

GE_GERICHTE C/11978/2022 vom 13. Februar 2025

GE Cour de justice, 2025-02-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_11978_2022

FR: GE_GERICHTE C/11978/2022 du 13 février 2025

IT: GE_GERICHTE C/11978/2022 del 13 febbraio 2025

Volltext

Genf Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 13.02.2025 C/11978/2022 Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 13.02.2025 C/11978/2022 Ginevra Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 13.02.2025 C/11978/2022

C/11978/2022 ACJC/222/2025 du 13.02.2025 sur JTPI/14644/2023 (OO) , CONFIRME
Recours TF déposé le 28.03.2025, rendu le 29.08.2025, CONFIRME, 5A_240/2025 En fait
En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR
JUDICIAIRE C/11978/2022 ACJC/222/2025 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE
Chambre civile DU JEUDI 13 FÉVRIER 2025 Entre Monsieur A _____ , domicilié
_____, Belgique, appelant d'un jugement rendu par la 24ème Chambre du Tribunal de
première instance de ce canton le 11 décembre 2023, représenté par Me Fabien RUTZ,
avocat, PYXIS LAW, rue de Hesse 16, case postale 1970, 1211 Genève 1, et Monsieur B
_____, domicilié _____ [GE], intimé comparant par Me Mitra SOHRABI, avocate,
Keppeler Avocats, rue Ferdinand-Hodler 15, case postale 6090, 1211 Genève 6, Monsieur
C _____ , domicilié _____ [GE], intimé comparant par Me Pierluca DEGNI, avocat,
Degni & Vecchio, rue du Général-Dufour 12, case postale 220, 1211 Genève 8. EN FAIT
A. a. D _____, né en 1968 et E _____, née en 1973, se sont mariés le _____ 1994 à
Genève. De leur union sont issus deux enfants : B _____, né le _____ 1999, et C _____,
né le _____ 2003. b. Les époux se sont séparés le 23 octobre 2006, date à laquelle
D _____ a quitté le domicile familial, soit un appartement sis no. _____/A rue 1 _____ à
Genève (ci-après : l'appartement), dont il était propriétaire, pour l'avoir reçu en donation de
ses parents. Son épouse et les enfants sont demeurés dans ce logement. c. Le divorce des
époux D _____/E _____ a été prononcé par jugement du Tribunal de première instance
(ci-après : le Tribunal) du 4 septembre 2009. Statuant sur les effets accessoires, le Tribunal
a notamment attribué la jouissance du domicile familial à E _____, à charge pour D _____
de s'acquitter des charges y afférentes, conformément à ce qui avait été convenu dans la
convention de divorce conclue le 17 octobre 2008 entre les parties, laquelle prévoyait
également qu'un droit d'habitation serait conféré à E _____. Selon les termes de la
convention, E _____ et les enfants des parties pourraient continuer à occuper l'appartement
de la rue 1 _____ tant et aussi longtemps qu'ils le souhaiteraient, sous réserve d'un
remariage de E _____; dans une telle hypothèse, celle-ci s'engageait à le quitter, au plus
tard lorsque les enfants auraient atteint l'âge de la majorité. En cas de remariage ou de
nouvelle paternité, D _____ s'est engagé à prendre toutes dispositions successorales utiles à
l'attribution de l'appartement de la rue 1 _____ ou du produit de sa vente éventuelle,
exclusivement et par parts égales entre eux, à ses fils B _____ et C _____, qui seraient
dispensés de rapport (chiffre 6 de la convention en vue du divorce du 17 octobre 2008,
repris sous chiffre 12 du dispositif du jugement du 4 septembre 2009). d. Le 31 mai 2019,
A _____, ressortissant français domicilié en Belgique, a déposé une plainte pénale à
Genève à l'encontre de D _____ et de sa compagne, F _____, pour gestion déloyale. En

substance, il reproche à F_____, active dans la gestion de fortune, d'avoir violé ses obligations dans le cadre de la gestion de ses avoirs, d'abord entre 2008 et 2012 lorsqu'elle exerçait en qualité de conseillère à la clientèle au sein d'une banque genevoise, puis en 2013, lorsqu'elle œuvrait au sein d'un Family office dont l'ayant-droit économique et administrateur était D_____, ce qui lui avait occasionné un dommage d'environ 2'300'000 EUR. e. Dans ce cadre, D_____ a été entendu par la police en qualité de prévenu le 22 juillet 2020. f. Au mois d'août 2020, les ex-époux D_____/E_____ ont entamé des discussions aux fins de renégocier la convention de divorce, compte tenu des modifications intervenues dans leur situation respective. g. A la suite de la plainte déposée par A_____, une instruction pénale a été ouverte le 25 mars 2021 contre F_____ et D_____ pour gestion déloyale au sens de l'art. 158 CP. Par avis du 22 octobre 2024, le Ministère public a informé les parties de ce qu'il considérait l'instruction achevée et entendait rendre une ordonnance de classement s'agissant de tous les faits reprochés à F_____ et D_____. h. Par courriel du 31 mai 2021 adressé à son ex épouse, D_____ lui a notamment fait part de ce qui suit: s'il tenait toujours à lui assurer une vie agréable et confortable, dans la mesure de ses moyens, il devait aussi prendre les mesures qu'il considérait appropriées pour préserver les intérêts de leurs enfants, raison pour laquelle il lui avait proposé de lui octroyer un usufruit sur l'appartement qu'il envisageait de donner aux enfants à la majorité de C_____. Pour le surplus, il ressort de ce courriel que les discussions des parties portaient également sur le versement d'une somme d'argent par D_____ à E_____, sur laquelle les ex conjoints étaient en désaccord. i. Le 23 juillet 2021, D_____ a fait donation de l'appartement familial sis rue 1_____ à B_____ et C_____, par parts égales entre eux. Il résulte notamment de l'acte de donation que B_____ et C_____ n'entreraient en possession et jouissance de ce bien immobilier qu'à l'extinction du droit d'habitation dont bénéficiait E_____, laquelle a déclaré consentir à l'acte. B_____ et C_____ devraient acquitter, à compter du jour du transfert de propriété, les impôts et autres contributions publiques afférentes audit bien immobilier; en ce qui concernait les charges périodiques, telles que les charges de propriété par étages, ils ne devraient s'en acquitter qu'à compter du jour de l'entrée en possession et jouissance du bien. La cédule hypothécaire au porteur de 2'000'000 fr. créée en octobre 2005, grevant l'immeuble, a été cédée aux donataires gratuitement et libre de tout engagement. L'acte de donation prévoyait que les donataires deviendraient seuls débiteurs du capital et des intérêts, à l'entière décharge et libération du donateur, lequel serait relevé de sa qualité de débiteur de ladite cédule hypothécaire. D_____ s'est acquitté des frais de transfert de propriété. j. Un droit d'usufruit a été inscrit au Registre foncier en faveur de E_____ le 7 septembre 2021. k. Les ex-époux D_____/E_____ ont formalisé leur accord s'agissant de la contribution à l'entretien de l'ex-épouse, de la donation de l'appartement familial et de l'inscription d'un usufruit par convention en modification du jugement de divorce du 17 décembre 2021. l. Le 8 février 2022, A_____ a obtenu du Tribunal civil du canton de Bâle-Ville le séquestre, au préjudice de D_____, de comptes bancaires ouverts dans les livres d'établissements bancaires sis à Bâle, ainsi que le séquestre des parts de propriété par étages (PPE) de l'immeuble sis nos. _____-_____/A rue 1_____, immatriculé au Registre foncier sous le numéro 2_____ de la commune de G_____ [GE]. m. Afin de valider le séquestre, A_____ a fait notifier un commandement de payer à D_____ le 1^{er} mars 2022, auquel ce dernier a formé opposition le 4 mars 2022. Le 25 mars 2022, A_____ a déposé devant le Tribunal de première instance une demande en paiement à l'encontre de D_____ (et F_____). Après l'échec de la tentative de conciliation, la cause a été introduite devant le

Tribunal le 26 avril 2023. Par jugement JTPI/14651/2024 du 21 novembre 2024, le Tribunal a déclaré la demande irrecevable. La cause est désormais pendante devant la Cour de justice. n. Le 25 mai 2022, l'Office des poursuites du canton de Genève a dressé le procès-verbal de séquestre des parts de PPE 2_____/3_____, 2_____/4_____, 2_____/5_____, 2_____/6_____ dans l'immeuble sis à Genève, immatriculé au Registre foncier sous le numéro 2_____ de la commune de G_____, séquestre n° 7_____. Ce procès-verbal a été notifié le 30 mai 2022. Il mentionne le fait que les parts de PPE précitées sont la propriété de B_____ et de C_____ et que E_____ est titulaire d'un droit d'usufruit, inscrit le 7 septembre 2021. Les parts de PPE, estimées à près de 935'000 fr. par l'Office des poursuites, ont été séquestrées au préjudice de D_____ pour une créance, en capital, de 2'448'114 fr. 17 dont se prévalait A_____. Un délai de 20 jours a été fixé à ce dernier – en application des art. 108 LP et 10 al. 2 ORFI – pour agir en contestation de la prétention du tiers revendiquant, faute de quoi cette prétention serait réputée admise dans le séquestre en cause. o. Par acte du 20 juin 2022, A_____ a saisi le Tribunal d'une action en contestation de la prétention du tiers revendiquant, dirigée contre B_____ et C_____. Il a conclu à ce qu'il soit constaté que l'inscription au Registre foncier de B_____ et de C_____ en tant que propriétaires des parts de propriété par étage 2_____/3_____, 2_____/4_____, 2_____/5_____ et 2_____/6_____ dans l'immeuble sis nos. _____ - _____/A rue 1_____, [code postal] Genève, immatriculé au Registre foncier sous le numéro 2_____ de la commune de G_____, était manifestement inexacte, à ce que les prétentions de B_____ et C_____ dans la procédure en exécution du séquestre n° 7_____ soient écartées et à ce qu'il soit ordonné à l'Office des poursuites de maintenir le séquestre sur ces parts en vue de leur éventuelle réalisation à son profit. En substance, il a soutenu que la donation des parts de PPE à laquelle D_____ avait procédé en faveur de ses deux fils avait pour but de dissimuler l'identité de leur réel propriétaire, ce afin d'éviter leur séquestre par l'Office des poursuites à la suite de l'ouverture d'une instruction pénale à son encontre le 25 mars 2021. Selon lui, les enfants n'étaient que les propriétaires apparents de ces parts et ils n'avaient aucun pouvoir d'en disposer. Autrement dit, la donation était fictive. p. Dans leur réponse respective du 31 octobre 2022, B_____ et C_____ ont conclu au rejet de l'action. Ils ont notamment allégué que s'agissant d'un patrimoine familial, D_____ avait toujours eu l'intention de donner le bien immobilier litigieux à ses enfants, comme ses parents l'avaient fait avant lui. Après l'accession à la majorité de son fils cadet, le _____ juin 2021, D_____, comme il l'avait envisagé et discuté précédemment avec E_____ dans le cadre de la renégociation de leur convention de divorce, avait fait établir un projet d'acte de donation en faveur de ses enfants. Leurs prétentions sur le bien en cause n'avaient dès lors rien d'abusif. Pour le surplus, B_____ et C_____ ont soutenu que la saisie des actifs de D_____ n'ayant pas encore été opérée, l'une des conditions objectives des art. 286 et 288 LP, invoqués par A_____, faisait défaut, de sorte que la libéralité n'était, en l'état, pas révocable. Ils ont enfin relevé que leur père contestait une quelconque responsabilité en lien avec la gestion du portefeuille de A_____, une telle responsabilité n'ayant d'ailleurs été admise ni sur le plan civil, ni sur le plan pénal, de sorte que l'on ne percevait pas à quelles obligations D_____ aurait souhaité se soustraire par le biais de la donation consentie en leur faveur. q. Lors de l'audience du 13 décembre 2022 devant le Tribunal, A_____ a déposé des déterminations écrites, ainsi qu'un chargé complémentaire et un bordereau de preuves. A_____ a notamment allégué (n. 110 à 115) que D_____ restait à ce jour débiteur, codébiteur ou garant de l'hypothèque de 2'000'000 fr. grevant l'immeuble litigieux, qu'il continuait à assurer le service de cette

dette hypothécaire et les amortissements de celle-ci, soit directement soit indirectement, qu'il s'était acquitté des frais relatifs au transfert du bien immobilier et de l'inscription de l'usufruit et qu'il réglait l'impôt sur la fortune immobilière. r. Dans leurs déterminations sur offres de preuves, B _____ et C _____ ont admis les faits articulés par A _____ dans ses allégués n. 110 à 115, de sorte qu'il était inutile que des preuves soient administrées relativement à ceux-ci. s. Par ordonnance de preuve ORTPI/254/2023 du 27 février 2023, le Tribunal a admis les moyens de preuve suivants pour toutes les parties: audition de D _____ et de E _____. t. D _____ a été entendu par le Tribunal lors de l'audience du 16 mai 2023. Il a déclaré avoir emménagé, avec E _____, dans l'appartement sis rue 1 _____ après leur mariage en 1994. Il en était devenu propriétaire, par donation, dans les années 1995 à 1998; la famille avait toujours souhaité que ce bien reste dans le patrimoine familial et qu'il soit transmis à parts égales aux enfants. En 2006, son épouse et lui s'étaient séparés et leur divorce avait été prononcé en 2009. Selon la convention conclue entre eux, son ex épouse avait bénéficié d'un droit d'habitation sur l'appartement, inscrit au Registre foncier. Une quinzaine d'années plus tard, leur situation respective ayant évolué, son ex épouse et lui avaient pris la décision de renégocier leur convention de divorce et ils avaient alors convenu d'un commun accord de procéder à une donation de l'appartement en faveur de leurs enfants, ces derniers constituant un usufruit au profit de leur mère afin que celle-ci soit "à l'abri". Ils avaient attendu la majorité du cadet des enfants pour procéder à la donation afin d'éviter que ce dernier ne soit "mis sous tutelle" pour gérer le bien. La question relative à la propriété dudit bien avait été récurrente au sein du couple, y compris postérieurement à la séparation, les ex époux ayant toujours eu l'intention de préserver les intérêts patrimoniaux de leurs enfants; la question avait été soulevée dans le courant de l'année 2019, mais la pandémie avait freiné leurs démarches. Ils avaient tenu les enfants à l'écart de leurs discussions et les avaient informés "à la fin de la donation et la création d'un usufruit". Selon D _____, ses enfants et E _____ n'étaient pas au courant, avant août 2022, de l'existence d'une procédure pénale ouverte à son encontre. E _____ a également été entendue lors de l'audience du 16 mai 2023. Elle a indiqué que l'appartement en cause avait déjà fait l'objet de discussions lors de la procédure de divorce. A ce moment-là, elle avait obtenu un droit d'habitation en sa faveur. Les enfants étaient alors mineurs et l'appartement avait toujours constitué le domicile familial. Il avait été donné par son ex beau-père et il avait toujours été clair qu'il l'avait donné pour la famille; il s'agissait d'éviter qu'il ne revienne à des enfants d'un autre lit. La convention de divorce avait été modifiée, car sa situation et celle de D _____ avaient évolué, de sorte que le sort de l'appartement avait été adapté à la nouvelle situation. C _____ était devenu majeur l'année précédente, de sorte qu'il avait été facile de revoir le tout à ce moment-là et de clarifier la situation. Son droit d'habitation avait été transformé en usufruit afin qu'elle puisse jouir de l'appartement jusqu'à la fin de ses jours, ce bien devant pleinement revenir aux enfants par succession. Ces derniers savaient que l'appartement leur reviendrait. u. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries finales du 10 octobre 2023, lors de laquelle les parties ont plaidé, persistant dans leurs précédentes conclusions. B. Par jugement JTPI/14644/2023 du 11 décembre 2023, le Tribunal a débouté A _____ de toutes ses conclusions (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 36'300 fr., les a compensés avec les avances versées par A _____, B _____ et C _____, les a mis à la charge de A _____, a condamné ce dernier à verser 100 fr. à C _____ et 100 fr. à B _____ (ch. 2), a condamné A _____ à verser 15'000 fr. TTC à B _____ et 15'000 fr. TTC à C _____ à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4). Le Tribunal a retenu que D _____

avait acquis l'appartement litigieux par donation de son père entre 1995 et 1998 et que lors du divorce déjà, la volonté des époux D_____/E_____, qui occupaient depuis leur mariage ledit appartement, était de faire en sorte que l'immeuble reste dans la famille et revienne ultérieurement à leurs deux enfants, ce que confirmait l'article 6 de la convention de divorce. C'était la raison pour laquelle un droit d'habitation avait été inscrit en faveur de E_____ le 30 janvier 2009, laquelle avait continué d'occuper le logement avec ses enfants. Même si la donation en faveur de B_____ et de C_____, cumulée avec la constitution d'un usufruit en faveur de leur mère, était intervenue après l'ouverture d'une instruction pénale contre D_____ le 25 mars 2021, il n'en demeurait pas moins que cette démarche avait déjà été anticipée lors du divorce et que les discussions à ce sujet avaient débuté plus de deux ans avant l'ouverture de la procédure pénale. Il était vraisemblable que la pandémie ait freiné les démarches des ex époux D_____/E_____ et l'argument selon lequel ceux-ci avaient souhaité attendre la majorité de leur cadet pour transmettre la propriété du bien immobilier afin d'éviter l'instauration d'une curatelle paraissait plausible. Le remplacement du droit d'habitation de la mère par un usufruit afin de garantir à celle-ci la possibilité de jouir pleinement du bien tout en préservant les enfants des frais fiscaux découlant de leur qualité de propriétaires et d'éventuels droits de succession à venir, semblait adéquat. Enfin, si le but de D_____ avait été de soustraire l'appartement à un éventuel séquestre, il n'aurait pas attendu la majorité de son fils cadet, qui était intervenue une année après son audition en qualité de prévenu par la police. Le premier juge a par conséquent considéré que A_____ avait échoué à démontrer que la propriété de B_____ et de C_____ sur l'immeuble litigieux était purement factice, fondée sur une donation fictive et que leur inscription au Registre foncier était inexacte. C. a. Par acte déposé le 29 janvier 2024 à la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ a appelé de ce jugement, qu'il a reçu le 12 décembre 2023. Il a conclu à son annulation et, cela fait, à ce qu'il soit constaté que l'inscription au registre foncier de B_____ et de C_____ en tant que propriétaires des parts de propriété par étages nos 2_____/3_____, 2_____/4_____, 2_____/5_____ et 2_____/6_____ dans l'immeuble sis nos. _____-_____/A rue 1_____, [code postal] Genève, immatriculé au registre foncier de la République et canton de Genève sous le n. 2_____ de la commune de G_____ est manifestement inexacte, à ce que leurs prétentions sur lesdites parts de propriété soient écartées, à ce qu'il soit ordonné à l'Office de poursuite de la République et canton de Genève, dans la procédure en exécution de séquestre no 7_____, de maintenir le séquestre sur lesdites parts de propriété en vue de leur éventuelle réalisation à son profit, sous suite de frais judiciaires et dépens de première instance et d'appel. L'appelant fait grief au Tribunal, en substance, d'avoir violé les art. 108 al. 1 ch. 3 LP et 10 al. 1 ch. 3 ORFI (qui n'exigeaient pas une preuve stricte) en considérant qu'il n'avait pas suffisamment établi le caractère fictif de la donation opérée par D_____ en faveur de ses enfants, le jugement étant en outre insuffisamment motivé. En particulier, l'appelant reproche au premier juge de ne pas avoir fait preuve d'esprit critique dans la prise en compte des déclarations de D_____ et de E_____, compte tenu de leurs liens de parenté avec les intimés et de leur intérêt à l'issue de la procédure. L'appelant a en particulier soutenu qu'il n'avait pas été établi, autrement que par les déclarations de E_____ et de D_____, que ce dernier avait reçu l'appartement litigieux de son propre père. Rien ne permettait par ailleurs de retenir que la question de la donation de ce bien en faveur de B_____ et de C_____ avait été abordée déjà au moment du divorce des époux D_____/E_____, contrairement à ce que le Tribunal avait retenu, le jugement de divorce ne contenant aucune trace d'une telle volonté; l'art. 6 de la convention des époux

D_____/E_____ ne faisait pas non plus état d'une telle volonté, l'obligation stipulée dans cette clause étant par ailleurs soumise à des conditions alternatives, nécessaires et suspensives, à savoir que l'engagement de D_____ ne valait qu'en cas de remariage ou de nouvelle paternité et les époux D_____/E_____ avaient en outre envisagé l'hypothèse où seule la contre-valeur de l'appartement litigieux reviendrait aux intimés, de sorte que la volonté de maintenir ce bien en mains familiales n'avait jamais existé. Rien ne permettait en outre de retenir que les discussions entre les ex époux D_____/E_____ au sujet de la donation avaient débuté en 2019 déjà puisque D_____ avait indiqué, lors de son audition par le Tribunal, que lesdites discussions avaient commencé une quinzaine d'années après le prononcé du divorce; or, en se plaçant en 2019 et en ajoutant quinze ans, on arrivait en 2024. Ainsi, il ressortait plutôt des déclarations de D_____ que les négociations entreprises par les ex époux avaient exclusivement porté sur le montant des contributions d'entretien que l'un versait à l'autre, ce dont attestaient également les échanges de courriels avec les avocats (qui dataient de 2020 et non de 2019) versés à la procédure. L'opportunité d'effectuer une donation en faveur des intimés n'avait été dictée que postérieurement, vraisemblablement en raison du risque que représentaient les actions civiles et pénales entreprises par l'appelant dans l'intervalle. L'intention de donner l'appartement litigieux aux intimés ne pouvait pas non plus être déduite des déclarations de E_____, puisque celle-ci avait mentionné qu'il devait leur revenir par succession et non par donation. E_____ continuant à vivre dans l'appartement en cause, l'on ne saisissait pas l'intérêt des intimés à en devenir propriétaires. Seul le risque que l'appartement litigieux soit séquestré en raison des démêlés judiciaires de leur père avait poussé les intimés et leurs parents à procéder à une donation puisque, dans les faits, la situation qui prévalait jusqu'alors demeurait identique. Tout portait donc à croire que les ex-époux voulaient uniquement soustraire fictivement l'appartement litigieux au patrimoine de D_____ afin que ses créanciers ne puissent pas mettre la main dessus par des actions civiles et/ou pénales, notamment un séquestre. Ce n'était que dans le courriel adressé le 31 mai 2021 à E_____ que D_____ faisait part de son intention (qui ne semblait dès lors venir que de lui et non d'une volonté commune des ex époux) de préserver les intérêts des enfants; or, à cette date, les accusations pénales portées contre lui étaient devenues plus concrètes et risquées pour son patrimoine, dès lors qu'il avait été mis en prévention deux mois auparavant, tournure des événements à laquelle il ne s'attendait pas. A tort, le Tribunal n'avait pas examiné cette chronologie dans le jugement attaqué. L'appelant a également fait état d'une incohérence dans les déclarations de D_____ et de E_____, que le Tribunal n'avait pas relevée: ainsi, soit les démarches en vue d'effectuer la donation avaient été freinées par la pandémie liée au COVID, comme l'avait expliqué D_____, soit les ex époux avaient décidé d'attendre la majorité de leur fils C_____, comme ils l'avaient tous deux exposé, de sorte que la pandémie n'aurait dû jouer aucun rôle. De surcroît, le Tribunal n'avait pas davantage tenu compte du fait que D_____ et sa compagne, F_____, également mise en prévention le 25 mars 2021, s'étaient "débarrassés" de leurs parts de propriété par étages dans l'immeuble sis no. _____, rue 8_____ à Genève, en les vendant à des tiers, le transfert de propriété étant intervenu le 5 octobre 2021, comme l'attestait une publication dans la FAO du _____ octobre 2021. Ces faits montraient "un schéma récurrent" dans l'attitude de D_____: dès sa mise en prévention, il avait tout mis en œuvre pour diminuer son patrimoine sis à Genève, dans le but de léser ses créanciers, dont l'appelant. Enfin, l'appelant a soutenu que l'ensemble des frais et des charges liés à l'appartement litigieux étaient demeurés à la charge de D_____, nonobstant la donation en faveur des intimés, ce que le Tribunal avait ignoré:

D_____ était ainsi resté débiteur, codébiteur ou garant de l'hypothèque de 2'000'000 fr. grevant l'immeuble, il continuait d'assurer le paiement de la dette hypothécaire, soit directement, soit indirectement, ainsi que l'amortissement de cette dette, il avait pris en charge les frais de mutation et de notaire et s'acquittait de l'impôt sur la fortune immobilière des intimés, allégations qui avaient été admises par ces derniers, lesquels avaient reconnu ne pas être en mesure d'assumer de tels frais. Ces faits appuyaient la thèse d'une donation simulée, d'un transfert fictif de la propriété de l'appartement litigieux et, partant, d'une inscription inexacte au Registre foncier. b. Dans leur réponse du 26 avril 2024, B_____ et C_____ ont conclu à la confirmation du jugement attaqué, sous suite de frais judiciaires et dépens d'appel. c. Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions. d. Par avis du 17 juillet 2024, le greffe de la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. 1.1 Le jugement entrepris étant une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse, compte tenu de l'estimation du bien revendiqué (Bohnet/Christinat, Actions civiles, Volume I : CC et LP, 2019, § 71 n. 10), est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), la voie de l'appel est ouverte. 1.2 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. 1.3 Les compétences razione loci et materiae des tribunaux genevois ne sont, à juste titre, pas contestées par les parties dès lors que les intimés, défendeurs à l'action en contestation de revendication (art. 108 al. 1 LP), sont domiciliés à Genève (art. 109 al. 2 LP). 1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 ; 138 III 374 consid. 4.3.1). 2. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits sur plusieurs points. L'état de fait présenté ci-dessus a été modifié et complété dans la mesure utile sur la base des actes et des pièces de la procédure, de sorte que les griefs de l'appelant sur ce point ne seront pas traités plus avant. 3. 3.1.1 Conformément à l'art. 271 al. 1 LP, seuls les biens du débiteur, soit les choses et droits qui lui appartiennent juridiquement peuvent être frappés par un séquestre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2018 du 12 septembre 2018 consid. 8.1 et les arrêts cités). Le créancier doit donc rendre vraisemblable qu'il existe des biens appartenant au débiteur (art. 272 al. 1 ch. 3 LP). Si l'office peut vérifier les ordres qu'il reçoit de l'autorité de séquestre et refuser l'exécution d'une ordonnance qui n'est pas conforme aux exigences de la loi, son examen ne peut toutefois en aucun cas porter sur les conditions de fond du séquestre. Ainsi, s'il est seulement douteux, voire peu vraisemblable, que les biens désignés par l'autorité de séquestre soient la propriété du débiteur, l'office ne saurait refuser d'exécuter l'ordonnance. Il ne peut que séquestrer les biens désignés, puis donner au tiers qui s'en prétend propriétaire la possibilité de faire valoir ses droits dans le cadre de la procédure de revendication des art. 106 à 109 LP (ATF 114 III 88 consid. 2). 3.1.2 Lorsqu'il est allégué qu'un tiers a sur le bien saisi un droit de propriété, de gage ou un autre droit qui s'oppose à la saisie ou qui doit être pris en considération dans la suite de la procédure d'exécution, l'Office des poursuites mentionne la prétention du tiers dans le procès-verbal de saisie ou en informe les parties si la communication du procès-verbal a déjà eu lieu (art. 106 al. 1 LP). Le but de la procédure en revendication des art. 106 à 109 LP, applicables par analogie à l'exécution du séquestre (art. 275 LP), est de permettre au tiers qui a sur le droit

patrimonial saisi un droit préférable d'obtenir que ce droit patrimonial soit soustrait à l'exécution forcée dans la ou les poursuites en cours ou qu'il en soit tenu compte dans la suite de la procédure d'exécution en cours (ATF 144 III 198 consid. 5.1.1).

3.1.3 La procédure de revendication comporte deux phases. La première, de nature administrative, permet aux intéressés d'annoncer leurs prétentions à l'Office des poursuites et à ce dernier de fixer la position procédurale des parties. La seconde, de nature judiciaire, permet au juge de trancher définitivement le conflit au fond, à savoir la question de la titularité du bien séquestré (Tschumy, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 9 ad Intro art. 106 à 109 LP ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_485/2021 du 31 janvier 2022 consid. 4.1 et les arrêts cités).

3.1.4 La phase administrative est réglée par l'art. 108 LP qui régit la procédure que doit suivre l'Office des poursuites après avoir enregistré l'allégation d'une cause de revendication pour en informer les parties et pour assigner un délai pour ouvrir action en contestation de revendication (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n. 9 ad art. 108 LP). L'art. 108 al. 1 LP règle les critères sur lesquels doit se fonder l'Office des poursuites pour déterminer si le tiers opposant est apparemment le titulaire du droit patrimonial mis sous mains de justice (Gilliéron, op. cit., n. 14 ad art. 108 LP). Selon l'art. 108 al. 1 ch. 3 LP, le créancier et le débiteur peuvent ouvrir action contre le tiers en contestation de sa prétention lorsqu'elle a pour objet un immeuble et que la prétention du tiers résulte du registre foncier. Les immeubles inscrits au registre foncier au nom d'un autre que le débiteur ne peuvent être saisis que si le créancier rend, notamment, vraisemblable que l'inscription au registre foncier est inexacte (art. 10 al. 1 ch. 3 ORFI). Cette hypothèse doit être entendue dans un sens large, car l'art. 10 ORFI tend à autoriser l'exécution forcée malgré l'inscription figurant au registre foncier (ATF 114 III 88 consid. 3a). Il suffit que l'inexactitude soit rendue vraisemblable (ATF 117 II 29 consid. 3 ; Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 108 LP). Elle est notamment réalisée lorsque le débiteur a aliéné l'immeuble dans des circonstances qui justifieraient la révocation du transfert en vertu des art. 285 ss LP (ATF 81 III 98 consid. 1 ; arrêt du Tribunal fédéral 5P.241/2001 du 8 octobre 2001 consid. 4c/aa ; Gilliéron, op. cit., n. 56 ad art. 272 LP ; cf., ég., Zopfi, Commentaire de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, 2012, n. 3 ad art. 10 ORFI). L'Office des poursuites peut examiner sous l'angle de la vraisemblance si le débiteur a aliéné le bien à séquestrer à seule fin de le soustraire à l'exécution forcée, notamment s'agit d'une donation fictive (ATF 114 III 88 consid. 2 et 3). Dans tous les cas où la personne inscrite pourrait revendiquer un droit de distraction, l'Office des poursuites doit, aussitôt la saisie ou le séquestre exécutés, introduire d'office la procédure de tierce opposition (art. 10 al. 2 ORFI) en assignant au poursuivant un délai de vingt jours pour intenter action à la personne inscrite au Registre foncier comme propriétaire (art. 108 LP ; Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 108 LP).

3.1.5 La phase judiciaire, qui se déroule devant les tribunaux, a pour but de trancher définitivement si l'objet litigieux peut être réalisé dans la poursuite en cours au profit du créancier ou s'il doit être libéré de la saisie, ou, selon le cas, du séquestre (ATF 107 III 118 consid. 2). Selon la jurisprudence, l'action en contestation de revendication, au sens des art. 106 ss LP, peut être motivée par le fait que le tiers a acquis l'objet litigieux au moyen d'un acte juridique susceptible d'être révoqué selon les art. 285 ss LP – est notamment révocable toute donation faite par le débiteur dans l'année qui précède la saisie (art. 286 al. 1 LP) ou les actes faits par le débiteur dans les cinq ans qui précèdent la saisie ou la déclaration de faillite dans l'intention reconnaissable par l'autre partie de porter préjudice à ses créanciers ou de favoriser certains créanciers au détriment des autres (art. 288 al. 1 LP) – pour autant que le créancier

demandeur soit titulaire d'un acte de défaut de biens provisoire ou définitif après saisie conformément à l'art. 285 al. 2 ch. 1 LP (ATF 107 III 118 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A_93/2008 du 15 septembre 2008 consid. 2.1). Dans ce cas, la révocation est invoquée à titre d'exception dans le cadre de l'action en revendication (ATF 114 III 110 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_13/2022 du 1^{er} juin 2022 consid. 4.1.1). La répartition du rôle procédural n'a pas d'influence sur celle du fardeau de la preuve dans la procédure en revendication (arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2018 consid. 8.2.2). Il appartient au tiers revendiquant d'établir son droit et au créancier d'apporter les faits propres à le mettre en doute. Le créancier doit pour sa part soulever des objections contre le droit du tiers et alléguer et prouver les faits fondant celles-ci (ATF 117 II 124 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_207/2023 du 10 juillet 2024 consid. 5.2.2 ; 5A_113/2018 du 12 septembre 2018 consid. 8.2.2 non publié in ATF 144 III 541). Les règles générales en matière de preuve, notamment l'art. 8 CC, s'appliquent (ATF 116 III 82 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2018 consid. 8.2.2 et les références citées). La partie qui conteste la présomption de propriété doit assurément alléguer et prouver les circonstances qui s'opposent à la présomption, mais il ne faut pas poser des exigences strictes à cette preuve (ATF 141 III 7 consid. 4.3 et les références), lorsque les circonstances parlent de prime abord contre la propriété (arrêts du Tribunal fédéral 5A_113/2018 du 12 septembre 2018 consid. 8.2.2; 5C_163/1988 du 26 janvier 1989 consid. 4b). La preuve peut être apportée par tous les moyens ordinaires, comme par exemple le dépôt de titres, le témoignage ou l'expertise (ATF 117 II 124 consid. 2; Bohnet/Christinat, Actions civiles, Volume I : CC et LP, 2019, § 71 n. 30 et 31). Celle de la propriété est régie par les règles ordinaires, ce qui autorise le recours à la présomption de l'art. 937 CC pour les immeubles (ATF 117 II 124 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_207/2023 du 10 juillet 2024 consid. 5.2.2 ; 5A_113/2018 du 12 septembre 2018 consid. 8.2.2 non publié in ATF 144 III 541). S'agissant d'immeubles inscrits au Registre foncier, l'art. 937 al. 1 CC institue une présomption selon laquelle le droit appartient à la personne inscrite (arrêts du Tribunal fédéral 5A_189/2010 du 12 mai 2010 consid. 5.2.1; 5A_28/2009 du 5 février 2010 consid. 4.2.1). Cette présomption est réfragable; il incombe par conséquent à celui qui met en cause la propriété de la personne inscrite d'établir l'invalidité du titre d'acquisition (arrêt du Tribunal fédéral 5A_28/2009 du 5 février 2010 consid. 4.2.1). 3.2.1 En l'espèce, c'est à tort que l'appelant se prévaut d'une mauvaise application des art. 108 al. 1 ch. 3 LP et 10 al. 1 ch. 3 ORFI en relation avec les art. 285 ss LP par le Tribunal dès lors que l'application de ces articles relève exclusivement de la phase administrative de la procédure en revendication, soit celle qui amène l'Office des poursuites à décider si l'objet sur lequel porte le séquestre est revendiqué par un tiers et les suites à donner à une telle revendication. In casu , l'Office des poursuites a fait une application correcte des art. 108 LP et 10 ORFI mentionnés dans le procès-verbal de séquestre en fixant à l'appelant un délai pour ouvrir une action en contestation de la revendication à l'encontre des intimés, inscrits au Registre foncier en qualité de propriétaires du bien immobilier concerné par le séquestre. Devant les autorités judiciaires, il appartenait aux intimés d'établir leur droit de propriété sur l'immeuble et à l'appelant d'apporter les faits propres à mettre en doute ce droit. 3.2.2 S'agissant d'un bien immobilier, c'est à juste titre que le premier juge a retenu que les intimés avaient satisfait à leur obligation d'établir leur droit, puisqu'il est établi qu'ils sont inscrits comme propriétaires au Registre foncier. Ils ont en outre produit l'acte de donation sur lequel se fonde leur inscription. L'appelant n'a, à cet égard, pas soulevé l'invalidité de cet acte. 3.2.3 La propriété des intimés sur l'immeuble litigieux étant présumée, il appartenait à

l'appelant de prouver, selon une haute vraisemblance, que la donation était "factice", "simulée", de sorte que le poursuivi serait, malgré les apparences, demeuré propriétaire du bien litigieux. L'appelant n'étant pas au bénéfice d'un acte de défaut de biens, il ne bénéficie pas de la légitimation active pour faire valoir, de manière incidente dans le cadre de la présente procédure, une action en révocation au sens des art. 285 ss LP. Par conséquent, il n'y a pas lieu d'examiner si la donation litigieuse pourrait être révoquée aux conditions des art. 286 ou 288 LP. Il n'est donc pas pertinent de déterminer si la donation avait pour but de porter préjudice à l'appelant (art. 288 LP). L'origine de la propriété de D_____ sur l'immeuble litigieux, la période à laquelle la donation a été décidée et les raisons pour lesquelles elle a été effectuée, qui pourraient être pertinentes dans le cadre de l'examen de l'art. 288 LP, n'entrent ainsi pas en considération en l'espèce et les griefs formulés par l'appelant envers le Tribunal s'agissant de la prise en considération des témoignages du poursuivi et de son ex-épouse sur ces points n'ont pas à être examinés. Seul doit être établi si les intimés ont effectivement acquis la propriété du bien litigieux ou s'il ne s'agit que d'une donation fictive.

3.2.4 L'appelant soutient que, compte tenu de la constitution d'un usufruit, les intimés n'auraient pas de réel pouvoir de disposer de l'appartement de sorte qu'ils n'en seraient pas véritablement propriétaires. Cet argument tombe toutefois à faux puisqu'en le suivant, il faudrait alors retenir que tout propriétaire ayant octroyé à un tiers un usufruit sur son bien n'en serait plus propriétaire, ce qui n'est pas le cas puisque la nue-propriété est une forme légale de propriété. L'on ne voit pas pourquoi la constitution d'un usufruit en faveur de E_____ conduirait à retenir que les intimés ne seraient pas propriétaires de l'appartement en cause, alors que l'appelant n'a pas soutenu que ce même usufruit ne priverait pas D_____ de son droit de propriété. La constitution de cet usufruit limite certes le droit de propriété des intimés sur le bien en cause, ni plus ni moins toutefois qu'elle aurait limité celui de D_____. Il convient plutôt de retenir le fait que ce dernier n'a plus eu la jouissance du bien immobilier depuis son départ de celui-ci en 2006, suivi de l'octroi d'un droit d'habitation en faveur de E_____. La constitution ultérieure d'un usufruit en faveur de cette dernière et non de D_____ n'a dès lors pas eu pour conséquence de permettre à ce dernier de conserver un droit d'usage et la maîtrise du bien. Il y a au contraire lieu de relever que du fait de la donation de l'immeuble en cause aux intimés puis de la constitution d'un droit d'usufruit en faveur de E_____, D_____ a perdu tout droit sur ledit immeuble, ce qui va dans le sens d'un acte non simulé. L'appelant a également fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu le fait que D_____ était demeuré débiteur, codébiteur ou garant de l'hypothèque de 2'000'000 fr. grevant l'immeuble. Ce fait, admis par les intimés et certes contraire au texte de l'acte de donation, n'est toutefois pas suffisant pour retenir que la donation en faveur des intimés serait purement fictive et que D_____ serait en réalité demeuré propriétaire de l'appartement en cause. Le simple fait de prendre en charge certains frais, tels des frais hypothécaires, ce qui n'est pas inhabituel pour un parent de jeunes majeurs dont on suppose qu'ils n'ont pas encore de ressources propres, ne permet pas, à lui seul, de retenir que la donation aurait été simulée. En ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière relatif à l'appartement litigieux, le paiement de celui-ci n'incombe pas aux intimés dès lors que la fortune grevée d'usufruit est imposable auprès de l'usufruitier (art. 13 al. 2 LIFD ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_194/2018 du 1^{er} octobre 2018 consid. 5.1). Pour le surplus, l'appelant n'a, à juste titre, pas allégué que depuis la donation le poursuivi aurait continué de s'acquitter des frais et des charges courantes de l'immeuble, puisque lesdits frais incombent désormais à l'usufruitière (art. 765 CC). Enfin, le fait que D_____ se soit acquitté des frais liés au transfert de propriété du bien immobilier et de la constitution de

l'usufruit ne permet pas non plus d'en déduire que la donation aurait été simulée. Compte tenu de ce qui précède, le seul fait que la donation ait pour conséquence de soustraire l'immeuble litigieux au séquestre requis par l'appelant ne suffit pas à retenir qu'elle aurait été simulée et que les intimés n'en seraient pas devenus propriétaires. Il sera enfin rappelé, au vu de l'argumentation développée par l'appelant, que la présente cause ne s'examine pas à l'aune des art. 285 ss LP portant sur la révocation de libéralités. 3.2.5 Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé. 4. 4.1 L'appelant n'a pas critiqué de manière motivée (art. 311 al. 2 CPC) le jugement en tant qu'il a mis la totalité des frais de première instance à sa charge et le montant des frais judiciaires arrêté par le Tribunal est conforme aux dispositions légales applicables (art. 13 et 17 RTFMC), de sorte que qu'il n'y a pas lieu de modifier le jugement sur ce point. La répartition des frais et dépens opérée par le Tribunal sera dès lors confirmée. 4.2 L'appelant, qui succombe, sera condamné aux frais judiciaires d'appel (art. 106 al. 1 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 32'400 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec l'avance de frais de même montant versée par le précité, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelant sera en outre condamné à verser aux intimés un montant total de 8'000 fr. au titre de dépens d'appel, débours et TVA inclus (art. 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC), soit 4'000 fr. pour chaque intimé, qui ont certes mandaté deux conseils différents mais dont les écritures présentent de grandes similitudes. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 janvier 2024 par A_____ contre le jugement JTPI/14644/2023 rendu le 11 décembre 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11978/2022. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 32'400 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais fournie par ce dernier, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Condamne A_____ à verser 4'000 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel. Condamne A_____ à verser 4'000 fr. à C_____ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Paola CAMPOMAGNANI, Madame Stéphanie MUSY, juges; Madame Emilie FRANÇOIS, 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. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

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