



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22947/2023-CS

DAS/35/2024

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
du Registre foncier

DU MARDI 13 FEVRIER 2024

Recours (C/22947/2023-CS) formé en date du 1^{er} novembre 2023 par **PPE A**_____,
p.a et représentée par **B**_____ SA, _____ [GE].

* * * * *

Décision communiquée par plis recommandés du greffier
du **16 février 2024** à :

- **PPE A**_____
c/o **B**_____ SA
_____, _____.
 - **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 28 septembre 2023, l'Office du registre foncier a rejeté les réquisitions de C_____, pour le compte de la PPE A_____, du 30 mai 2022, P.j. 6064 et 6065 visant l'annotation de droits de gage sur les parcelles 1_____/2_____ et 1_____/3_____ de la commune de D_____ [GE], au motif que la preuve du paiement du droit d'enregistrement n'avait pas été apportée. Ces décisions ont été reçues le 2 octobre 2023 par le recourant.
- B.** Par acte intitulé "requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale; requête en conciliation" du 1^{er} novembre 2023 à l'adresse de la Chambre de surveillance de la Cour de justice, C_____ a conclu à l'annulation "de la décision" attaquée, sans mentionner nulle part dans son acte la décision concernée, et au maintien de l'"annotation provisionnelle" d'une hypothèque légale, jusqu'à l'issue de la procédure au fond.

Il ne formule aucun grief spécifique en relation avec "la décision" attaquée.

En date du 3 novembre 2023, le recourant a adressé à la Cour le même acte, intitulé "recours" en lieu et place des mentions antérieures.

Par réponse du 5 décembre 2023, l'Office du registre foncier a conclu au rejet du recours sous suite de frais, considérant, d'une part, que le recours ne contenait aucun élément relatif spécifiquement aux décisions contestées et persistant, d'autre part, dans les motifs des décisions querellées.

La Cour a requis la prise de position du service de l'enregistrement de l'administration fiscale, lequel a, par courrier du 23 janvier 2024, fait savoir qu'il ne s'estimait pas concerné par la procédure.

Suite à quoi, la cause a été gardée à juger le 29 janvier 2024.

- C.** Résultent pour le surplus de la procédure les faits pertinents suivants:
- a)** Par ordonnances OTPI/340/2022 et 341/2022 du 25 mai 2022, communiquées le 27 mai 2022 et reçues le 30 mai 2022 par l'Office du registre foncier, le Tribunal a ordonné, aux risques et périls de la PPE A_____, représentée par C_____, administrateur, au conservateur du registre foncier de procéder à l'encontre des propriétaires 2_____ et 3_____ de l'immeuble no 1_____ commune de D_____, à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale à hauteur de divers montants et impartir à la requérante un délai pour faire valoir son droit en justice, notamment.
- b)** Par courrier du 30 mai 2023 à l'administrateur, l'Office du registre foncier lui a impartir un délai pour s'acquitter auprès du service de l'enregistrement de

l'administration fiscale du droit d'enregistrement en vue de "finaliser l'inscription provisoire", sous peine de rejet de la "réquisition".

c) La PPE requérante a répondu en indiquant avoir introduit, dans les délais, la procédure judiciaire de validation au fond des décisions provisoires.

d) Le 28 septembre 2023, l'Office du registre foncier a réitéré sa demande de paiement des droits d'enregistrement, ce à quoi la PPE requérante a, à nouveau, répondu avoir validé la demande au fond.

e) Un nouvel échange à la teneur identique a eu lieu entre le 27 octobre et le 15 novembre 2023, suite à quoi les décisions querellées ont été rendues.

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, a 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 (E 5 10; LPA) sont applicables (art. 152 LaCC i.f.).

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation, et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents.

Aux termes des art. 64 al. 1 et 65 al. 1 et 2 LPA, l'acte de recours, formé par écrit, contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant, ainsi que l'exposé des motifs.

1.2 En l'espèce, l'acte intitulé "requête en conciliation" a été adressé à l'autorité compétente pour connaître des recours contre les décisions du registre foncier dans le délai légal de recours qui arrivait à échéance le 1^{er} novembre 2023. Il peut être considéré comme un recours. Par contre, le même acte intitulé "recours" adressé à la Chambre de surveillance le 3 novembre 2023, est tardif, ayant été expédié après l'expiration du délai de recours. Peu importe toutefois.

Le "recours" déposé ne contient, quoiqu'il en soit, ni référence aux décisions contestées, qui ressortent des seules pièces produites, ni aucun motif ou grief précis à l'encontre des décisions attaquées. Il se contente, comme le relève l'Office du registre foncier, de rappeler que les montants de charges de copropriété, qui lui ont permis d'obtenir les décisions du Tribunal de première instance, sont dus.

En particulier, il ne dit mot sur les raisons qui ne lui auraient pas permis de se conformer aux demandes de l'office intimé, ni pourquoi les décisions contestées seraient contraires au droit ou ne tiendraient pas compte d'éléments de faits pertinents.

2. Par conséquent, et quand bien-même la question de la mise en échec de l'exécution d'ordonnances prononcées par le Tribunal conformément au droit civil matériel fédéral par une exigence postérieure de droit fiscal cantonal est une vraie question, les recours doivent être déclarés irrecevables, sous suite de frais arrêtés à 400 fr. (art. 87 LPA et 2 RFPA – E 5 10.03).

* * * * *

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

Déclare irrecevable le « recours » formé le 1^{er} novembre 2023 par la PPE A_____ contre les décisions du 28 septembre 2023 de l'Office du registre foncier dans la cause C/22947/2023.

Condamne la PPE A_____ au paiement des frais de la procédure, fixés à 400 fr.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Paola CAMPOMAGNANI et Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, juges; Madame Jessica QUINODOZ, 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.