

GE_GERICHTE DAS/23/2026 vom 28. Januar 2026

GE Cour de justice, 2026-01-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DAS_23_2026

FR: GE_GERICHTE DAS/23/2026 du 28 janvier 2026

IT: GE_GERICHTE DAS/23/2026 del 28 gennaio 2026

Erwägungen

E. 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 (LPA) sont applicables (art. 152 LaCC in fine.)

E. 1.2

En l'espèce, le recours a été interjeté par les personnes directement concernées par la décision entreprise, 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).

Il est ainsi recevable.

E. 2

Les requérants s'opposent à la publication de leur transaction immobilière en raison de la charge de procureur au sein du Ministère public genevois exercée par le requérant. Ils font valoir, en substance, que les art. 8 CEDH et 13 Cst. féd., relatifs à la protection de leur sphère privée, doivent primer sur l'obligation de publication prévue par le droit cantonal pour les transactions immobilières.

2.1.1 La protection de la sphère privée est garantie par les art. 8 CEDH et 13 Cst. féd., concrétisés par l'art. 28 CC

(MALINVERNI/HOTTELIER/HERTIG-RANDALL/FLÜCKIGER, Droit constitutionnel suisse, Vol. II, Les droits fondamentaux, 4ème éd., 2021, n. 409).

- 4/7 -

C/18113/2025-CS

A teneur de ces dispositions, toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance.

Une ingérence à ces droits est illicite à moins qu'elle ne soit justifiée par la loi, ainsi que par un intérêt public ou la protection d'un droit fondamental d'autrui et proportionnée au but visé (art. 8 al. 2 CEDH ; 36 Cst. féd. et 28 al. 2 CC).

2.1.2 En vertu de l'art. 970a al. 1 CC, les cantons décident librement s'ils procèdent à la publication des acquisitions de propriété immobilière (SCHMIDT, in Basler Kommentar ZGB II, 2023, n. 4 ad art. 970a CC ; MOOSER, in Commentaire romand CC II, 2016, n. 1 ad art. 970a CC).

Aux termes de l'art. 34 de l'Ordonnance sur le Registre foncier (ORF), les cantons peuvent rendre publiques sous forme électronique les données destinées à la publication conformément à l'art. 970a al. 1 CC.

Si un canton décide de publier les acquisitions immobilières, il en détermine librement le contenu (MOOSER, op.cit., n. 2 ad art. 970a CC).

2.1.3 Le canton de Genève a fait usage de la faculté de publier les acquisitions immobilières.

Selon l'art. 157 al. 1 LaCC, les acquisitions de propriété immobilière sont publiées, dans la Feuille d'avis officielle et sur le site Internet de l'office du registre foncier, dans un délai approprié.

L'alinéa 2 LaCC de cette disposition prévoit le contenu de la publication qui porte notamment sur les noms et le domicile ou le siège des personnes morales qui aliènent la propriété et de celles qui l'acquièrent (let. b).

L'alinéa 3 énumère les cas qui ne sont pas publiés, à savoir la contre-prestation en cas de partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation du régime.

2.1.4 Le contenu des publications immobilières et les modalités y relatives ont fait l'objet de nombreux débats parlementaires. En lien avec un projet de loi relatif à la modification de la LaCC et d'autres lois en matière civile déposé le 6 novembre 2019 (Publication des acquisitions de propriétés immobilières ; PL 12607 – A), la question de supprimer la publication de la plateforme de l'office du registre foncier et celle de l'anonymisation des données après un certain temps ont été examinées (PL 12607 – A avec l'exposé des motifs p. 2 et 3). Au cours des débats devant la Commission judiciaire et de la police du Grand Conseil, il a été rappelé que des intérêts publics existent comme la transparence

- 5/7 -

C/18113/2025-CS du marché immobilier, la lutte contre le blanchiment ou la lutte contre la spéculation foncière et que ceux-ci l'emportent sur l'intérêt privé des intéressés (confidentialité). Les discussions menées au cours de ces travaux relèvent une tension entre intérêt public et protection des données, mais tendent néanmoins à sauvegarder un accès large et libre du public aux données du registre foncier au motif que la publicité est un gage important de sécurité juridique (Rapport de la Commission du 5 août 2020). Dans sa séance du 11 novembre 2021, le Grand Conseil a refusé le projet de loi précité, donnant la priorité à l'intérêt du public à bénéficier d'un libre accès et d'une large transparence en matière de transactions immobilières (Mémorial du Gand Conseil, séance du jeudi 11 novembre 2021, à 17h, cf. <https://ge.ch/grand-conseil/m/memorial/seances/0204-05/28/12/>).

E. 2.2

En l'espèce, la publication litigieuse repose sur une base légale fédérale (art. 970a al. 1 CC), concrétisée par une disposition de droit cantonal (art. 157 LaCC), qui impose au registre foncier de publier l'ensemble des transactions immobilières.

La publication des transactions immobilières poursuit plusieurs intérêts publics prépondérants, tels que la lutte contre le blanchiment d'argent ou contre la spéculation foncière, la garantie de la transparence du marché immobilier ainsi que la sécurité juridique pour les tiers, dans le respect de la proportionnalité.

Le texte légal de l'art. 157 LaCC prévoit que toutes les acquisitions de propriété immobilière doivent être publiées, sous réserve de quelques cas de figure énumérés à l'al. 3 qui ne sont pas réalisés en l'espèce. La loi ne laisse aucune marge d'appréciation au registre foncier qui lui permettrait d'accorder des dérogations spécifiques. De plus, le système de publication mis en place pour servir les intérêts publics précités n'a de sens que si toutes les transactions sont publiées. A défaut, les données ne seraient pas suffisamment représentatives ni pertinentes pour poursuivre efficacement le but de la loi. On ne saurait ainsi procéder à une pesée d'intérêts pour chaque publication, comme le requièrent les recourants pour leur cas.

Par ailleurs, à la lecture des débats parlementaires, l'esprit de la loi est de mettre l'accent sur la publicité des données et de rendre accessibles, de manière générale et la plus large possible, les données du registre foncier, le législateur ayant encore récemment refusé de restreindre l'accès à ces données. Partant, le texte, l'esprit, de même que le but de la loi ne laissent que peu de place aux exceptions de publicité, spécifiquement et exhaustivement prévues à l'art 157 al. 3 LaCC.

Ainsi, bien que la protection de la sphère privée des recourants soit importante et également protégée par le droit, une éventuelle atteinte est en l'espèce justifiée par les art. 970a al. 1 CC et 157 LaCC, lesquels sont conformes à la Constitution fédérale

- 6/7 -

C/18113/2025-CS et à la CEDH, et par la poursuite de plusieurs intérêts publics prépondérants, tels que la transparence des opérations immobilières à Genève et la sécurité juridique pour les tiers.

Au vu de ces éléments, la décision du registre foncier de refuser d'entrer en matière sur la demande des recourants se révèle fondée et sera confirmée.

E. 3

Dans la mesure où ils succombent, les recourants supporteront solidairement les frais de la procédure de recours, arrêtés à 800 fr. (art. 87 LPA et 2 RFPA). * * * * *

- 7/7 -

C/18113/2025-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance :

A la forme : Déclare recevable le recours formé par A_____ et B_____ contre la décision rendue le 17 juillet 2025 par l'Office du Registre foncier. Au fond : Le rejette. Déboute les recourants de toutes autres conclusions. Sur les frais : Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, la somme de 800 fr. au titre des frais de la procédure de recours. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Monsieur Cédric-Laurent MICHEL et Mme Paola CAMPOMAGNANI, 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.