



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25276/2020-CS

DAS/167/2025

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance

DU LUNDI 8 SEPTEMBRE 2025

Recours (C/25276/2020-CS) formé en date du 16 août 2024 par **Madame A** _____ et **Monsieur B** _____, domiciliés _____ (Vaud), tous deux représentés par Me David WILSON, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par plis recommandés du greffier
du **16 septembre 2025** à :

- **Madame A** _____
Monsieur B _____
c/o Me David WILSON, avocat.
Rue des Alpes 15 bis, CP 2088, 1211 Genève 1.
 - **Maître C** _____
_____, _____ [GE].
 - **Madame D** _____
_____, _____ [GE].
 - **TRIBUNAL DE PROTECTION DE L'ADULTE
ET DE L'ENFANT.**
-

EN FAIT

- A.** a) F _____ et D _____ sont les parents de E _____, né le _____ 2009.
- b) F _____ est décédé le _____ 2020 à Genève, laissant pour héritiers son épouse, D _____, et son fils, E _____.
- c) Par ordonnance DTAE/1499/2021, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (ci-après : le Tribunal de protection) a désigné Me C _____, avocate, en qualité de curatrice du mineur E _____ aux fins de le représenter dans la succession de son père (ci-après : la curatrice).
- d) Dans les actifs de la succession figurent l'appartement Flat 1 _____, à G _____ (Royaume-Uni) (ci-après : l'appartement n° 1 _____), d'une valeur estimée à au moins 735'000 livres sterling, ainsi qu'une grande demeure familiale en Italie.
- e) Par courrier adressé le 30 avril 2024 au Tribunal de protection, Me C _____ a sollicité l'autorisation de vendre l'appartement n° 1 _____ à G _____, exposant que le bénéfice de cette vente serait mis pour moitié sur un compte au nom de son protégé et bloqué jusqu'à sa majorité, l'autre moitié devant aider la mère à payer, notamment, les frais d'école privée de son fils et les frais du bien en Italie, l'objectif étant de garder ce bien jusqu'à ce que E _____ soit en mesure de décider ce qu'il souhaiterait en faire, une transformation en un hôtel étant envisagée.
- B.** Par décision DTAE/5139/2024 du 16 juillet 2024, remise pour notification à C _____ le lendemain et à D _____ le 18 juillet suivant, le Tribunal de protection a autorisé la vente de l'appartement n° 1 _____, fait instruction à C _____, en sa qualité de curatrice de représentation du mineur E _____, d'entreprendre, au nom et pour le compte de son protégé, toutes démarches utiles aux fins de vendre cet appartement, déclaré sa décision immédiatement exécutoire nonobstant recours et mis un émolument de 200 fr. à la charge de la mère du mineur.
- C.** a) Par acte expédié le 16 août 2024 à la Chambre de surveillance de la Cour de justice (ci-après : la Chambre de surveillance), A _____ et B _____, père et mère du défunt, ont recouru contre cette décision, dont ils ont sollicité l'annulation.
- Ils ont conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, à ce qu'il soit constaté que l'appartement n° 1 _____ ne peut être vendu sans leur accord et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal de protection pour nouvelle décision.
- Préalablement, ils ont sollicité la restitution de l'effet suspensif au recours, requête qui a été admise par la Chambre de surveillance par arrêt DAS/183/2024 du 29 août 2024.

Ils ont également sollicité l'accès au dossier de la procédure de curatelle de E_____ et l'octroi d'un délai pour produire des pièces et compléter leur recours.

b) Le Tribunal de protection a renoncé à faire application des prérogatives offertes par l'art. 450d CC.

c) Par courrier du 16 septembre 2024, les parties ont sollicité la suspension de la procédure de recours afin de tenter de trouver un accord entre elles.

d) Par décision DAS/227/2024 rendue le 4 octobre 2024, la Chambre de surveillance a ordonné la suspension de la procédure de recours jusqu'au 15 février 2025 et invité, à cette échéance au plus tard, la curatrice du mineur à communiquer à la Chambre de surveillance l'accord trouvé ou à requérir la reprise de la procédure.

e) Aucun accord n'étant intervenu, la curatrice a, par courrier du 12 février 2025, sollicité la reprise de la procédure.

f) Par décision DAS/43/2025 rendue le 28 février 2025, la Chambre de surveillance a ordonné la reprise de l'instruction du recours et imparti un délai pour répondre à la mère et à la curatrice du mineur.

g) Par réponse du 4 avril 2025, la curatrice a conclu au rejet du recours, avec suite de frais judiciaires et dépens.

h) Par réponse du même jour, D_____ a conclu au rejet du recours, avec suite de frais judiciaires et dépens.

i) Par répliques et dupliques des 12, 22 et 26 mai, du 21 juin, ainsi que des 7 et 28 juillet 2025, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

j) Elles ont produit des pièces nouvelles à l'appui de certaines de leurs écritures.

k) Par avis du 21 août 2025 du greffe de la Chambre de surveillance, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

D. Les faits pertinents suivants ressortent en outre de la procédure :

a) A_____ et B_____ sont les parents de I_____ et de F_____. Ils sont domiciliés en Suisse depuis 1974, tout comme l'était leur fils décédé.

b) A_____ est l'unique ayant droit économique de la société H_____ CORPORATION, ayant son siège aux Iles vierges britanniques.

c) La société H_____ CORPORATION détient, depuis 1997, le droit de bail ("*leaseholder*") de l'appartement Flat 2_____ à G_____ (ci-après : l'appartement n° 2_____) pour A_____.

d) En 2003, la société H_____ CORPORATION a acheté le droit de bail de l'appartement n° 1_____ (situé à côté de l'appartement n° 2_____), mais pour le compte de F_____.

e) En 2009, H_____ CORPORATION a transféré le droit de bail de l'appartement n° 1_____ à I_____, à la demande de A_____, sans l'accord de F_____ et sans versement d'une compensation financière en faveur de ce dernier.

f) Quelques années plus tard, I_____ a décidé de vendre à un tiers son droit sur l'appartement n° 1_____, cette décision ayant engendré un conflit avec F_____, celui-ci contestant la validité du transfert intervenu en 2009 et réclamant la reconnaissance de ses propres droits.

g) En 2014, F_____ a racheté à sa sœur les droits sur l'appartement n° 1_____. Cette acquisition a été financée par A_____, qui souhaitait régler le conflit entre ses deux enfants.

h) Le 13 mai 2015, une réunion s'est tenue entre A_____, B_____ et F_____, ainsi que leur gestionnaire de fortune.

Par courrier électronique du 17 mai 2015 adressé à ses parents, F_____ a résumé le contenu de leur discussion pour retranscrire ce qui avait été discuté et convenu, à savoir notamment qu'il renonçait à son droit d'utiliser l'appartement n° 1_____, que les appartements n° 2_____ et n° 1_____ seraient utilisés et entretenus exclusivement par ses parents durant toute leur vie, que la transmission de l'appartement n° 2_____ à E_____ (lorsque ses parents ne souhaiteraient plus l'utiliser) devrait être formalisée et que, dans le cas où ils souhaitaient le vendre, une part de 50% du produit de cette vente devrait être remise à E_____.

Ce courrier a été envoyé en copie au gestionnaire de fortune afin qu'il organise l'enregistrement formel de cet accord de la manière la plus efficace et la moins coûteuse possible, ainsi que pour éliminer tout doute quant à ce qu'ils avaient convenu.

i) Quelques jours plus tard, un projet de document intitulé "*Letter of agreement*" entre A_____ et F_____ a été préparé, lequel stipulait que ce dernier avait "acheté la propriété" de l'appartement n° 1_____ au moyen de fonds donnés par sa mère; qu'en reconnaissance de cela, F_____ accordait à celle-ci le droit d'utiliser l'appartement jusqu'à sa mort, charge à elle d'en assumer les charges et frais aussi longtemps qu'elle l'utiliserait; que le but de cet achat était de garder les appartements n° 2_____ et n° 1_____ au sein de la famille afin de les transmettre à E_____ et qu'au cas où l'appartement n° 2_____ était vendu avant que E_____ le reçoive, une part de 50% du produit de la vente soit donnée à l'enfant.

Ce document n'a jamais été signé et cela, selon la curatrice du mineur et D_____, en raison du fait que le point concernant la transmission de l'appartement n° 2_____ à E_____ n'avait pas été validé par A_____.

j) Par acte notarié instrumenté le 12 juin 2015, A_____ et F_____ ont formalisé la donation des fonds ayant permis l'acquisition des droits de l'appartement n° 1_____. Cet acte prévoit que cette donation et tout litige y relatif sont soumis au droit suisse.

k) Le même jour, F_____ a écrit à son avocat à G_____ en lui exposant que l'appartement n° 1_____ lui appartenait, mais que ses parents en auraient l'usage leur vie durant, à charge pour eux de s'acquitter de tous les frais y relatifs ("*utility, property management, telephone, etc.*") et qu'il ne recevrait aucun loyer et en sollicitant de son conseil qu'il lui indique quelles démarches il devait entreprendre auprès des autorités fiscales britanniques.

l) En 2021, D_____ a retrouvé un projet de document intitulé "*Contract of use*" entre A_____ et F_____ et daté du 12 juin 2015, accordant un droit d'usufruit sur l'appartement n° 1_____ à A_____ sa vie durant, à charge pour elle de s'acquitter de tous les frais et impôts, avec élection du droit suisse.

Il ressort de l'échange de correspondance intervenu entre A_____ et D_____ entre novembre 2021 et janvier 2022 que ce document - préparé par F_____ et D_____ - n'avait été ni signé par les cocontractants ni même soumis à A_____ et qu'après en avoir pris connaissance en novembre 2021, A_____ et son époux l'avaient signé de manière unilatérale le 12 janvier 2021.

m) Jusqu'au décès de F_____, sa femme et son fils ont à chaque fois séjourné dans l'appartement n° 1_____ lors de leurs séjours à G_____. Selon D_____, l'appartement ne leur a plus été accessible par la suite.

n) A_____ et B_____ allèguent s'être acquittés de tous les frais et charges relatifs à l'appartement no 3.

Selon un document établi le 19 juin 2014 par le "*Landlord*" des biens immobiliers à G_____, F_____ s'est acquitté d'un montant de 16'000 livres sterling correspondant à trois ans de charges.

o) Par courrier du 2 août 2024, Me C_____ a informé A_____ et B_____ de la décision du Tribunal de protection d'autoriser la vente de l'appartement n° 1_____ - relevant que l'accord d'usage de 2014 entre leur fils et eux n'était pas opposable aux héritiers de la succession - et du fait qu'ils pouvaient dès lors soit racheter cet appartement soit le vider entièrement pour la fin du mois d'août 2024.

p) Par courrier adressé le 7 août 2024 au Tribunal de protection, A_____ et B_____ ont sollicité l'accès au dossier de curatelle de leur petit-fils, qui leur a été refusé par décision du 9 août 2024, au motif qu'ils ne disposaient pas de la qualité de parties.

q) A l'appui de leur recours, A_____ et B_____ ont déposé un avis de droit établi le 14 août 2025 par leur propre conseil britannique, Me J_____, dont il ressort que les tribunaux anglais utilisent le principe d'équité pour garantir la justice et que ce principe fonde l'existence d'un trust ("*constructive trust*") sur les biens, notamment lorsque l'intention commune ou la compréhension du propriétaire est que le bénéficiaire a un intérêt dans le bien et qu'il a agi à son détriment en se fiant à cette intention. Me J_____ indique également ce qui suit : "*il y a des preuves substantielles en faveur de notre position selon laquelle A_____ – et potentiellement son mari aussi – a le droit de continuer à vivre dans la propriété jusqu'à sa mort et qu'une vente de la propriété serait un comportement frauduleux de la part de la veuve de F_____ . L'appartement reste enregistré au nom de F_____ . Personne ne pourra vendre l'appartement sans obtenir un certificat d'homologation du tribunal anglais prouvant qu'il a le pouvoir, en tant qu'exécuteur testamentaire de F_____ , d'effectuer cette transaction. Nous défendrons la position de notre client en informant à la fois le registre foncier et le tribunal des successions que l'intérêt de notre client dans la propriété relève d'un trust*".

EN DROIT

1. **1.1** La décision entreprise ayant été communiquée aux parties avant le 1^{er} janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

1.2 Les dispositions de la procédure devant l'autorité de protection de l'adulte sont applicables par analogie aux mesures de protection de l'enfant (art. 314 al. 1 CC).

Les décisions de l'autorité de protection peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Chambre de surveillance de la Cour de justice (art. 450 al. 1 CC et 53 al. 1 LaCC) dans un délai de trente jours à compter de la notification de la décision (art. 450b al. 1 CC). Le recours doit être dûment motivé et interjeté par écrit auprès du juge (art. 450 al. 3 CC).

En vertu de l'art. 450 al. 2 CC - applicable par renvoi de l'art. 314 al. 1 CC en matière de protection de l'enfant -, ont qualité pour recourir les personnes parties à la procédure (ch. 1), les proches de la personne concernée (ch. 2) et les personnes qui ont un intérêt juridique à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (ch. 3). Le recours doit être dûment motivé et interjeté par écrit auprès du juge (art. 450 al. 3 CC).

En l'espèce, en tant qu'il a été formé dans le délai utile, selon les formes prescrites et par les grands-parents du protégé, lesquels font valoir un droit d'usage sur le bien faisant l'objet de la décision entreprise, le recours est recevable.

1.3 La Chambre de surveillance examine la cause librement, en fait, en droit et sous l'angle de l'opportunité (art. 450a CC). Elle établit les faits d'office et n'est pas liée par les conclusions des parties (art. 446 al. 1 et 3 CC).

1.4 Les pièces nouvelles produites dans la procédure de recours avant que la cause ait été gardée à juger sont recevables, l'art. 53 LaCC - qui régit de manière exhaustive les actes accomplis par les parties en seconde instance, à l'exclusion du CPC - ne prévoyant aucune limitation au dépôt en procédure de recours de pièces nouvelles.

Un avis de droit ne constitue qu'une allégation de partie (arrêt du Tribunal fédéral 5A_261/2009 consid. 1.3; 1A.225/2005 du 17 octobre 2006 consid. 2 et l'arrêt cité) et n'a dès lors pas de force probante particulière (ACJC/375/2025 du 4 mars 2025 consid. 2.2).

2. Les recourants reprochent au Tribunal de protection d'avoir violé leur droit d'être entendu en leur ayant refusé l'accès au dossier de curatelle de leur petit-fils et sollicitent à nouveau la consultation du dossier dans le cadre de leur recours.

2.1 Selon l'art. 451 al. 1 CC, l'autorité de protection de l'adulte est tenue au secret à moins que des intérêts prépondérants ne s'y opposent.

Selon l'art. 449b al. 1 CC, les personnes parties à la procédure ont le droit de consulter le dossier pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Aux termes de l'art. 35 let. b LaCC, sont parties à la procédure devant le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant dans les procédures instruites à l'égard d'un mineur, le mineur concerné, ses père et mère et le cas échéant son représentant légal, de même que les tiers au sens de l'article 274a CC.

Il y a lieu à cet égard de distinguer l'art. 449b al. 1 CC relatif à la consultation du dossier, de l'art. 450 al. 2 relatif à la qualité pour recourir. Si effectivement l'art. 450 al. 2 ch. 3 CC permet aux personnes qui ont un intérêt juridique à l'annulation de la décision, de recourir contre certaines décisions de l'autorité de protection de l'adulte, l'art. 449b al. 1 CC n'octroie la faculté de consulter le dossier qu'aux personnes parties à la procédure (i.e. art. 450 al. 2 ch. 1 CC).

Dans la mesure où l'art. 35 LaCC ne vise que les personnes parties à la procédure en les définissant, il n'entre pas en conflit avec l'art. 450 al. 2 ch. 3 CC.

Comme la Chambre de céans a d'ores et déjà eu l'occasion de le rappeler, si les personnes qui ont un intérêt juridique à l'annulation d'une décision (art. 450 al. 2 ch. 3 CC) ont qualité pour recourir contre les décisions de l'autorité de protection, elles n'ont pas pour autant le droit à la consultation du dossier du Tribunal de protection (art. 449b al.1 cum. 35 let. a LaCC et 451 al. 1 CC; DAS/135/2023 du 7 juin 2023 consid. 4.1.1; DAS/147/2018 du 26 juin 2018 consid. 2.2.1).

2.2 *In casu*, les recourants, quoiqu'ils en disent, ne sont pas parties à la procédure de curatelle de représentation du protégé mineur et ne peuvent pas se prévaloir d'un intérêt prépondérant à la consultation du dossier. C'est ainsi à raison que le Tribunal de protection leur a refusé l'accès au dossier et que cet accès leur sera également refusé dans le cadre de la présente procédure de recours, étant relevé qu'ils disposent en tout état des éléments nécessaires à la défense de leurs intérêts.

Par conséquent, ce grief est infondé.

3. Les recourants font valoir qu'en vertu du droit anglais applicable à tous les aspects relatifs à l'appartement n° 1_____, ils disposeraient d'un droit d'usage sur ce bien sous la forme d'un "*constructive trust*" et qu'une vente de cette propriété sans leur accord serait "*contraire au droit*".

La curatrice et la mère du protégé considèrent, quant à elles, que l'institution de "*leasehold*" pratiquée au Royaume-Uni est un droit d'occupation pour une durée déterminée qui ne confère pas la propriété absolue du bien comme le ferait le "*freehold*", qu'il s'agit ainsi d'un droit contractuel d'occupation au sens du droit suisse et que, par conséquent, le droit applicable doit être déterminé en fonction des règles relatives aux contrats dans la LDIP. Or, l'acte de donation signé en Suisse prévoit une clause d'élection de droit suisse "*pour tout conflit en lien avec la donation de fonds pour acquérir le droit d'habitation limité*", de sorte que le droit suisse serait applicable. Si des discussions avaient certes été engagées en ce sens en 2014, les parties n'étaient finalement pas parvenues à un accord (les recourants n'ayant pas adhéré aux demandes relatives à l'appartement n° 2_____) et aucun droit d'usage n'avait été accordé aux recourants par le père du protégé. Les recourants avaient ainsi utilisé le bien à bien plaisir du vivant de leur fils, lequel y séjournait également avec sa famille occasionnellement. Ainsi, le protégé ne saurait être lié par un éventuel accord oral donné par son père.

Selon les recourants, le "*leasehold*" conférerait au titulaire des droits similaires à ceux d'un propriétaire et serait assimilable à un droit réel au sens du droit suisse, de sorte que, conformément à l'art. 99 al. 1 LDIP, le droit anglais serait applicable et l'élection de droit contenue dans l'acte de donation des fonds en vue de l'acquisition de ce "*leasehold*" serait sans incidence sur la détermination du droit applicable en lien avec l'appartement.

3.1 Si les père et mère sont empêchés d'agir ou si, dans une affaire, leurs intérêts entrent en conflit avec ceux de l'enfant, l'autorité de protection de l'enfant nomme un curateur ou prend elle-même les mesures nécessaires (art. 306 al. 2 CC).

Lorsque le curateur agit au nom de la personne concernée, il doit requérir le consentement de l'autorité de protection de l'adulte pour acquérir, aliéner ou mettre en gage d'autres biens, ou les grever d'usufruit si ces actes vont au-delà de l'administration ou de l'exploitation ordinaires (art. 416 al. 1 ch. 4 CC).

Selon l'art. 5 al. 1 let. d LaCC, le juge du Tribunal de protection est compétent pour accorder le consentement aux actes du curateur.

3.2 En l'occurrence, le recours porte sur l'autorisation donnée par le Tribunal de protection de vendre l'appartement n° 1_____ et l'instruction donnée à la curatrice d'entreprendre toutes démarches à cette fin, cette dernière ayant exposé que le bénéfice de cette vente serait mis pour moitié sur un compte au nom de son protégé, bloqué jusqu'à sa majorité, l'autre moitié devant aider la mère à payer, notamment, les frais d'école privée de son fils et les frais du bien en Italie, l'objectif étant de garder ce bien jusqu'à ce que E_____ soit en mesure de décider ce qu'il souhaitait en faire.

Les recourants soutiennent, comme déjà dit, qu'ils seraient au bénéfice d'un accord, convenu dès l'achat de l'appartement par leur fils en 2014, leur garantissant de pouvoir l'occuper jusqu'à leur décès, de sorte que sa vente ne serait possible qu'avec leur accord. Toutefois, la question de savoir quel est le droit applicable en lien avec l'appartement litigieux, de même que celle de savoir si les recourants disposeraient ou non d'un "*constructive trust*" peuvent rester indécisées. En effet, il revient à l'autorité de protection de s'assurer que les mesures nécessaires à la préservation des intérêts du protégé soient prises. Il n'est pas contesté que ce dernier a hérité, pour partie, des droits de son père (en qualité de "*leaseholder*") sur ledit appartement. Le bien-fondé de la décision attaquée du point de vue de l'intérêt de l'enfant n'est pas non plus remis en question. Il n'appartient pas à l'autorité de protection de déterminer si les recourants bénéficieraient ou non d'un hypothétique droit d'usage selon le droit anglais, ces derniers devant être renvoyés à agir auprès des autorités compétentes pour faire valoir et constater leurs éventuels droits sur cet appartement et, cas échéant, effectuer les démarches nécessaires pour empêcher la vente litigieuse.

Par conséquent, le recours - infondé - sera rejeté.

- 4.** La procédure n'est pas gratuite. Les frais judiciaires de recours seront arrêtés à 2'500 fr. - incluant les frais relatifs aux arrêts DAS/183/2024 du 29 août 2024, DAS/227/2024 du 4 octobre 2024 et DAS/43/2025 du 28 février 2025 - et mis à la charge des recourants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC; art. 67A RTFMC).

Ces derniers seront, par conséquent, condamnés, conjointement et solidairement, à verser la somme de 2'500 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Il n'y a pas lieu à allocation de dépens.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 16 août 2024 par A_____ et B_____ contre la décision DTAE/5139/2024 rendue le 16 juillet 2024 par le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant dans la cause C/25276/2020.

Au fond :

Rejette le recours.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais de recours à 2'500 fr. et les met à la charge de A_____ et B_____.

Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser la somme de 2'500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Dit qu'il n'y a pas lieu à allocation de dépens.

Siégeant :

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

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 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 civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral - 1000 Lausanne 14.