

Tribunal fédéral – 5A_107/2025

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 11 juin 2025

Bundesgericht – 5A_107/2025

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 11. Juni 2025

Propriété/possession

Eigentum/Besitz

Action en rectification du
registre foncier

Klage auf Berichtigung des
Grundbuchs

Art. 975 CC

Art. 975 ZGB



Action en rectification du registre foncier (art. 975 CC) – Rappel des principes. Sous réserve de cas expressément prévus par une loi spéciale, la radiation ou la rectification d'une inscription faite indûment au registre foncier ne peut être ordonnée que par le juge civil. L'existence d'une décision administrative exécutoire, telle que celle portant sur l'inscription d'une hypothèque légale de droit public en vue d'obtenir le paiement des taxes d'équipement, ne supprime pas sans réserve la compétence matérielle des tribunaux civils. Ceux-ci sont habilités à statuer à titre préjudiciel sur une question de droit public tant que les autorités administratives compétentes n'ont pas encore statué sur cette question de manière définitive. Ils peuvent également se saisir, à titre préjudiciel, de la question de la nullité absolue de décisions administratives rendues (consid. 4.2.1).

Klage auf Berichtigung des Grundbuchs (Art. 975 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze. Vorbehaltlich der in einem besonderen Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Fälle kann die Löschung oder Berichtigung eines unrichtigen Eintrags im Grundbuch nur durch das Zivilgericht angeordnet werden. Das Vorliegen einer vollstreckbaren Verfügung, wie beispielsweise die Eintragung eines öffentlich-rechtlichen Pfandrechts zur Sicherung der Zahlung von Erschliessungsabgaben, hebt die sachliche Zuständigkeit der Zivilgerichte nicht vorbehaltlos auf. Diese sind befugt, über eine öffentlich-rechtliche Frage im Vorabentscheidungsverfahren zu entscheiden, solange die zuständigen Verwaltungsbehörden noch nicht endgültig darüber entschieden haben. Sie können auch im Vorabentscheidungsverfahren über die absolute Nichtigkeit von Verwaltungsentscheiden entscheiden (E. 4.2.1).

Composition

MM. les Juges fédéraux Bovey, Président,
Hermann et Hartmann.

Greffière : Mme Acharti.

Participants à la procédure

A., représenté par Me Alain Maunoir, avocat,
recourant,

contre

1. B.B.,

2. C.B.,

tous les deux représentés par Me François Bellanger, avocat,
intimés.

Objet

action en rectification du registre foncier, compétence à raison de la matière,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre civile, du
10 décembre 2024 (C/23056/2022, ACJC/1591/2024).

Faits :

A.

A.a. A. est une fondation de droit public, dotée de la personnalité juridique et instituée par l'art. 3B de la loi générale sur les zones de développement (LGZD/GE; RS/GE L 1 35). Il est notamment chargé du suivi des décisions de taxe d'équipement (art. 3B al. 4 LGZD/GE) et de leur recouvrement (art. 19 du Règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement [RGZD/GE; RS/GE L 1 35.01]).

La taxe d'équipement est destinée à contribuer aux coûts de réalisation, de modification ou d'adaptation des voies de communication publiques. Elle est due par le propriétaire du terrain sur lequel doit être érigé le projet qui fait l'objet d'une autorisation définitive de construire (art. 3A al. 1 et 2 LGZD/GE). Le paiement de cette taxe est garanti par une hypothèque légale (art. 8 LGZD/GE et 22 al. 1 RGZD/GE).

A.b. En décembre 2005, une autorisation de construire sss a été délivrée pour la construction de cinq immeubles sur la parcelle n° ttt de la commune de D. sise à l'avenue E.. Dans cette autorisation de construire, F. SA était désignée comme requérante, " MM. G., H. & I., Architectes pour J. " comme mandataires, et "K.K.et L.K. et M. " comme propriétaires.

A.c.

A.c.a. Le 3 juillet 2006, le Département genevois du territoire a adressé une facture de 470'840 fr. à F. SA, " p.a Messieurs G., H. & I., architectes pour J. ". Ladite facture avait pour objet la taxe d'équipement public relative à l'autorisation de construire précitée.

A.c.b. Un montant de 156'947 fr. a été versé à l'État de Genève le 1er novembre 2006 par "F. SA, Messieurs G., H., I. ".

A.c.c. Le 1er janvier 2008, le Département genevois de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après: DALE) a adressé une facture de 313'893 fr. à F. SA, " p.a G., H. & Successeurs, Architectes ". Il y était indiqué qu'elle annulait et remplaçait le solde de la facture du 3 juillet 2006 susmentionnée. Cette facture n'a fait l'objet d'aucun recours.

A.d. Par contrat de vente à terme du 10 mai 2021, conclu avec I. en qualité de cédant, les époux B. et C.B. se sont portés acquéreurs, en copropriété pour moitié chacun, de la part PPE n° uuu, plan vvv de la Commune de D. correspondant à un appartement n° www situé au 5ème étage de l'immeuble sis avenue E., Genève.

Les époux B. sont devenus propriétaires de cette part PPE le 21 juin 2021.

A.e. Par réquisition d'inscription au Registre foncier genevois du 5 juillet 2021, A. a sollicité l'inscription d'une hypothèque légale de droit public (art. 8 LGZD/GE et 22 RGZD/GE), pour un montant de 313'893 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 4 août 2006, se rapportant à la taxe d'équipement pour le "dossier sss". Selon les indications figurant dans la réquisition, l'hypothèque devait être inscrite sur l'immeuble n° uuu, plan vvv de la Commune de D. propriété de I.. La facture du DALE du 1er janvier 2008 était annexée à la réquisition comme pièce justificative.

A. allègue qu'il ignorait que I. avait vendu la part PPE n° uuu aux époux B.; le précité en était toujours propriétaire selon un extrait officiel du Registre foncier du 29 juin 2021.

A.f.

A.f.a. Le 25 mai 2022, le Registre foncier a informé les époux B. de l'inscription, le 5 juillet 2021, d'une hypothèque légale de droit public en faveur du FIE sur leur part PPE, à hauteur de 313'893 fr.

A.f.b. Par courrier du 13 juin 2022, les époux B. ont demandé au A. de radier cette hypothèque qui était pour eux "inexplicable". Ils ont notamment relevé que les extraits du Registre foncier annexés au contrat de vente du 10 mai 2021 ne mentionnaient aucune hypothèque légale de droit public.

A.f.c. Dans sa réponse du 23 juin 2022, A. a refusé de faire radier l'hypothèque légale litigieuse. Il a exposé que l'immeuble sis avait fait l'objet d'une autorisation de construire sss, qui avait engendré la notification d'une taxe d'équipement en juillet 2006, devenue exécutoire et définitive, n'ayant fait l'objet d'aucun recours. I. faisait partie des débiteurs de cette taxe. L'inscription de l'hypothèque légale avait été requise pour garantir le recouvrement du solde de la taxe qui restait impayé.

B.

B.a. Par demande déposée le 21 novembre 2022 en vue d'une conciliation, déclarée non conciliée le 16 janvier 2023, puis introduite devant le Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: tribunal) le 6 mars 2023, les époux B. ont formé une action en rectification du registre foncier.

Ils ont conclu, principalement, à ce que le tribunal constate la nullité de l'hypothèque légale, numéro d'identification xxx, PJ n° yyy, de 313'893 fr. avec intérêts de 5% dès le 4 août 2006, inscrite le 5 juillet 2021 en faveur du A. sur l'immeuble n° uuu de la Commune de D. et charge le Conservateur du Registre foncier genevois de procéder à la radiation de cette hypothèque légale, sous suite de frais et dépens. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que le tribunal réduise le montant garanti par l'hypothèque légale, " afin que ce dernier corresponde à la valeur de la fraction du gage répartie proportionnellement suite à la division de la parcelle n° ttt de la Commune D. ainsi qu'à la mise en PPE des cinq immeubles visés par l'autorisation de construire zzz [recte : sss] ", et ordonne la modification subséquente de l'inscription au Registre foncier concernant le montant garanti par ladite hypothèque légale, sous suite de frais et dépens.

Par réponse du 30 juin 2023, A. a conclu, principalement, à ce que le tribunal constate son incompétence à raison de la matière, déclare irrecevable l'action en rectification du registre foncier introduite par les époux B. et refuse d'entrer en matière sur ladite action, sous suite de frais et dépens. Subsidiairement, il a conclu à ce que le tribunal constate la validité de l'hypothèque légale inscrite en sa faveur et déboute les époux B. de toutes leurs conclusions, sous suite de frais et dépens.

A. a fait valoir que la contestation relative à l'inscription de l'hypothèque légale relevait du droit public cantonal, de sorte que la compétence pour traiter de cette affaire revenait au Tribunal administratif de première instance du canton de Genève ou à la Chambre administrative de la Cour de justice du canton de Genève, et non pas aux juridictions civiles.

B.b. Par ordonnance du 6 juillet 2023, le tribunal a, notamment, limité la procédure à la question de sa compétence à raison de la matière et invité les époux B. à se déterminer à ce sujet.

Dans leurs déterminations du 28 août 2023, les époux B. ont fait valoir que la procédure qu'ils avaient engagée visait à mettre en oeuvre les actions correctives prévues par le Code civil et, en particulier, l'art. 975 CC. Il ne s'agissait donc pas d'une procédure administrative, ni d'une contestation ayant un objet de droit public. L'enjeu du litige était de vérifier la validité d'une inscription au regard des règles civiles régissant le registre foncier. Par ailleurs, le dépôt d'un recours auprès du Tribunal administratif de première instance ou de la Chambre administrative de la Cour de justice supposait l'existence d'une décision sujette à recours, laquelle n'existait pas en l'espèce.

Dans ses déterminations du 5 septembre 2023, A. a persisté dans ses conclusions en constatation de l'incompétence du tribunal à raison de la matière. Il a notamment relevé que les époux B. ne contestaient pas que l'hypothèque litigieuse avait été inscrite à la suite d'une réquisition fondée sur le

droit public cantonal. Or, un litige relatif à l'interprétation du droit public cantonal devait être examiné par les juridictions administratives instituées par la loi.

B.c. Par jugement du 5 décembre 2023, le tribunal, statuant sur décision incidente par voie de procédure ordinaire, s'est déclaré compétent *ratione materiae* pour connaître de l'action en rectification du registre foncier formée par les époux B. à l'encontre de A. le 6 mars 2023 (ch. 1), a réservé la suite de la procédure (ch. 2), renvoyé le sort des frais à la décision finale (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B.d. Par arrêt du 10 décembre 2024, statuant sur l'appel formé par A., la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement du 5 décembre 2023.

C.

Par acte posté le 3 février 2025, A. exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 10 décembre 2024. Il conclut, sous suite de frais et dépens, à l'annulation dudit arrêt ainsi que du jugement du tribunal du 5 décembre 2023 et, cela fait, à la constatation de l'incompétence à raison de la matière du tribunal pour connaître de l'action introduite par les époux B. le 6 mars 2023, dite action étant déclarée irrecevable. En substance, il se plaint d'arbitraire dans l'établissement des faits (art. 9 Cst.) et de la violation de l'art. 836 CC.

Des déterminations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

1.1. L'arrêt attaqué est une décision incidente qui reconnaît la compétence du tribunal saisi pour statuer sur la demande. En vertu de l'art. 92 LTF, une telle décision est susceptible d'un recours immédiat au Tribunal fédéral (art. 92 LTF; cf. **ATF 138 III 558** consid. 1.3; arrêt 4A_vvv7/2021 du 25 mars 2022 consid. 1.2, non publié aux **ATF 148 III 314**).

Lorsque le recours a pour objet une décision incidente, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité compétente sur le fond (art. 51 al. 1 let. c LTF). En l'espèce, le seuil de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) est dépassé de sorte que le recours en matière civile est ouvert. Au surplus, l'arrêt attaqué, rendu sur recours, émane d'une autorité judiciaire cantonale supérieure statuant en dernière instance (art. 75 al. 1 et 2 LTF). Interjeté par la partie dont l'exception a été rejetée (art. 76 al. 1 LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let. c et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2. La conclusion visant à l'annulation du jugement de première instance rendu le 5 décembre 2023 est d'emblée irrecevable en raison de l'effet dévolutif de l'appel déposé auprès de la cour cantonale (**ATF 146 II 335** consid. 1.1.2 et les références; arrêts 5A_734/2023 du 18 décembre 2023 consid. 1.2). Seule la décision de la dernière instance cantonale peut être attaquée devant le Tribunal fédéral (art. 75 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (**ATF 142 III 364** consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 146 IV 297** consid. 1.2; **142 III 364** précité consid. 2.4 et la référence). Le

Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; **ATF 146 IV 114** consid. 2.1; **144 II 313** consid. 5.1; **142 III 364** consid. 2.4).

Sous réserve des cas visés à l'art. 95 let. c à e LTF, le grief de violation du droit cantonal ne peut pas être soulevé dans un recours devant le Tribunal fédéral. En revanche, il est toujours possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels (**ATF 145 I 108** consid. 4.4.1 et les références). Dans ce cas, conformément au principe d'allégation précité, le recourant doit désigner la norme cantonale qui aurait été violée arbitrairement et exposer en quoi consiste cette violation (arrêt 5A_691/2024 du 19 novembre 2024 consid. 2.1 et les références).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 147 I 73** consid. 2.2; **144 II 246** consid. 6.7; **1vvv I 310** consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1).

En l'espèce, invoquant une constatation manifestement inexacte ou incomplète des faits, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir omis de reprendre dans son état de fait " l'ensemble des démarches et rappels effectués par le Département cantonal afin d'obtenir le paiement du solde de la taxe due dans le cadre du dossier sss " et formule à cet égard douze allégués nouveaux. Cela étant, le recourant reconnaît lui-même que ceux-ci ne sont pas déterminants pour juger de la question de la compétence *ratione materiae* du tribunal de première instance, seule question litigieuse. Outre que la critique ne respecte en rien les réquisits du principe d'allégation, elle ne saurait avoir une quelconque incidence sur le sort de la cause. Partant, elle est irrecevable.

3.

3.1. Le tribunal a retenu que l'action formée par les intimés portait sur une inscription déjà effectuée au Registre foncier genevois, de sorte que la voie judiciaire de l'action en rectification du registre foncier (art. 975 CC) était ouverte, même si le juge civil était lié par les décisions administratives relatives à la créance de droit public et au droit de gage. La contestation des intimés en lien avec l'inscription de l'hypothèque légale sur leur part PPE relevait bien de la compétence des juridictions civiles.

3.2. L'autorité cantonale a constaté qu'il n'était pas contesté que l'hypothèque légale litigieuse, qui visait à garantir le paiement d'une taxe d'équipement, était une hypothèque légale de droit public fondée sur la LGZD/GE. Cela étant, elle a estimé que le recourant soutenait à tort que, pour ce motif, le tribunal ne serait pas autorisé à statuer sur l'action en rectification du registre foncier formée par les intimés. En effet, contrairement à ce qui résultait " des états de fait des jurisprudences citées par [le recourant] ", l'objet de la présente procédure n'était pas la contestation d'une décision administrative, mais celle de l'inscription au registre foncier d'une hypothèque légale de droit public qui, selon les intimés, aurait été effectuée indûment. Or, si la question de la validité du fondement juridique de l'inscription litigieuse relevait du droit public, celle-ci devait être examinée, à titre préjudiciel, par le juge civil dans le cadre d'une action en rectification du registre foncier. Le tribunal allait ainsi devoir statuer sur les questions préjudicielles de droit public qui se posent et, en particulier, déterminer s'il existe une décision administrative entrée en force portant sur l'hypothèque légale litigieuse - ce que le recourant soutenait mais que les intimés contestaient - et, le cas échéant, examiner si cette décision était frappée d'un motif de nullité absolue. En conséquence, c'est à raison

que le tribunal avait admis sa compétence à raison de la matière pour trancher de l'action formée par les intimés. Le jugement attaqué devait donc être confirmé.

3.3. Invoquant les mêmes arrêts et les mêmes extraits de doctrine que ceux déjà cités dans ses écritures d'appel, le recourant soutient derechef que le tribunal de première instance, juridiction civile, n'est pas compétent pour statuer sur la validité de l'hypothèque légale litigieuse. En effet, l'acte contesté par les intimés relève du droit public et non de la "juridiction civile contentieuse ou non contentieuse" visée à l'art. 86 al. 1 LOJ/GE. L'autorité cantonale aurait ainsi dû "prononcer un arrêt d'irrecevabilité (sic) s'agissant de l'action introduite par les [intimés], la cause relevant de la compétence des juridictions administratives (cf. art. 116 al. 1 et 132 al. 1, 1ère phrase, LOJ/GE)".

4.

4.1. L'objet du litige est déterminé par les conclusions de la demande et le complexe de faits à la base de celles-ci, mais non par le fondement juridique (**ATF 1vvv III 254** consid. 3.1 et les références). En l'espèce, il résulte de l'arrêt attaqué que les conclusions prises par les intimés l'ont été au pied d'une demande en rectification du registre foncier au sens de l'art. 975 al. 1 CC et qu'elles tendent principalement au constat de la nullité de l'hypothèque légale inscrite en faveur du recourant et à ce que le Conservateur du registre foncier soit chargé de procéder à la radiation de cette hypothèque légale.

4.2.

4.2.1. Selon l'art. 975 al. 1 CC, celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime, peut en exiger la radiation ou la modification. L'action en rectification du registre foncier au sens de cette disposition - qui est une action réelle - est notamment ouverte dans le cas où les conditions matérielles de l'opération faisaient défaut, c'est-à-dire si le titre d'acquisition et/ou la réquisition d'inscription ne sont pas valables (STEINAUER, Les droits réels, tome I, 6ème éd. 2019, n° 1316 et 1351). Le plus souvent, le demandeur invoquera la nullité du titre d'acquisition. La question de la validité du titre sera alors tranchée à titre préjudiciel (**ATF 104 II 75** consid. II.2; STEINAUER, *op. cit.*, n° 1317). Ainsi, l'existence d'une décision administrative exécutoire ne supprime pas sans réserve la compétence matérielle des tribunaux civils. En effet, dans le cadre d'une procédure civile telle que l'action en rectification du registre foncier, ceux-ci sont habilités à statuer à titre préjudiciel sur une question de droit public tant que les autorités administratives compétentes n'ont pas encore statué sur cette question de manière définitive. Ils peuvent également se saisir, à titre préjudiciel, de la question de la nullité absolue de décisions administratives rendues (arrêts 5A_737/2014 du 26 mai 2015 consid. 1.1; 5A_195/2012 du 21 juin 2012 consid. 4.2.2, publié *in* RNRF 2015 (96) p. 109 ss). Le fait que l'invalidité du titre d'acquisition doive être examinée à titre préjudiciel ne change rien à la qualification d'action réelle (DEILLON-SHEGG, *in* CHK Kommentar, Sachenrecht, Art. 641 - 977 ZGB, Art. 1 - 61 SchIT ZGB, 4^{ème} éd., 2023, n° 17 ad art. 975 CC; KNECHT/HURNI, Rechtsschutz im Grundbuchrecht, *in* 75 Jahre Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung (KSG) - Festschrift, 2023, p. 41 ss, 61 et la référence).

L'action en rectification du registre foncier n'a pas pour objet la naissance ou l'extinction d'un droit, mais la confirmation de l'existence ou de l'inexistence de celui-ci, que le jugement se limite à constater. Il s'agit ainsi d'une action de nature constatatoire (art. 88 CPC; **ATF 137 III 293** consid. 4.1; arrêt 5A_1044/2020 du 15 octobre 2021 consid. 4.2.1.2).

Sous réserve de cas expressément prévus par une loi spéciale (cf. art. 72 al. 1 LDFR), la radiation ou la rectification d'une inscription faite indûment au registre foncier ne peut être ordonnée que par le juge civil (**ATF 107 Ib 186** consid. 6b et les références; SCHMID/ARNET, *in* Basler Kommentar, ZGB II, 7^{ème} éd., 2023, n° 16 ad art. 975 CC; cf. aussi KNECHT/HURNI, *op. cit.*, *loc. cit.*).

4.2.2. La compétence matérielle et fonctionnelle pour connaître de l'action en rectification du registre foncier selon l'art. 975 CC relève de l'organisation judiciaire cantonale et est donc déterminée par le droit cantonal (cf. art. 4 al. 1 CPC). A Genève, l'art. 168 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 octobre 2012 (LaCC/GE; RS/GE E 1 05) prévoit que le Tribunal de première instance est la juridiction compétente pour statuer sur les actions en rectification du registre foncier (art. 975 et 977 CC) (al. 1). L'alinéa 2 de cette disposition prévoit en outre que les dispositions du code de procédure civile, du 19 décembre 2008, sont applicables (art. 29, al. 1, lettre a, CPC), à l'exception des cas de rectification judiciaire découlant de l'article 977 CC, qui sont soumis à la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985.

4.3. En l'espèce, le recourant ne conteste pas que les intimés ont ouvert une action en rectification du registre foncier au sens de l'art. 975 al. 1 CC, respectivement que les conclusions de leur demande correspondent à une telle action. Il considère toutefois que, dans la mesure où la demande tend au constat de la nullité de l'hypothèque légale litigieuse, l'action relève des juridictions administratives. Une telle position se heurte toutefois au principe selon lequel l'action en rectification du registre foncier compète au juge civil, soit, à Genève, au Tribunal de première instance, qui doit examiner la question de la nullité de l'hypothèque légale litigieuse à titre préjudiciel, comme l'a correctement retenu la Cour de justice. Le recourant ne soutient pas, à juste titre, qu'une loi spéciale conférerait exceptionnellement la compétence d'ordonner la rectification du registre foncier à une juridiction administrative et ne soulève pour le surplus aucun grief d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'application du droit cantonal genevois (cf. *supra* consid. 2.1).

Cela étant, les arrêts cités par le recourant ne soutiennent en rien sa position. Ils ont pour objet la décision administrative invoquée à l'appui de l'inscription d'une hypothèque légale, ouvrant la voie du recours auprès des instances administratives, respectivement du Tribunal fédéral par la voie du recours en matière de droit public (**ATF 122 I 351** consid. 1e [anciennement recours de droit public, art. 84 al. 2 aOJ]; arrêts 8C_634/2014 du 17 février 2015 consid. 6.7; 2C_552/2020 du 16 novembre 2020 consid. 1). Or, dans le cas d'espèce, il n'est pas contesté que les intimés n'ont été notifiés d'aucune décision formelle susceptible de recours et ils ne concluent ni à la réforme ni à l'annulation d'une décision administrative à titre principal. Le litige porte sur la rectification du registre foncier au sens de l'art. 975 CC, motif pris de l'inscription prétendument indue de l'hypothèque légale litigieuse. Le grief du recourant doit donc être rejeté.

5.

En définitive, le recours est rejeté. Les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr., sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 66 al.1 et 4 *a contrario* LTF). Aucuns dépens ne sont dus, les intimés n'ayant pas été invités à répondre (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice de la République et canton de Genève.

Lausanne, le 11 juin 2025

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Bovey

La Greffière : Ahtari