



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21832/2015-CS

DAS/83/2016

DÉCISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance

DU MERCREDI 23 MARS 2016

Recours (C/21832/2015-CS) formé en date du 21 octobre 2015 par A_____, domicilié _____, (GE), comparant par Me Manuel BOLIVAR, avocat, en l'Etude duquel il élit domicile.

* * * * *

Décision communiquée par plis recommandés du greffier
du **24 mars 2016** à :

- A_____
c/o Me Manuel BOLIVAR, avocat
Rue des Pâquis 35, 1201 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) Le 28 août 2015, A_____, représenté par son avocat, a demandé au Registre foncier de bien vouloir lui communiquer l'intégralité des "*parcelles et propriétés*" dont le B_____, respectivement le consulat ou l'ambassade de celui-ci, était propriétaire ou titulaire d'un droit réel (servitude, etc.) dans le canton de Genève.

A_____ a indiqué être créancier du B_____ selon un jugement dont il a joint la page de garde et le dispositif à sa requête de renseignements, et il a affirmé ne pas avoir été payé.

b) Il résulte de la page de garde et du dispositif (sans signature ni tampon) joints à sa requête que, par jugement TRPH/142/2007 du 2 mars 2007, le Tribunal des prud'hommes du canton de Genève a condamné B_____ à payer à A_____ la somme de 101'788 fr. 60 avec intérêts et à la CAISSE CANTONALE GENEVOISE DE CHÔMAGE la somme de 1'240 fr. avec intérêts.

B. a) Par décision du 21 septembre 2015, le Registre foncier a rejeté la requête de A_____, considérant que celui-ci n'avait aucun intérêt à l'obtention des informations sollicitées pour ne pas avoir démontré que B_____ était dans l'impossibilité financière de payer son dû. Le Registre foncier a également relevé que A_____ n'avait produit qu'une pièce ne démontrant pas l'entrée en force du jugement condamnatore invoqué.

b) Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 21 octobre 2015, A_____ recourt contre cette décision dont il demande l'annulation, en cas d'échec de la procédure de médiation prévue par la Loi genevoise sur l'information du public et l'accès aux documents du 5 octobre 2001 (LIPAD [A 2 08]), en concluant à la constatation de son droit à l'accès aux documents et renseignements sollicités et au retour de la cause au Registre foncier. Préalablement, il sollicite la suspension de la procédure et l'initiation de ladite médiation. Enfin, il sollicite une indemnité à titre de dépens pour les honoraires de son avocat.

Il affirme qu'un collaborateur du Registre foncier avait indiqué à son avocat, lors d'un entretien téléphonique, qu'il suffisait de communiquer le jugement à exécuter, pour obtenir les renseignements sollicités. Par ailleurs, il allègue avoir saisi, sans succès, tant le Département fédéral des affaires étrangères (ci-après : DFAE) que le Bureau de l'Amiable compositeur pour obtenir l'exécution volontaire du jugement, par le B_____.

A_____ produit le jugement TRPH/142/2007 en version intégrale, muni d'un tampon et d'une signature, ainsi qu'un certificat établi par le Tribunal des prud'hommes du canton de Genève en date du 13 octobre 2015 et attestant du caractère définitif et exécutoire du jugement TRPH/142/2007. Il produit également un échange de courriels de février/mars 2015 avec C_____, présidente

du Bureau de l'Amiable compositeur, une structure de médiation créée en 1995 par le gouvernement de la République et canton de Genève pour faciliter la résolution des conflits du travail impliquant des personnes bénéficiant de privilèges et immunités diplomatiques et consulaires (cf. <https://www.ge.ch/amiable-compositeur/>), dont il résulte que le jugement rendu dans la cause opposant A_____ au B_____ n'avait pas encore été exécuté et que C_____ tentait d'obtenir une suite favorable, de concert avec le DFAE.

c) Dans ses observations du 24 novembre 2015, le Registre foncier s'en rapporte à justice concernant la recevabilité du recours et conclut à la confirmation de la décision querellée, ainsi qu'à la condamnation de A_____ aux frais et dépens.

Il affirme que l'avocat de A_____, dûment informé du caractère incomplet des pièces produites lors d'un entretien téléphonique préalable à la prise de décision, avait néanmoins expressément sollicité la notification d'une décision formelle, sans offrir de produire les preuves manquantes.

d) A_____ conteste avoir été dûment informé du caractère incomplet des pièces produites, lors d'un entretien téléphonique de son avocat avec le Registre foncier, entretien qu'il qualifie de fait nouveau. Il persiste dans ses conclusions.

e) Dans ses observations complémentaires du 22 décembre 2015, le Registre foncier persiste dans sa version des faits, s'agissant de l'entretien téléphonique. Il persiste également dans ses conclusions.

f) Les parties ont été informées, le 23 décembre 2015, de ce que la cause était gardée à juger.

g) Les arguments juridiques des parties seront examinés dans la partie EN DROIT, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. **1.1** Les décisions du registre foncier peuvent faire l'objet d'un recours dans les 30 jours qui suivent leur notification (art. 956a al. 1 et art. 956b al. 1 CC [(RS 210)]) auprès de l'autorité désignée par le canton, soit à Genève la Chambre de surveillance de la Cour de justice; les dispositions de Loi genevoise sur la procédure administrative (LPA (E 5 10)) sont applicables (art. 152 LaCC [E 1 05], art. 126 al. 1 let. c LOJ [E 2 05]).

La qualité pour recourir appartient à toute personne atteinte de manière particulière par une décision émanant du registre foncier et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 956a al. 1 et 2 let. a CC).

1.2 Le recours a été interjeté auprès de l'autorité compétente en la matière dans le délai utile (art. 956a al. 1 et 956b al. 1 CC; 126 al. 1 let. c LOJ) et selon la forme prescrite par la loi (art. 64 et 65 LPA [E 5 10]).

Il est dirigé contre une décision formelle de refus d'informer et non pas contre une simple détermination ou autre mesure au sens de l'art. 60 al. 1 LIPAD.

En tant que destinataire de la décision de refus, le recourant est touché par celle-ci et a un intérêt digne de protection à recourir.

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

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

La procédure est soumise à la maxime de disposition (art. 69 al. 1 LPA) et à la maxime inquisitoire (art. 19 LPA applicable par renvoi de l'art. 76 LPA).

- 3.** Le recourant invoque une violation de son droit d'être entendu, selon l'art. 29 al. 2 Cst. (RS 101), pour avoir été privé d'une procédure de médiation selon l'art. 30 al. 1 let. b LIPAD.

3.1 La LIPAD prévoit un accès du public aux documents en possession des institutions cantonales genevoises (art. 24 LIPAD), tandis que l'art. 970 CC et les art. 26 ss ORF (RS 211.432.1) règlent l'accès du public aux informations du registre foncier.

L'art 24 LIPAD est une norme cantonale, alors que les 970 CC et 26 ss ORF sont des normes fédérales.

Conformément au principe de la primauté du droit fédéral (art. 49 al. 1 Cst.), l'art. 3 al. 5 LIPAD réserve expressément le droit fédéral et l'art. 26 al. 4 LIPAD précise que sont exclus du droit d'accès cantonal les documents à la communication desquels le droit fédéral fait obstacle.

Les art. 970 CC et 26 ss ORF l'emportent ainsi sur les normes de la LIPAD, en matière d'accès du public aux informations du registre foncier. Ceci vaut également en matière de procédure : en vertu de l'art. 3 al. 5 LIPAD, l'art. 60 LIPAD ne s'applique pas, de sorte que le registre foncier n'est pas tenu de recourir à une médiation cantonale avant de pouvoir refuser l'accès aux données visées par l'art. 970 CC et les art. 26 ss ORF.

3.2 En l'espèce, le droit du recourant aux informations du registre foncier du canton de Genève (qui forme un seul arrondissement de registre, art. 150 LaCC) est donc réglé exclusivement par l'art. 970 CC et les art. 26 ss ORF.

Il s'ensuit, en particulier, que le Registre foncier a pu rendre sa décision de refus d'informer sans saisir préalablement le préposé cantonal d'une requête de médiation, en vertu de l'art. 30 al. 1 let. b LIPAD.

Par conséquent, le droit d'être entendu du recourant n'a pas été violé par l'absence d'une médiation préalable à la prise de décision par le registre foncier.

4. Le recourant invoque une violation de son droit d'être entendu, selon l'art. 29 al. 2 Cst. (RS 101), pour ne pas avoir été invité à produire une preuve du caractère exécutoire du jugement condamnant l'Etat étranger, visé par sa demande de renseignement, à lui payer une somme d'argent.

Le Registre foncier conteste ces allégués et affirme avoir invité le recourant, lors d'un entretien téléphonique, à produire la preuve en question, ce qui celui-ci aurait refusé en exigeant une décision.

4.1 Selon l'art. 24 al. 1 LPA, il incombait au Registre foncier d'inviter le recourant à le renseigner sur les faits pertinents et à produire les pièces en sa possession, et de lui fixer un délai à cet effet.

En vertu de l'art. 68 LPA, le recourant peut invoquer des motifs, des faits et des moyens nouveaux qui ne l'ont pas été dans les précédentes procédures.

En vertu de l'art. 69 LPA, la Chambre de surveillance réforme la décision attaquée ou l'annule, si elle admet le recours. Si elle le juge nécessaire, elle peut renvoyer l'affaire au Registre foncier pour nouvelle décision.

4.2 Est litigieuse, en l'espèce, la question de savoir si le Registre foncier a invité le recourant, lors d'un entretien téléphonique avec son avocat, à produire une preuve du caractère exécutoire du jugement dont le recourant n'avait soumis au Registre foncier que la page de garde et le dispositif, dépourvus de tampon et de signature.

Quoi qu'il en soit, le recourant a produit, en instance de recours, une preuve écrite formelle du caractère exécutoire du jugement en question. Disposant d'un plein pouvoir de cognition (art. 61 al. 1 LPA), la Chambre de surveillance peut prendre en considération la preuve nouvelle apportée dans le cadre du présent recours (art. 68 LPA) et réparer ainsi le vice invoqué par le recourant, de sorte qu'un renvoi de la cause au Registre foncier, pour prise en considération de la preuve nouvelle et nouvelle décision, ne se justifie pas (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_300/2013 du 29 novembre 2013 consid. 3.2, pour la réparation du vice de la violation du droit d'être entendu, par l'instance de recours).

5. Le recourant invoque une violation de l'art. 970 CC, pour ne pas avoir obtenu les informations requises du Registre foncier.

5.1 Aux termes de l'art. 970 al. 1 CC, dans sa teneur depuis le 1er janvier 2005, celui qui fait valoir un intérêt a le droit de consulter le registre foncier ou de s'en faire délivrer des extraits.

Par ailleurs, l'art. 970 al. 2 CC prévoit un accès inconditionnel à certaines informations du grand livre du registre foncier, à savoir la désignation de l'immeuble et son descriptif (ch. 1), le nom et l'identité du propriétaire (ch. 2) ainsi que le type de propriété et la date d'acquisition (ch. 3).

L'art. 26 al. 1 let. a ORF, qui se réfère à l'art. 970 al. 2 CC, prévoit que toute personne a le droit, sans être tenue de rendre vraisemblable un intérêt, d'exiger de l'office du registre foncier un renseignement ou un extrait des données du grand livre ayant des effets juridiques concernant la désignation et l'état descriptif de l'immeuble, le nom et l'identité du propriétaire, la forme de propriété et la date d'acquisition (art. 26 al. 1 let. a ORF). L'art. 26 al. 2 ORF précise à cet égard qu'un renseignement ou un extrait ne peut être délivré qu'en relation avec un immeuble déterminé.

Sont ainsi prohibées les recherches systématiques concernant des personnes, par des requérants ne justifiant d'aucun intérêt digne de protection à l'obtention des renseignements sollicités.

En revanche, celui qui rend vraisemblable un intérêt digne de protection (art. 970 al. 1 CC) peut demander quels immeubles sis dans un arrondissement de registre appartiennent à une personne déterminée.

Ainsi, le Tribunal fédéral a admis que le journaliste qui entend informer ses lecteurs de la conduite spéculative d'une société immobilière déterminée a le droit, s'il mentionne des indices concernant ces activités spéculatives, d'obtenir du registre foncier compétent qu'il lui indique tous les immeubles acquis par cette société dans un laps de temps déterminé (ATF 126 III 512 = JT 2001 I 228).

Le Tribunal fédéral a par ailleurs jugé qu'un travailleur dont les intérêts économiques ne sont menacés que virtuellement n'est pas admis à se renseigner au registre foncier sur les possessions immobilières de son employeur (ATF 109 II 208 = JT 1984 II 366 consid. 3 et 5, rendu sous l'empire de l'art. 970 CC dans son ancienne teneur). Il s'ensuit, *a contrario*, qu'un travailleur dont les intérêts économiques sont menacés de façon actuelle est admis à se renseigner au registre foncier sur les immeubles de son employeur (SCHMID, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5^{ème} éd. 2015, n° 18 ad art. 970 CC).

L'intérêt, qui peut être de fait, doit pouvoir prétendre à la primauté sur l'intérêt opposé du propriétaire foncier concerné (ATF 132 III 603 consid. 4.3.1 *in fine*; ATF 126 III 512 = JT 2001 I 228 consid. 4b).

5.2 Les décisions portant sur le versement d'une somme ou la fourniture de sûretés sont exécutées selon les dispositions de la LP (art. 335 al. 2 CPC [RS 272]).

Le for ordinaire de la poursuite est au domicile, respectivement au siège du débiteur (art. 46 al.1, 2 LP [RS 281.1]).

Un débiteur domicilié ou sis à l'étranger ne peut être poursuivi en Suisse que dans quelques cas exceptionnels (art. 50 ss LP) non réalisés en l'espèce, hormis l'exécution préalable d'un séquestre en Suisse : selon l'art. 52 LP, la poursuite après séquestre peut s'opérer au lieu où l'objet séquestré se trouve.

Le créancier d'une dette échue et non garantie par gage peut requérir le séquestre des biens du débiteur qui se trouvent en Suisse lorsque le créancier possède contre le débiteur un titre de mainlevée définitive (art. 271 al. 1 ch. 6 LP), soit notamment un jugement exécutoire (art. 80 al. 1 LP).

Le séquestre peut porter, en particulier, sur les immeubles du débiteur (art. 272 al. 1 ch. 3, art. 95 al. 2 LP), soit sur ses bien-fonds, ses droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier, ses mines et ses parts de copropriété d'un immeuble (art. 655 al. 2 CC).

Sont toutefois soustraits à tout séquestre, en vertu de leur insaisissabilité, les biens appartenant à un Etat étranger ou à une banque centrale étrangère qui sont affectés à des tâches leur incombant comme détenteurs de la puissance publique (art. 275, 92 al. 1 ch. 11 LP).

Ainsi, le créancier d'un Etat étranger peut faire séquestrer des immeubles en Suisse appartenant à son débiteur, sur la base d'un jugement exécutoire condamnant l'Etat étranger à lui payer une somme d'argent, pour autant que les immeubles à séquestrer en soient pas affectés à des tâches étatiques.

En revanche, comme la saisie ou la réalisation forcée d'un gage, l'ordonnance d'un séquestre n'est pas soumise à la condition de l'insolvabilité du débiteur (cf. art. 272 al. 1 LP). L'exécution forcée d'une condamnation judiciaire exécutoire à payer une somme d'argent est également possible à l'égard du débiteur solvable mais non disposé à donner suite à un jugement le condamnant, à l'instar de l'exécution forcée d'autres sortes de condamnations judiciaires (art. 343 CPC).

5.3 En l'espèce, le recourant est au bénéfice d'un jugement suisse exécutoire condamnant un Etat étranger, à savoir le B_____, à payer une somme d'argent au recourant. Ce jugement date du 2 mars 2007 et le recourant démontre avoir fait des démarches amiables en vue de l'exécution de ce jugement, malheureusement non couronnées de succès à ce jour.

Or, pour l'exécution forcée du jugement exécutoire, en Suisse, le recourant ne dispose que de la possibilité de faire séquestrer des biens de son débiteur qui s'y trouvent.

Le recourant a donc un intérêt économique concret, digne de protection et prévalant sur celui du B_____ au secret concernant ses immeubles dans le canton de Genève, à en prendre connaissance.

Par conséquent, il y a lieu d'annuler la décision de refus de renseigner prise par le Registre foncier et d'inviter celui-ci à communiquer au recourant tous les immeubles, au sens de l'art. 655 al. 2 CC, dont le B_____ est propriétaire dans le canton de Genève.

En revanche, le Registre foncier ne devra pas informer le recourant de l'existence d'autres droits réels limités (tels que de simples servitudes) en faveur du B_____ puisque ces autres droits ne sont pas des immeubles qui peuvent être séquestrés.

Enfin, si des immeubles devaient être inscrits au nom du consulat ou de l'ambassade de cet Etat, pourtant dépourvus de personnalité juridique, alors le Registre foncier devrait également communiquer ces informations au recourant.

6. Vu l'issue du litige les frais seront laissés à la charge de l'Etat. Une indemnité de 1'000 fr. sera mise à la charge de l'Etat en faveur du recourant pour les frais indispensables occasionnés par la procédure de recours, y compris les honoraires de son mandataire (art. 87 LPA; art. 6 RFPA [E 5 10.03]).
7. La présente décision est susceptible d'un recours en matière civile (art. 72 al. 2 let. b ch. 2 LTF).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 21 octobre 2015 par A_____ contre la décision rendue le 21 septembre 2015 par le Registre foncier.

Au fond :

Annule la décision entreprise.

Invite le Registre foncier à communiquer à A_____ tous les immeubles, au sens de l'art. 655 al. 2 CC, dont B_____ est propriétaire dans le canton de Genève, y compris ceux qui seraient inscrits au nom du consulat ou de l'ambassade du B_____.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

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

Condamne l'Etat de Genève à payer à A_____ un montant de 1'000 fr. au titre d'indemnité de procédure.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Monsieur Jean-Marc STRUBIN et Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Carmen FRAGA, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Carmen FRAGA

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), 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 civile.

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