REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/30700/2017 **DAS/84/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 23 MARS 2022

Appel (C/30700/2017) formé le 6 septembre 2021 par **Madame A_____**, domiciliée _____ (Bulgarie), comparant par Me Gérald PAGE, avocat, en l'Etude duquel elle élit domicile.

* * * * *

Arrêt communiqué par plis recommandés du greffier
du **31 mars 2022** à :

- **Madame A_____**
  c/o Me Gérald PAGE, avocat,
  Rue Agasse 45, 1208 Genève.

- **Monsieur B_____**
  c/o Me José R. TENT, avocat,
  St. Jakobs-Strasse 11, 4010 Basel.

- **Madame C_____**
  _____, Canada.

- **JUSTICE DE PAIX**.

EN FAIT

A. Par décision du 5 août 2021, communiquée aux parties pour notification le 25 août 2021, le Juge de paix a déclaré irrecevable la requête de A_____ en désignation d'un représentant de l'hoirie (chiffre 1 du dispositif) et mis les frais en 300 fr. à la charge de cette dernière (ch. 2).

En substance, le Juge de paix a considéré qu'il n'était pas compétent pour se prononcer sur la requête en l'absence de for à Genève, le défunt n'ayant eu ni son domicile en Suisse, ni la nationalité suisse, ni de biens de la succession situés en Suisse à son décès.

B. **a)** Par acte expédié le 6 septembre 2021 à l'adresse du greffe de la Cour, A_____ a appelé de cette décision concluant à son annulation et au renvoi de la cause à la Justice de paix pour instruction sur le fond et nouvelle décision.

Elle a conclu sur mesures provisionnelles à ce que soit constaté le conflit d'intérêts entre les héritiers qui composent l'hoirie de Feu D_____ et à la nomination d'un représentant à l'hoirie avec pouvoir notamment "d'entreprendre toute démarche en vue d'éviter et d'interdire l'occupation illicite de la copropriété appartenant au *de cujus* sise en la commune de E_____, route 1_____, parcelle 2_____, jusqu'à la liquidation de la succession par les héritiers et tout tiers", la requérante devant être dispensée de fournir des sûretés. Elle a repris plus ou moins les mêmes conclusions au fond.

En substance, elle soutient que le défunt était encore propriétaire au moment de son décès d'un actif à Genève constitué d'une part de copropriété dans une villa à E_____. La vente prévue de cette part de copropriété n'ayant jamais pu être exécutée, le défunt était resté inscrit comme copropriétaire au Registre foncier, de sorte que l'hoirie est copropriétaire de ce bien. Plusieurs actions civiles sont notamment en cours, en particulier relatives à la copropriété du bien en question. Par ailleurs un conflit existe entre les héritiers membres de l'hoirie, soit entre l'appelante et les deux enfants issus d'un second lit du défunt, les intimés.

La première est domiciliée en Bulgarie, les seconds, à Zurich pour l'un et au Canada pour l'autre. Elle estime que le Juge de paix a commis un déni de justice relativement à la liquidation de la succession du défunt pour les biens situés en Suisse. Elle expose qu'à défaut que les autorités suisses s'occupent du bien situé en Suisse, ni les autorités bulgares ni les autorités espagnoles n'ont accompli et n'accompliront un quelconque acte depuis le décès relativement audit bien.

b) Par mémoire réponse du 8 octobre 2021, B_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel et au rejet des conclusions sur mesures provisionnelles, respectivement au rejet de l'appel sous suite de frais et dépens. En substance, il considère que la

succession s'est ouverte à Madrid, au dernier domicile du défunt. La copropriétaire de la maison, la seconde épouse du défunt, sa mère, avait exercé son droit de préemption légal le 31 mai 2017 sur la parcelle de E_____, propriété pour moitié du défunt, suite à la vente de cette part de copropriété le 28 février 2017, de sorte qu'au moment du décès il n'existait plus de biens du défunt en Suisse, l'inscription du transfert au Registre foncier n'ayant pas pu être opérée en raison du décès du défunt. Par conséquent, la décision du Juge de paix est conforme au droit. Quant aux mesures provisionnelles requises, il n'existe aucune urgence à ce qu'elles soient prises, la situation qui existe perdurant depuis près de 6 ans. Il soulève par ailleurs le fait que sa sœur, domiciliée au Canada, n'aurait pas reçu notification de l'acte d'appel de sorte que l'appel devrait être déclaré irrecevable.

C. Ressortent pour le surplus de la procédure les faits pertinents suivants :

a) D_____, né le _____ 1949, de nationalité espagnole, est décédé le _____ 2017 à F_____ (Bulgarie).

b) Le défunt a laissé comme héritiers A_____, son épouse au moment du décès, et B_____ et C_____, ses enfants d'une précédente union avec G_____.

c) D_____ et G_____ étaient copropriétaires pour moitié chacun de l'immeuble 2_____, plan 3_____, de la commune de E_____, d'une surface de 2'932 m².

d) Par acte de vente dressé par devant notaire le 28 février 2017, C_____ a vendu à H_____ SA sa copropriété d'une demie sur la parcelle concernée. Cet acte de vente était soumis à la condition que G_____ n'exerce pas son droit de préemption légal. Cet acte n'a pas été inscrit au Registre foncier. Par courrier du 31 mai 2017, adressé à I_____, notaire, G_____ a déclaré exercer son droit de préemption sur la part de copropriété faisant l'objet du contrat de vente. Un projet d'acte notarié relatif à l'exercice dudit droit de préemption légal a été dressé par la notaire. Il n'a jamais été signé, notamment du fait du décès de D_____. Le transfert de propriété n'a jamais été inscrit au Registre foncier.

EN DROIT

1. **1.1** Les décisions du Juge de paix qui relèvent de la juridiction gracieuse et sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. e CPC) sont susceptibles d'un appel dans le délai de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC), à la Chambre civile de la Cour de justice (art. 120 al. 2 LOJ), si la valeur litigieuse est égale ou supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. puisque le litige porte sur la question de l'appartenance à la succession d'une part de copropriété estimée à 2 millions de francs dans l'acte de vente conclu en 2017.

Déposé dans les formes et délais prévus par la loi, par devant l'autorité compétente, l'appel est recevable.

1.3 L'un des intimés soutient que l'autre n'aurait pas eu connaissance de l'acte d'appel et n'aurait pas pu se déterminer à son propos.

En l'espèce, le pli recommandé à destination de l'intimée domiciliée au Canada a quitté la poste suisse le 9 novembre 2021. L'intimé domicilié à Zurich a fait part dans sa réplique de ce que la première nommée n'aurait pas reçu ledit pli. C'est donc qu'il a eu des contacts avec elle. Cela étant, d'une part on peut douter que l'intimé soit habilité à soulever ledit grief pour le compte de sa sœur, qui n'a par ailleurs jamais répondu ou participé à la procédure par devant le Juge de paix bien que tous les actes lui avaient été transmis. D'autre part, et si celle-ci devait soulever une irrégularité dans la notification, l'interdiction de l'abus de droit ne lui permettrait pas de s'en prévaloir dans la mesure où elle a très vraisemblablement eu connaissance de l'acte notifié (par son frère le cas échéant) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_44/2021 du 23 août 2021 consid. 2.5).

2. Le Juge de paix a déclaré irrecevable la requête déposée par A_____ en désignation d'un représentant de l'hoirie pour défaut de compétence du fait de l'absence de biens en Suisse, retenant que la part de copropriété d'un immeuble dont le défunt était propriétaire à Genève avait été vendue antérieurement à son décès, de sorte qu'il n'existait plus dans la succession de biens en Suisse.

2.1.1 En l'état, point n'est besoin de déterminer dans le cas d'espèce les conditions de l'admission éventuelle de la compétence des autorités suisses ni de statuer sur les mesures provisionnelles requises, dans la mesure où l'appel doit être admis et la cause retournée au Juge de paix pour nouvelle décision. Il lui appartiendra d'examiner si les conditions pour qu'il reconnaisse sa compétence du fait de l'existence en Suisse de biens dont les autorités en charge du règlement de la succession ne s'occuperaient pas sont réalisées et, le cas échéant, les conditions du prononcé de mesures provisionnelles, de même que, sur le fond, les conditions de réalisation de la requête déposée par l'appelante.

2.1.2 En effet, au sens de l'art. 217 CO, les ventes conditionnelles d'immeubles ne sont inscrites au Registre foncier qu'après l'avènement de la condition. Il en découle que c'est à juste titre qu'aucune inscription du contrat de vente conditionnelle passé entre le défunt et la H_____ SA le 28 février 2017 relatif à la part de copropriété dans la parcelle 2_____ de la commune de E_____ n'a été portée au Registre foncier avant l'avènement de la condition. Le contrat affecté d'une telle condition est en suspens. Partant, il ne constitue pas encore un titre d'acquisition susceptible de fonder une inscription. Si la condition ne vient pas à chef, le contrat devient caduc (FOËX / BENOIT, CR-CO I 2021, n. 3 à 5 *ad* art. 217 CO).

2.2 Il en découle dans le cas présent que le contrat de vente passé le 28 février 2017 est devenu caduc par l'exercice par G_____ de son droit de préemption légal le 31 mai 2017 dans le délai légal de trois mois (art. 216e CO). Toutefois, l'exercice de ce droit de préemption en tant que tel n'a pas d'effet translatif de propriété. L'acte notarié de réquisition de transfert de propriété dans le cadre de l'exercice du droit de préemption légal s'est limité à un projet non finalisé et non signé. Or, pour devenir propriétaire, le préempteur doit être inscrit au Registre foncier (art. 656 al. 1, 963 al. 1 et 972 CC; FOËX / MARTIN RIVARA, op. cit., n. 9 *ad* art. 216e CO).

Par conséquent, en l'état et sous réserve d'une action en attribution de la propriété (art. 665 al. 1 CC), dont il ne ressort pas de la procédure qu'elle aurait été intentée, la part de copropriété de Feu D_____ sur la parcelle située à E_____ fait partie de la succession et constitue un bien du défunt en Suisse.

La décision attaquée doit donc pour ces raisons être annulée et la cause retournée au Juge de paix pour nouvelle décision au sens des considérants.

3. Les frais de la procédure seront arrêtés à 500 fr. entièrement compensés par l'avance de frais versée par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat. Dans la mesure où ils succombent, les défendeurs supporteront conjointement et solidairement entre eux lesdits frais et seront condamnés à les rembourser à l'appelante qui en a fait l'avance.

Des dépens à hauteur de 500 fr. seront mis à la charge des intimés conjointement et solidairement entre eux en faveur de l'appelante.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel déposé le 6 septembre 2021 par A_____ contre B_____ et C_____.

Au fond :

Annule la décision attaquée.

Retourne la procédure au Juge de paix pour nouvelle décision au sens des considérants.

Arrête les frais de la procédure à 500 fr. et les compense entièrement avec l'avance de frais versée par l'appelante qui reste acquise à l'Etat.

Met ces frais à la charge des intimés conjointement et solidairement entre eux et les condamne à rembourser à l'appelante la somme de 500 fr.

Condamne en outre les intimés conjointement et solidairement à verser à l'appelante la somme de 500 fr. à titre de dépens d'appel.

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. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté 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.