropriétaires (REY op. cit., ibidem n° 658; Basler Kommentar op. cit., ad art. 646 n° 28).

2.2 Il en résulte que la constitution d'une charge foncière sur une part de copropriété ordinaire est possible, pour autant que la part se prête à l'utilisation ou la prestation promise (STEINAUER, Les droits réels, t. 1 2012 p. 433 n° 1227) et que cette constitution n'entre pas en collision avec la position juridique des autres copropriétaires, ce qui est le cas en l'espèce. La position de principe adoptée par l'Office du Registre foncier est par conséquent trop formaliste.

Reste à savoir si dans le cas d'espèce la constitution de la charge foncière prévue sur la part de copropriété pour 39'999/40'000èmes de la parcelle n° 1_____ de la Commune de Soral est susceptible d'entrer en collision avec les intérêts de l'autre copropriétaire (pour 1/40'000ème de la parcelle). Comme le relève à juste titre le recourant, sa part de propriété lui donne une maîtrise quasi-totale de la parcelle. D'autre part, la Cour ne voit pas quels intérêts juridiquement protégés le copropriétaire pour 1/40'000ème de la parcelle aurait à s'opposer à la constitution de la charge foncière en question. Ce d'autant plus que celle-ci est limitée dans le temps et ce pour une période relativement brève puisqu'elle doit arriver à échéance le 31 décembre 2016 selon l'acte de constitution et sera radiée à l'issue de cette échéance. Le but de la constitution est de permettre l'usage le plus approprié de la parcelle dont la recourante est propriétaire pour une part de 39'999/40'000èmes. Dans la mesure où la part représente la quasi-totalité de la propriété de la parcelle, elle se prête à la probation promise. Par conséquent, la constitution de la charge doit être portée au Registre foncier conformément à la réquisition du notaire.

2.3 Le recours est ainsi fondé. La décision entreprise sera annulée et l'Office du Registre foncier invité à donner suite à la réquisition formée par la recourante.

- 3.** Vu l'issue du litige les frais seront laissés à la charge de l'Etat. Une indemnité sera mise à la charge de l'Etat en faveur de la recourante valant participation aux honoraires de son avocat à hauteur de 600 fr. (art. 6 RFPA E510.03).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours déposé par A_____SA le 27 août 2013 contre la décision de l'Office du Registre foncier du 27 juin 2013 dans la cause C/18055/2013.

Au fond :

L'admet.

Annule ladite décision.

Invite l'Office du Registre foncier à donner une suite favorable à la réquisition déposée le 12 juin 2012 par Me B_____, notaire, visant l'inscription d'une charge foncière sur la copropriété de 39'999/40'000èmes de la parcelle n° 1_____ de la Commune de Soral, propriété de A_____SA.

Sur les frais :

Laisse les frais de la procédure à la charge de l'Etat.

Condamne l'Etat de Genève à payer à la recourante un montant de 600 fr. au titre d'indemnité de procédure.

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.