REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6022/2022-CS **DAS/127/2022**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
du Registre foncier

DU MERCREDI 15 JUIN 2022

Recours (C/6022/2022-CS) formé en date du 30 mars 2022 par la **Société A_____ Sàrl**, ayant son siège social sis _____[GE], d'une part, et par **Maître B_____**, domicile professionnel sis _____[GE], d'autre part, tous deux comparant par Me Mark MULLER, avocat, en l'Etude duquel ils élisent domicile.

* * * * *

Décision communiquée par plis recommandés du greffier
du **21 juin 2022** à :

- **A_____ Sàrl**
  Maître B_____
  c/o Me Mark MULLER, avocat
  Rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève.

- **OFFICE DU REGISTRE FONCIER**
  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 25 février 2022, l'Office du registre foncier a rejeté la réquisition de B_____, notaire à Genève, du 30 septembre 2021, P.j. 1_____/2021 relative à la vente de l'immeuble 2_____-3_____ de la commune de C_____ (Genève), au motif que les conditions à l'inscription au grand livre n'étaient pas réalisées. Le notaire avait produit, à l'appui de sa réquisition, un arrêté du 19 mai 2020 du Département du territoire autorisant la vente de l'appartement considéré lors d'une vente antérieure mais assortissant ledit arrêté d'une limitation d'utilisation subséquente selon laquelle celui-ci ne pourrait être invoqué ultérieurement pour justifier une nouvelle aliénation de l'appartement.

B. Par acte de recours du 30 mars 2022 à l'adresse de la Chambre de surveillance de la Cour de justice, A_____ Sàrl, acquéreur de l'immeuble, et Frédéric B_____ ont conclu à l'annulation de la décision de refus attaquée et à ce que soit ordonné au Registre foncier d'inscrire la vente au grand livre sous suite de frais et dépens.

En substance, ils motivent leur recours par l'illicéité de la condition imposée par le Département du territoire dans l'arrêté produit à l'égard du Registre foncier, les requérants ayant par ailleurs produit une attestation notariale valable et suffisante selon laquelle l'appartement bénéficiait d'une autorisation d'aliéner. Le Registre foncier devait s'en contenter et ne disposait pas de la compétence pour interpréter le contenu des pièces déposées.

Par réponse du 6 mai 2022, l'Office du registre foncier a conclu au rejet du recours sous suite de frais, considérant qu'il ne lui appartenait pas, ni par ailleurs à la Chambre de surveillance de la Cour, d'examiner la légalité de la condition contenue dans l'arrêté du Département du territoire du 19 mai 2020, contre lequel aucun recours n'avait été dirigé. Pour le surplus, la décision devait être confirmée dans la mesure où, dans le cadre de son pouvoir d'examen, le Registre foncier constatait que la vente, dont l'inscription était sollicitée, ne disposait pas de l'autorisation nécessaire.

Suite à quoi, la cause a été gardée à juger le 27 mai 2022.

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

a) En date du 30 septembre 2020, D_____ a vendu à E_____ Sàrl l'immeuble en propriété par étage, feuillet 2_____ n° 3_____, constitué en un appartement de quatre pièces de 89 m² sis au 1er étage 4_____, avec un local annexe.

Ladite vente avait été autorisée par arrêté du 19 mai 2020 du Département du territoire, lequel stipule en point 4 de son dispositif que "la présente autorisation ne saurait être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation de

l'appartement en cause en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR, ni de l'art. 12a du Règlement d'application de la loi".

b) En date du 24 septembre 2021, E_____ Sàrl a conclu avec A_____ Sàrl un contrat de vente dudit appartement.

Le même jour, le notaire B_____ a adressé une réquisition au Registre foncier pour l'inscription de ladite vente. Il a attesté sur sa réquisition que la vente bénéficiait d'une autorisation d'aliéner "RDTR".

c) Lors du premier examen de l'acte, le Registre foncier a requis du notaire des informations sur le fait que l'acte mentionnait qu'une autorisation d'aliéner devait être inscrite au Registre foncier, alors que la réquisition n'en faisait pas mention, d'une part. D'autre part, relevant que l'arrêté mentionnait qu'il ne pouvait être utilisé ultérieurement, il a requis la production d'un nouvel arrêté d'autorisation et une modification de l'acte qui lui était soumis. Un délai au 16 décembre 2021, reporté au 30 décembre 2021, a été imparti au notaire. Ce délai n'a pas été utilisé, le requérant sollicitant le prononcé d'une décision formelle, ce qui fut fait par la décision de rejet de réquisition prise par le Registre foncier le 25 février 2022, attaquée dans la présente procédure.

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 par l'art. 956a CC.

Selon l'art. 956a al. 2 let. 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.

Le délai de recours devant l'instance cantonale est de trente jours (art. 956b al. 1 CC).

Les dispositions de la Loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA) sont applicables (art. 152 LaCC i.f.)

1.2 En l'espèce, le recours a été interjeté par-devant l'autorité compétente en la matière, dans le délai utile et selon la forme prévue.

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, le recours étant interjeté également par l'acheteur, qui en est manifestement une.

Par conséquent, le recours est recevable.

2. Les parties soulèvent tout d'abord la question du champ d'examen de la Chambre de surveillance dans le cadre d'un recours dirigé contre une décision de l'Office du registre foncier.

2.1 Selon l'art. 656 al. 1 CC, l'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière. Constitutive, l'inscription s'opère sur déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte son objet (art. 963 al. 1 CC). Le pouvoir d'examen du Conservateur du registre foncier se limite principalement à un examen formel. Il ne peut procéder à aucune opération sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération (art. 965 al. 1 CC). La réquisition doit être écartée si la légitimation fait défaut (art. 966 al. 1 CC). S'agissant du titre d'acquisition, son contrôle porte avant tout sur l'observation des formes auxquelles la validité de l'acte est subordonnée (art. 965 al. 3 CC). En principe, le Conservateur ne doit pas examiner la validité matérielle du titre d'acquisition, à moins que le défaut soit manifeste (ATF 224 III 341, consid. 2b). Ainsi, les questions de droit matériel ne peuvent pas être revues dans le cadre de la procédure de recours de l'art. 956a CC (ATF 124 III 341, idem).

Aux termes de l'art. 46 al. 1 de l'Ordonnance sur le Registre foncier (ORF) l'Office du registre foncier n'opère d'inscription que sur réquisition. La réquisition ne peut être subordonnée à aucune condition ni réserve (art. 47 al. 1 ORF). L'Office du registre foncier vérifie que les conditions légales de l'inscription au grand livre sont réunies sur la base des autres pièces justificatives accompagnant la réquisition (art. 83 al. 1 ORF). Il contrôle ainsi notamment le droit de disposer de la personne qui présente la réquisition (art. 83 al. 2 let. c ORF) et les autorisations et les consentements nécessaires, pour s'assurer qu'ils ont été produits (art. 83 al. 2 let. i ORF).

Lorsque les conditions de l'inscription au grand livre ne sont pas remplies, l'Office du registre foncier rejette la requête (art. 87 al. 1 ORF). Il peut toutefois fixer un bref délai au requérant pour produire les pièces justificatives manquantes à l'échéance duquel il rejettera la requête si le défaut n'est pas réparé (art. 87 al. 2 ORF) (Arrêt du Tribunal fédéral 5A_240/2014, consid. 4.1).

2.2 Quand bien même la Chambre de surveillance rappelle régulièrement qu'au sens de l'art. 61 al. 1 LPA, elle revoit librement les faits et le droit, cette constatation n'a de portée que dans le cadre de l'examen auquel elle procède pour statuer sur les décisions prises par l'Office du Registre foncier, dans les limites du pouvoir d'examen du Conservateur dudit registre lui-même, telles que relevées plus haut. En aucun cas, la Chambre de surveillance ne statue dans ses compétences d'autorité de surveillance judiciaire du Registre foncier, sur des questions de droit matériel relevant soit du droit de propriété, soit du droit administratif de fond, par exemple. Dans cette mesure, la Chambre de surveillance

n'entrera pas en matière sur l'argument relatif à l'illicéité alléguée de la clause contenue dans l'arrêté du 19 mai 2020 du Département du territoire produit.

2.3 Reste la question de savoir si le Registre foncier était fondé à rejeter la réquisition produite du fait du défaut d'une autorisation d'aliéner annexée à la réquisition, respectivement de la condition mentionnée dans l'arrêté antérieur produit en annexe à la réquisition, comme valant autorisation d'aliéner.

2.3.1 Comme mentionné plus haut, selon l'art. 83 al. 2 let. i ORF, le Registre foncier, qui est saisi d'une réquisition, contrôle les autorisations nécessaires pour s'assurer qu'elles ont été produites.

Selon le droit genevois, l'aliénation des appartements destinés à la location est soumise à autorisation (art. 39 al. 1 LDTR).

L'al. 4 de cette disposition prévoit les motifs d'autorisation. Est un motif d'autorisation, notamment (al. 4 let. d) le fait que l'appartement aliéné a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner.

En application de cette disposition, le vendeur, qui en principe a l'obligation de solliciter une autorisation (art. 12 al. 1 du Règlement d'application de la loi – RDTR), peut s'en voir dispenser. Selon l'art. 12a RDTR en effet, en application de l'art. 39 al. 4 let. d de la loi, les notaires peuvent attester qu'une aliénation immobilière porte sur un appartement individualisé qui a déjà par le passé fait l'objet d'une autorisation d'aliéner individualisée du Département et requérir de ce fait l'inscription d'une mention au Registre foncier (al. 1). Selon l'al. 2 de cette disposition toutefois, une copie de l'autorisation délivrée par le passé doit impérativement accompagner l'attestation considérée. Dans ces circonstances, le dépôt de la requête visé à l'art. 12 du règlement n'est pas nécessaire (al. 3).

2.3.2 Dans le cas d'espèce, il ressort des faits retenus que le notaire instrumentant a certes attesté du fait qu'une autorisation avait été délivrée par le passé, mais ne l'a pas produite en annexe à sa réquisition. Le Registre foncier a dès lors requis de lui la production de ladite autorisation, ce qu'il a fait. Sur la base de cette autorisation et de la condition expresse qui y figure en point 4 de son dispositif, le Registre foncier a rejeté la réquisition.

On ne peut que confirmer cette façon de procéder. Les parties sont par ailleurs d'accord quant au pouvoir d'examen limité du Registre foncier, dont les principes ont été rappelés ci-dessus lors de l'examen d'une réquisition. Elles en tirent toutefois des conclusions différentes. Le Registre foncier a estimé devoir s'en tenir à la condition mentionnée dans l'arrêté, les recourants soutiennent au contraire qu'il n'aurait pas dû en tenir compte.

La position de ces derniers n'est pas soutenable dans la mesure où c'est précisément requérir du Conservateur du Registre foncier d'outrepasser ses prérogatives et son pouvoir d'examen que de solliciter de lui qu'il s'écarte d'une condition expresse prévue dans un acte administratif, par ailleurs obligatoire selon la loi, au motif que celle-ci serait illégale. Pas plus n'appartient-il à la Chambre de céans de procéder à cet examen comme dit précédemment. Un tel examen est, le cas échéant sur recours, de la compétence de la juridiction administrative ordinaire.

Dès lors qu'il ne peut être reproché au Registre foncier d'avoir excédé son pouvoir d'appréciation ou d'avoir indûment sollicité des pièces qu'il n'avait pas à requérir, la décision entreprise, parfaitement conforme au droit, doit être confirmée.

3. Dans la mesure où ils succombent, les recourants supporteront solidairement 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 30 mars 2022 par la Société A_____ Sàrl et B_____ contre la décision du 25 février 2022 de l'Office du registre foncier.

Condamne la Société A_____ Sàrl et B_____, conjointement et solidairement, aux frais de la procédure fixés à 800 fr.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Paola CAMPOMAGNANI 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.