Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A 240/2014

Arrêt du 18 décembre 2014

IIe Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les Juges fédéraux von Werdt, Président, Escher, Marazzi, Herrmann et Schöbi.
Greffière: Mme Hildbrand.

Participants à la procédure
A._____,
représentée par Me Lucien Lazzarotto, avocat,
recourante,

contre

Office du registre foncier du canton de Genève, rue des Gazomètres 5-7, 1205 Genève,
intimé.

Objet
inscription d'un transfert de propriété,

recours contre la décision de la Chambre de surveillance de la Cour de justice du canton de Genève du 18 février 2014.

Faits:

A.

A.a. Le 22 décembre 2008, B.B._____, domiciliée à V._____, a déposé une requête unilatérale en divorce contre C.B._____, actuellement domicilié à Monaco. L'époux ayant consenti au divorce, la procédure est pendante uniquement sur les effets accessoires du divorce.
Les époux, tous deux citoyens russes, sont parents de A._____, née en 1989, qui vit également à Monaco.

A.b. Par ordonnance sur mesures provisionnelles du 20 mars 2012, le Tribunal de première instance du canton de Genève a donné acte à C.B._____ de son engagement de ne pas disposer, ni d'engager au sens de l'art. 646 al. 3 CC, sauf jugement contraire ou accord exprès de son épouse, de ses parts de copropriété sur les biens immobiliers situés sur les parcelles n o www de la Commune de U._____ et n os xxx et yyy de la Commune de V._____. Il y a été condamné en tant que de besoin. Le Tribunal de première instance a ordonné au conservateur du Registre foncier de mentionner cette restriction audit registre. Cette ordonnance n'a toutefois pas été communiquée au Registre foncier et aucune mention n'a été apportée sur les feuillets ad hoc.

B.

B.a. Par acte authentique du 3 juin 2013, C.B._____ a fait donation à sa fille A._____, à titre d'avance

d'hoirie, de ses parts de copropriété sur les parcelles n os zzz, xxx et yyy de la Commune de V._____.

B.b. Le 5 juin 2013, A._____ a requis l'inscription de cette donation au Registre foncier. Sa réquisition a été inscrite au journal et publiée dans la Feuille d'avis officielle du 14 juin 2013.

B.c. Par courrier du 17 juin 2013 de son mandataire, B.B._____ s'est opposée à l'inscription requise par sa fille au Registre foncier.

B.d. Par décision du 2 juillet 2013, le Registre foncier a rejeté la réquisition de A._____ tendant à son inscription en tant que propriétaire des droits cédés par son père, à défaut de consentement de B.B._____, épouse de C.B._____ et copropriétaire avec celui-ci des parcelles en cause.

C.

C.a. Parallèlement, par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 17 juin 2013 rendue à la requête de B.B._____, le Tribunal de première instance a ordonné le blocage auprès du conservateur du registre foncier de Genève des parts de copropriété sur les parcelles n os xxx, yyy et zzz de la Commune de V._____ appartenant à C.B._____.

C.b. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 20 novembre 2013, le Tribunal de première instance a ordonné au conservateur du Registre foncier de procéder à la mention de blocage sur les feuillets relatifs aux parcelles n os xxx, yyy et zzz de la Commune de V._____ et a dit que celle-ci déploierait ses effets jusqu'à droit jugé dans la procédure de divorce.

D.
Statuant le 18 février 2014 sur le recours formé par A._____ contre la décision du 2 juillet 2013 du Registre foncier, la Cour de justice du canton de Genève a rejeté le recours et confirmé la décision querellée.

E.
Par acte du 21 mars 2014, A._____ forme un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre cette décision concluant principalement à l'annulation de la décision entreprise ainsi qu'à l'annulation de la décision du Registre foncier du 2 juillet 2013 rejetant la réquisition de l'inscrire en tant que propriétaire des droits cédés par son père, à savoir comme copropriétaire pour moitié des parcelles n os xxx, yyy et zzz de la Commune de V._____, et qu'il soit ordonné à l'Office du registre foncier de Genève de l'inscrire en tant que telle; subsidiairement, elle requiert qu'il soit ordonné au Registre foncier de mettre en suspens jusqu'à droit jugé quant à la procédure de divorce opposant ses parents la réquisition de l'inscrire comme copropriétaire desdits droits. A l'appui de ses conclusions, elle invoque la constatation arbitraire des faits, la violation de son droit d'être entendue et semble en outre alléguer une violation, respectivement une application erronée, de l'art. 57 LDIP et des art. 178, 201 al. 2 et 204 al. 2 CC.
Invités à se déterminer, la Cour de justice s'est référée aux considérants de sa décision et le Registre foncier a conclu au rejet du recours. La recourante a répliqué le 19 novembre 2014.

F.
Par courriers des 25 avril et 27 juin 2014, B.B._____ a requis que la qualité de partie lui soit reconnue dans la présente procédure et qu'un délai lui soit imparti pour se déterminer sur le recours interjeté par sa fille contre la décision du 18 février 2014.

G.
Le 18 décembre 2014, le Tribunal fédéral a délibéré sur le recours en séance publique.

Considérant en droit:

1.

1.1. Le présent recours en matière civile a été interjeté en temps utile (art. 46 al. 1 let. c et 100 al. 1 LTF) ainsi que dans les formes légales (art. 42 al. 1 et 2 LTF), contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue sur recours par une autorité cantonale supérieure (art. 75 al. 1 et 2 LTF) et prise en application de normes de droit public dans une matière connexe au droit civil (art. 72 al. 2 let. b ch. 2 LTF), dans une affaire de nature pécuniaire (BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Grundbuchbeschwerde und Streitwert, Der Bernische Notar 2014, p. 247 à 255, n°3.1 p. 251), dont la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF).

1.2. B.B._____ requiert d'être admise à la procédure en qualité de partie. Elle avait certes déjà requis d'être appelée en cause devant l'instance précédente; l'autorité cantonale avait toutefois constaté que ses droits de propriété n'étaient pas touchés et qu'elle n'était pas lésée par la décision entreprise. B.B._____ n'a pas contesté cette décision. Dans la mesure où l'intervention accessoire n'est plus permise dans le cadre de la procédure devant le Tribunal fédéral (arrêt 4A 213/2008 du 29 juillet 2008 consid. 2 et les références), il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur la requête de B.B._____.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (cf. ATF 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1; 133 III 545 consid. 2.2).

2.2. Le Tribunal fédéral ne connaît de la violation des droits constitutionnels que si un tel moyen est invoqué et motivé par le recourant (art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de manière claire et détaillée (ATF 134 I 83 consid. 3.2 et les arrêts cités). Si le recourant se plaint d'arbitraire, il ne peut se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en procédure d'appel, où l'autorité de recours jouit d'une libre cognition; il ne peut, en particulier, se contenter d'opposer sa thèse à celle de l'autorité précédente, mais il doit démontrer, par une argumentation précise, que cette décision se fonde sur une application de la loi cantonale ou une appréciation des preuves insoutenables (ATF 133 II 396 consid. 3.2).

2.3. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF); en tant que cour suprême, il est instance de révision du droit et non pas juge du fait. Il ne peut rectifier ou compléter les faits que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte, en violation de l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst.). Les faits et moyens de preuve nouveaux sont prohibés, à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF; ATF 135 I 221 consid. 5.2.4 p. 229; 133 IV 342 consid. 2.1 p. 344). Les faits et pièces postérieurs à l'arrêt entrepris sont d'emblée irrecevables (ATF 139 III 120 consid. 3.1.2 p. 123; 133 IV 342 consid. 2.1 p. 343 s.). Vu ce qui précède, les pièces nouvelles communiquées par la recourante à la Cour de céans le 19 novembre 2014 à l'appui de sa réplique, à savoir singulièrement celles qui tendent à établir que le jugement de divorce entre ses parents a été rendu dans l'intervalle et que cette décision n'a pas fait l'objet d'un appel sur le point du prononcé du divorce, sont d'emblée irrecevables.

2.4. Dans la mesure où la recourante est domiciliée dans la Principauté de Monaco, il y a lieu de s'interroger sur le droit applicable au cas d'espèce. La compétence des autorités suisses pour connaître de la présente cause n'est en revanche pas litigieuse. Le litige porte sur le refus d'inscrire la recourante en qualité de propriétaire des immeubles correspondant à la moitié des parcelles n°s xxx, yyy et zzz, plan xx de la commune de V._____, à savoir a priori sur le seul processus de transfert de la propriété et non sur l'examen de la validité du contrat de donation à l'origine de celui-ci. Il s'agit ainsi de prime abord d'un litige portant sur des droits réels immobiliers, de sorte que le droit du lieu de situation des immeubles - à savoir le droit suisse - lui est applicable (art. 99 al. 1 LDIP).
La recourante semble pour sa part soutenir que le litige ne porte pas uniquement sur le processus de transfert de la propriété mais également sur la validité du contrat qui y a donné lieu. Elle défend de ce fait l'hypothèse selon

laquelle le droit monégasque serait applicable en vertu de l'art. 57 al. 1 LDIP puisque son père était domicilié à Monaco lorsqu'il lui a fait don des parts de copropriété litigieuses. Cependant, même si l'on examine le litige sous cet angle, on arrive à la conclusion que le droit suisse est applicable. En effet, si l'art. 57 al. 1 LDIP expose que: "Les effets du régime matrimonial sur un rapport juridique entre un époux et un tiers sont régis par le droit de l'Etat dans lequel cet époux était domicilié au moment où ce rapport a pris naissance", l'al. 2 de la même disposition prévoit toutefois que "ces effets sont régis par le droit applicable au régime matrimonial si le tiers connaissait ou devait connaître ce droit au moment où le rapport juridique a pris naissance". On peut attendre du tiers qui connaissait, au moment où le rapport juridique a pris naissance, le caractère international de la situation et, partant, l'éventualité qu'une loi étrangère régisse le régime matrimonial, qu'il se renseigne sur le statut matrimonial des époux (Bucher, in: Commentaire romand, Loi sur le droit international privé - Convention de Lugano, 2011, n°3 ad art. 57 LDIP et les références). En l'espèce, il n'est pas contesté que le régime matrimonial des époux est régi par le droit suisse en application de l'art. 54 al. 1 let. b LDIP, puisque leur dernier domicile commun était en Suisse. La recourante ne pouvait de surcroît ignorer le caractère international de la situation, dès lors que l'un de ses parents est domicilié en Suisse, l'autre à Monaco - où elle est elle-même domiciliée - et que les parcelles litigieuses se situent en Suisse. Il ressort en outre clairement du registre foncier que ses parents sont copropriétaires des parcelles litigieuses, de sorte que la recourante ne pouvait l'ignorer au moment où elle s'est vue céder les parts de son père. On pouvait par conséquent raisonnablement attendre de la recourante, représentée de surcroît par une avocate pour la signature de l'acte de donation, qu'elle s'interroge sur l'éventuelle application du droit suisse au régime matrimonial de ses parents, de sorte qu'elle ne peut se prévaloir de sa bonne foi quant à cette question pour voir le droit monégasque appliqué en vertu de l'art. 57 al. 1
LDIP.

3.

3.1. L'autorité cantonale semble s'être fondée sur trois justifications distinctes pour arriver à sa conclusion. Dans un premier temps, elle a considéré que la recourante savait que ses parents étaient en procédure de divorce depuis 2008 et que, même si elle ignorait l'engagement pris par son père de ne pas disposer de ses parts de copropriété ainsi que l'existence de l'ordonnance de mesures provisionelles rendue en ce sens le 20 mars 2013 (recte: 2012), elle ne pouvait en revanche ignorer que le régime matrimonial de ses parents n'avait pas encore été liquidé, le divorce n'ayant pas été prononcé. "[D]ans l'incertitude quant à la nécessité de recueillir le consentement de sa mère", elle aurait donc été avisée de le solliciter ou d'exiger de son père qu'il l'obtienne au préalable. Dans un deuxième argument, l'autorité cantonale semble ensuite se fonder sur l'ordonnance du 20 mars 2012 en constatant que, vu la restriction au pouvoir de disposer du mari qu'elle contient, l'acte de disposition serait nul car opéré par un propriétaire privé de son droit de disposer. Enfin, l'autorité cantonale expose que le père de la recourante ne pouvait de toute façon disposer de ses parts sans avoir recueilli le consentement de son épouse au sens
de l'art. 201 al. 2 CC.

3.2. La recourante estime en revanche que l'art. 201 al. 2 CC n'est plus applicable une fois qu'une procédure de divorce est pendante. Elle soutient que, bien que l'ordonnance du 20 mars 2012 ait restreint le pouvoir de disposer de C.B._____ au sens de l'art. 178 al. 1 CC, cette restriction ne concerne que le pouvoir de disposer en tant que tel et non les actes générateurs d'obligation, de sorte que le contrat de donation du 3 juin 2013 est valable. Son inscription au registre foncier devait, quant à elle, être opérée puisque la mention de l'ordonnance n'avait pas été portée au registre, de sorte qu'en application de l'art. 973 al. 1 CC, sa bonne foi aurait quoi qu'il en soit suppléé l'éventuelle absence de pouvoir de disposer de C.B._____. Elle soutient en outre que ces questions allaient de toute manière au-delà du pouvoir de contrôle du conservateur du registre foncier. Elle relève enfin que l'existence de la première ordonnance du 20 mars 2012 n'a été communiquée au conservateur que le 11 juin 2013 et que la seconde ordonnance ordonnant le blocage des parcelles litigieuses n'a été rendue que le 20 novembre 2013, à savoir postérieurement à sa réquisition d'inscription du 5 juin 2013, inscrite au journal le lendemain. Elle
conclut qu'en raison de l'ensemble de ces éléments et en particulier de l'inapplicabilité de l'art. 201 al. 2 CC au cas d'espèce, le registre foncier ne pouvait arguer du défaut de consentement de B.B._____ pour refuser

de procéder à l'inscription requise. Dans l'hypothèse où l'art. 201 al. 2 CC serait quand même applicable, elle estime que la réquisition d'inscription devait être gardée en suspens dans l'attente de l'entrée en force du prononcé de divorce et prend des conclusions subsidiaires en ce sens.

4.

4.1. Sauf dans certains cas particuliers non pertinents en l'espèce, l'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 al. 1 CC). Constitutive, l'inscription s'opère sur déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte son objet (art. 963 al. 1 CC; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, tome II, 4e éd., Berne 2012, n°1539 ss et les références; HERMANN LAIM, in: Basler Kommentar, ZGB II, 4e éd. 2011, n°10 ss ad art. 656 CC; cf. ATF 135 III 585 consid. 2.1). 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 124 III 341 consid. 2b p. 344; arrêt 5A.14/
2001 du 29 janvier 2002 consid. 3; Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome I, 5e éd., Berne 2012, n°849 ss). Ainsi, des 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 consid. 2b p. 344 concernant le recours selon les anciens art. 101 ss. ORF). Aux termes de l'art. 46 al. 1 de l'Ordonnnance sur le registre foncier (ORF; RS 211.432.1), 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). L'art. 51 al. 2 ORF prévoit en outre que les pièces justificatives accompagnant la réquisition d'inscription doivent contenir les indications permettant d'apprécier si le consentement du conjoint est nécessaire pour disposer de l'immeuble.
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).

4.2. Aux termes de l'art. 201 al. 2 CC, lorsqu'un bien appartient en copropriété aux deux époux, aucun d'eux ne peut, sauf convention contraire, disposer de sa part sans le consentement de l'autre. Cette disposition est applicable aux époux soumis au régime ordinaire de la participation aux acquêts.
L'art. 201 al. 2 CC introduit uniquement une restriction du pouvoir de disposer de l'époux qui est copropriétaire avec son conjoint. Cette interdiction n'a donc pas d'effet sur la capacité de l'époux copropriétaire de conclure un acte générateur d'obligations relatif à sa part de copropriété mais uniquement sur l'acte de disposition qui s'ensuit. Ainsi, le contrat sur lequel se fonde le transfert de propriété n'est pas nul du fait de l'absence de consentement. En revanche, l'acte ne pourra pas être exécuté valablement si le conjoint n'y consent pas (Heinz Hausheer/Ruth Reusser/Thomas Geiser, in: Berner Kommentar, Das Güterrecht der Ehegatten, Allgemeine Vorschriften, Der ordentliche Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung, Art. 181-220 ZGB, 1992, n°29 ad. art. 201 CC, Alexandra Rumo-Jungo, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2e éd., Zurich 2012, n°7 ad art. 201 CC).

4.3. Dans le cas d'espèce, il n'est pas contesté que les époux B._____ étaient, du moins avant le dépôt de la requête en divorce, soumis au régime matrimonial de la participation aux acquêts en application des art. 54 al. 1 let. b LDIP et 181 CC, de sorte que la restriction au pouvoir de disposer prévue par l'art. 201 al. 2 CC leur était en principe applicable. L'art. 204 al. 2 CC dispose cependant, qu'en cas de divorce, la dissolution du régime ordinaire rétroagit au jour de la demande. Cette formulation ambiguë a donné lieu à diverses interprétations en doctrine (cf. Hausheer/Reusser/Geiser, op. cit., nos 27 ss ad art. 204 CC). Certains auteurs estiment

que les époux sont soumis au régime de la séparation de biens dès le dépôt de la demande en divorce, pour autant qu'elle ne soit pas ensuite rejetée ou abandonnée, et ce autant dans leurs rapports juridiques internes qu'à l'égard des tiers (Hausheer/Reusser/Geiser, op. cit., no 35 ad art. 204 CC; Henri Deschenaux/Paul-Henri Steinauer/Margareta Baddeley, Les effets du mariage, 2ème éd., 2009, n°1141b; Hausheer/Aebi-Müller, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, vol. I, 4e éd. 2010, n°13 ad art. 204 CC; Paul-Henri Steinauer, in: Commentaire romand, Code civil, vol. I, 2010,
n°12 ad art. 204 CC). Une autre solution proposée consiste à retenir que la dissolution du régime ordinaire intervient seulement lorsque le prononcé de divorce entre en force, de sorte que l'effet rétroactif au jour du dépôt de la demande prévu par l'art. 204 al. 2 CC n'a d'effets que pour les rapports juridiques entre les époux (Hausheer/Reusser/Geiser, op. cit., no 29 ad art. 204 CC). Dans la première hypothèse, défendue par la recourante, les époux sont soumis au régime de la séparation de biens à compter du dépôt de la requête en divorce, ce qui entraîne la suppression de l'interdiction de disposer sans le consentement du conjoint prévue par l'art. 201 al. 2 CC dès cette date. Ceci vaut toutefois uniquement pour autant que le divorce soit ensuite prononcé et entre en force, à défaut de quoi les actes de disposition accomplis sans le consentement requis entre le moment où la litispendance a été créée et le prononcé de divorce doivent être rectifiés, l'effet rétroactif prévu par l'art. 204 al. 2 CC n'étant dès lors plus applicable. En revanche, dans la seconde hypothèse évoquée les époux restent soumis au régime de la participation aux acquêts durant la procédure de divorce et l'interdiction de disposer de l'art. 201 al. 2 CC
continue à déployer ses effets à l'égard des tiers également durant cette période.

5.
Comme exposé précédemment (cf. supra consid. 4.1), le pouvoir d'examen du conservateur du registre foncier est limité. En effet, il ne lui appartient pas de trancher une question de droit matériel, controversée en doctrine, pour déterminer si le consentement de l'époux copropriétaire est encore nécessaire une fois la procédure de divorce pendante. Lorsque le conservateur est confronté à un acte de disposition portant sur une part de copropriété, qu'il constate que les copropriétaires sont mariés, que l'autre époux n'a pas consenti audit acte et qu'il a des doutes quant à la nécessité du consentement de l'époux copropriétaire, il ne viole pas le droit fédéral en procédant au rejet de la demande d'inscription (voir aussi l'arrêt 5C.13/1999 du 23 mars 2000 consid. 3a). En effet, alors que l'exigence du consentement de l'art. 201 al. 2 CC est claire, reconnaissable à la simple lecture de la loi, et ne souffre aucune interprétation, la portée de la rétroactivité de l'art. 204 al. 2 CC est controversée. En fondant sa disposition uniquement sur l'absence de consentement de l'épouse, le conservateur a par conséquent fait, à titre préjudiciel, un choix non critiquable en tant qu'il a ainsi exprimé l'idée selon laquelle il n'a pas à interpréter la loi civile et en l'occurrence l'art. 204 al. 2 CC dans son examen (cf. dans le même sens: ATF 117 II 541 consid. 3).

Il s'ensuit que la décision attaquée peut être confirmée par substitution de motifs. Le sort du recours est ainsi scellé sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur le bien-fondé de la conclusion subsidiaire de la recourante tendant à "mettre en suspens" la réquisition d'inscription jusqu'à droit jugé quant à la procédure de divorce opposant ses parents. Il suffit de rappeler à cet égard, comme le fait à juste titre la conservatrice dans sa réponse du 4 novembre 2014 au présent recours, que le registre foncier a pour but de donner l'état des droits en relation avec des immeubles, de sorte qu'il serait contraire au principe de la foi publique du registre foncier d'accepter de suspendre pour une durée indéterminée l'inscription d'un transfert de propriété. En effet, lorsque les conditions de l'inscription au grand livre ne sont pas remplies, l'office du registre foncier doit rejeter la requête (art. 87 al. 1 ORF). Il ne peut "suspendre" l'inscription que dans certains cas particuliers. Ainsi, l'art. 966 al. 2 CC permet au conservateur de procéder à une inscription provisoire dans l'attente que la légitimation soit complétée; de même, l'art. 87 al. 2 ORF, lui, permet de fixer un bref délai au requérant lorsque certaines pièces justificatives nécessaires à sa légitimation sont manquantes, la doctrine considérant toutefois que le requérant n'a pas un droit à obtenir la suspension dans un tel cas (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome I, op. cit., n°856d et la référence citée). Or, indépendamment de la question de savoir si le problème qui se pose en l'espèce relève d'un défaut de légitimation visé par l'art. 966 al. 2 CC, ici, seule une inscription définitive a été requise par la recourante. Par ailleurs, même si l'office peut différer sa décision et impartir un délai pour demander l'inscription provisoire, il ne viole cependant pas le droit fédéral en optant pour le rejet de la réquisition. Un autre cas de "suspension" est le sursis à la procédure d'inscription à proprement parler prévu par

l'art. 88 ORF. Cette disposition précise toutefois que le conservateur doit surseoir à l'inscription au grand livre uniquement lorsqu'un acte législatif fédéral le prévoit (comme par exemple l'art. 81 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural [LDFR; RS 211.412.11]et l'art. 18 de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger [LFAIE; RS 211.412.41]). Ceci n'est manifestement pas le cas en l'espèce, de sorte que la conclusion
subsidiaire du recours devrait de toute évidence également être rejetée.

6.
En définitive, le recours se révèle mal fondé et doit être rejeté aux frais de son auteure (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à la partie adverse (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 20'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.
Le présent arrêt est communiqué aux parties, à B.B._____ et à la Chambre de surveillance de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 18 décembre 2014

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

Le Président: von Werdt

La Greffière: Hildbrand