



5A\_491/2021

**Arrêt du 2 février 2022**

**Ile Cour de droit civil**

Composition  
MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,  
Marazzi, von Werdt, Schöbi et Bovey.  
Greffier : M. Piccinin.

Participants à la procédure  
A. \_\_\_\_\_ Ltd.,  
représentée par Me Vincent Solari, avocat,  
recourante,

*contre*

1. B. \_\_\_\_\_,  
représentée par Me Susannah Maas Antamoro de Céspedes, avocate,  
2. C. \_\_\_\_\_,  
intimés.

Objet  
action en revendication (annotation d'une restriction du droit d'aliéner, acquisition immobilière à titre fiduciaire, séquestre),

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour  
de justice du canton de Genève, du 11 mai 2021 (C/19638/2012 ACJC/582/2021).

**Faits :**

**A.**

**A.a.** Le 19 juillet 1996, C. \_\_\_\_\_ a acquis une parcelle dans la Commune de U. \_\_\_\_\_, à titre fiduciaire pour B. \_\_\_\_\_.  
Par courrier du 31 janvier 2008, B. \_\_\_\_\_ a sommé C. \_\_\_\_\_ de lui transférer cette parcelle. Le 15 octobre 2010, elle a saisi le Tribunal de première instance de Genève (ci-après: le Tribunal de première instance) d'une action en constatation de droit, assortie de mesures superprovisionnelles et provisionnelles. Par ordonnance du même jour, le Tribunal de première instance a ordonné au conservateur du registre foncier de procéder à l'annotation provisoire d'une restriction du droit d'aliéner la parcelle en faveur de l'intimée. Dite annotation a été inscrite au registre foncier le 18 octobre 2010.

**A.b.** Le 5 juin 2012, A. \_\_\_\_\_ Ltd. a requis, à l'encontre de C. \_\_\_\_\_ et à concurrence de 3'667'167 fr., le séquestre de plusieurs biens, dont la parcelle acquise à titre fiduciaire. Le séquestre a été ordonné et annoté le jour même au registre foncier.

**A.c.** Le 15 août 2012, B. \_\_\_\_\_ a informé l'office des poursuites qu'elle revendiquait la propriété de la parcelle. Par mémoire du 20 septembre 2012, elle a formé une action en revendication à l'encontre de C. \_\_\_\_\_ et de A. \_\_\_\_\_ Ltd..  
Par procès-verbal de saisie du 10 janvier 2013, l'office des poursuites a converti en saisie définitive le séquestre, avec la mention que B. \_\_\_\_\_ avait ouvert action en revendication au sens de l'art. 107 LP. La procédure en revendication a été suspendue dans l'attente de l'issue de la procédure en constatation de droit.

**A.d.** Par jugement du 27 mai 2015, confirmé par arrêt de la Cour de justice du canton de Genève du 24 juin 2016 contre lequel le recours de C. \_\_\_\_\_ a été rejeté par le Tribunal fédéral le 31 janvier 2017, le Tribunal de première instance a, entre autres, condamné C. \_\_\_\_\_ à exécuter son obligation de restituer la parcelle acquise à titre fiduciaire à B. \_\_\_\_\_ et a révoqué l'ordonnance du 23 décembre 2010 ordonnant l'annotation provisoire de la restriction du droit d'aliéner. Le transfert de propriété de l'immeuble au registre foncier a été opéré le 8 février 2017.

## B.

Par jugement du 7 septembre 2020, le Tribunal de première instance a débouté B. \_\_\_\_\_ de ses conclusions en revendication. Il a jugé en substance que, lors du prononcé du séquestre le 5 juin 2012, seul C. \_\_\_\_\_ était inscrit comme propriétaire de l'immeuble. B. \_\_\_\_\_ était devenue propriétaire de ce bien postérieurement à l'annotation du séquestre, de sorte que tant le séquestre que la saisie lui étaient opposables. Statuant sur l'appel formé par B. \_\_\_\_\_ par arrêt du 11 mai 2021, la Cour de justice du canton de Genève a partiellement annulé ce jugement et l'a réformé en ce sens que la revendication de B. \_\_\_\_\_ sur la parcelle était admise et que le bien immobilier ne pouvait pas être saisi au bénéfice des créanciers de C. \_\_\_\_\_.

## C.

Par acte du 14 juin 2021, A. \_\_\_\_\_ Ltd. exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Elle conclut principalement à ce que B. \_\_\_\_\_ soit déboutée de ses conclusions en revendication et, subsidiairement, à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants. Des déterminations n'ont pas été requises.

## Considérant en droit :

### 1.

Les décisions tranchant une contestation sur la revendication (art. 106 ss LP) sont susceptibles de recours en matière civile (art. 72 al. 2 let. a LTF; arrêt 5A\_113/2018 du 12 septembre 2018 consid. 1.1 non publié in **ATF 144 III 541**). Dirigé contre l'arrêt d'une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) statuant sur une telle contestation, dont la valeur litigieuse dépasse manifestement le seuil de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), et interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions devant l'autorité précédente (art. 76 al. 1 LTF), dans le délai (art. 45 al. 1 et 100 al. 1 LTF) et la forme prévus par la loi (art. 42 LTF), le recours est en principe recevable.

### 2.

**2.1.** Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (**ATF 142 III 364** consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 142 I 99** consid. 1.7.1; **142 III 364** consid. 2.4 et la référence). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; **ATF 142 II 369** consid. 2.1; **142 III 364** consid. 2.4).

**2.2.** Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 144 II 246** consid. 6.7; **143 I 310** consid. 2.2 et la référence), doit, sous peine d'irrecevabilité, satisfaire au principe d'allégation susmentionné (cf. *supra* consid. 2.1).

En l'espèce, la partie " Faits " figurant aux pages 5 à 7 du recours sera ignorée en tant que les faits qui y sont exposés ne sont pas expressément visés par un grief d'arbitraire, s'écartent de ceux contenus dans l'arrêt attaqué et que la recourante n'invoque, ni a fortiori ne démontre, leur établissement arbitraire ou que leur correction influencerait sur le sort de la cause.

### 3.

La cour cantonale a relevé que, lors de l'exécution du séquestre, l'intimée n'était certes pas inscrite comme propriétaire de l'immeuble litigieux. Une restriction du droit d'aliéner cet immeuble était toutefois déjà annotée en sa faveur, de sorte que son droit personnel au transfert de la propriété de ce bien avait été garanti le temps que la procédure en constatation de son droit de propriété soit définitivement tranchée. A l'issue de cette procédure, le droit de propriété de l'intimée avait été reconnu par les tribunaux et l'annotation provisoire de la restriction du droit d'aliéner avait été remplacée par l'inscription définitive de l'intimée comme propriétaire de l'immeuble litigieux.

La cour cantonale a également retenu que l'intimée avait indiqué dans sa demande en revendication être au bénéfice de cette annotation sur la parcelle litigieuse et que cela ressortait également de l'extrait du registre foncier qu'elle avait produit. Il ne pouvait dès lors être considéré que l'intimée avait fait valoir tardivement ce fait. La cour cantonale a ajouté que, pour le surplus, celle-ci n'avait pas à " revendiquer " une annotation inscrite en sa faveur. En outre, le fait que l'annotation avait été radiée lorsque l'intimée avait été définitivement inscrite comme propriétaire au registre foncier ne lui avait pas fait perdre les droits attachés à cette inscription puisque, au contraire, elle devait être considérée comme étant propriétaire du bien immobilier depuis la date de l'annotation. Comme cette annotation avait été inscrite antérieurement au séquestre, la propriété de l'intimée sur le bien immobilier saisi avait pris naissance lors de l'inscription provisoire, soit en octobre 2010. Dès lors que le séquestre était intervenu postérieurement, en juin 2012, la priorité des droits conduisait alors à retenir que le bien immobilier revendiqué ne pouvait pas être réalisé au bénéfice des créanciers du poursuivi. La revendication de l'intimée sur la parcelle était donc fondée.

### 4.

**4.1.** La recourante soulève d'abord un grief de violation de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst.). Elle soutient avoir exposé, de manière détaillée et en se référant à de la jurisprudence, que la non-désignation de la restriction du droit d'aliéner dans la déclaration de revendication de l'intimée et la tardivité dont celle-ci avait fait preuve pour

finalement l'annoncer devaient conduire à son déboutement. La cour cantonale aurait ainsi dû motiver sa décision de manière détaillée, en citant de la jurisprudence ou des dispositions légales, afin de lui permettre de comprendre pourquoi son argumentation avait été rejetée et de recourir en connaissance de cause. Elle avait toutefois choisi d'éluder cette question, pourtant décisive, en indiquant dans un seul paragraphe que l'intimée n'avait pas à revendiquer la restriction du droit d'aliéner, sans toutefois en exposer les raisons.

**4.2.** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.; repris en procédure civile à l'art. 53 al. 1 CPC, voir **ATF 142 III 116** consid. 3.2; **142 III 48** consid. 4.1.1; arrêt 5A\_350/2013 du 8 juillet 2013 consid. 2.1.3, in FamPra.ch 2013 p. 1034) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (**ATF 141 V 557** consid. 3.2.1, 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 et les arrêts cités). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (**ATF 141 V 557** consid. 3.2.1, arrêt 2C\_23/2009 du 25 mai 2009 consid. 3.1, in RDAF 2009 II p. 434).

**4.3.** Il ressort de l'arrêt querellé que les juges cantonaux ont répondu brièvement aux arguments de la recourante et que cette motivation est suffisante pour permettre à celle-ci de saisir la portée de la décision et la contester utilement. Il ressort d'ailleurs de son mémoire, en particulier des griefs matériels qu'elle soulève (cf. *infra* consid. 5.1), qu'elle a manifestement compris le sens de l'arrêt cantonal. Savoir si cette motivation est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée (arrêts 5A\_131/2021 du 10 septembre 2021 consid. 5.3; 5A\_681/2014 du 14 avril 2015 consid. 3.2; 5A\_328/2009 du 23 juin 2009 consid. 5.1; 4A\_117/2007 du 13 septembre 2007 consid. 4.1.1; cf. **ATF 126 I 97** consid. 2c). Le grief de violation du droit d'être entendu apparaît ainsi mal fondé.

## 5.

**5.1.** Sur le plan matériel, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 961 al. 2 CC, en retenant que l'intimée devait être considérée comme étant propriétaire du bien immobilier depuis la date de l'annotation de la restriction du droit d'aliéner. Elle relève que ce principe d'opposabilité du droit de propriété à la date de l'inscription provisoire était issu de l'art. 961 al. 2 CC, alors qu'en l'occurrence on était en présence d'une restriction du droit d'aliéner selon l'art. 960 CC. Dès lors que cette première disposition ne s'appliquait pas en l'espèce, il n'était pas possible de comprendre comment et sur quelle base la cour cantonale avait pu considérer que l'intimée était propriétaire du bien immobilier depuis la date de l'annotation. Cette annotation avait par ailleurs été radiée en 2016 et l'inscription de l'intimée en tant que propriétaire avait été opérée près d'un an après cette radiation, de sorte que c'était à tort que l'arrêt querellé retenait que l'inscription définitive du droit de propriété avait remplacé l'annotation. L'intimée ayant été inscrite en 2017, elle n'était devenue propriétaire de l'immeuble litigieux qu'à cette date, avec pour conséquence que, lorsque le séquestre avait été inscrit en 2012, elle n'était pas propriétaire; elle ne l'était pas non plus devenue rétroactivement puisque l'art. 961 al. 2 CC ne trouvait pas application.

Se prévalant d'une violation de l'art. 106 LP, la recourante conteste également que l'annotation de la restriction du droit d'aliéner serait prioritaire par rapport aux mesures d'exécution forcée. Elle indique que, si la Cour de justice avait retenu à juste titre que l'intimée n'était pas inscrite au registre foncier en tant que propriétaire de la parcelle litigieuse, et n'avait ainsi pas de droit de propriété au moment déterminant qu'était l'exécution du séquestre, elle avait cependant considéré que l'annotation de la restriction du droit d'aliéner était prioritaire sur le séquestre inscrit postérieurement. Il n'était pas possible de comprendre comment les juges cantonaux avaient pu arriver à une telle conclusion, étant donné que, selon **l'ATF 104 II 170**, cette restriction produit des effets dans la procédure d'exécution forcée. La recourante ajoute que la restriction du droit d'aliéner est un droit qu'il faut considérer dans la procédure d'exécution forcée, mais n'est en aucun cas un droit susceptible de soustraire un bien de l'exécution forcée au même titre qu'un droit de propriété. Il en résulterait que la cour cantonale avait violé l'art. 106 LP en retenant le contraire.

**5.2.** L'annotation d'une restriction du droit d'aliéner selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC sert à la conservation de droits litigieux ou de prétentions exécutoires. Il faut entendre par prétentions au sens de cette disposition celles de nature obligatoire qui se rapportent à l'immeuble lui-même et qui ont des effets sur le registre foncier lorsqu'elles sont définitivement reconnues. Tel est par exemple le cas de la prétention contractuelle de l'acheteur au transfert de la propriété de l'immeuble qu'il a acheté (**ATF 104 II 170** consid. 5; **103 II 3** consid. 2; **91 II 412** consid. 3d) ou, comme en l'occurrence, de la prétention du fiduciaire tendant à la restitution ou à la reconnaissance de son droit de propriété sur un immeuble à l'encontre du fiduciaire. Selon l'art. 960 al. 2 CC, l'annotation de la restriction du droit d'aliéner au registre foncier a pour effet de rendre opposable à tous droits postérieurement acquis sur l'immeuble la prétention jouissant de cette protection. Cet effet se produit non seulement à l'égard de droits créés postérieurement par des actes juridiques mais aussi à l'égard d'une mainmise qui prendrait effet postérieurement dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée (**ATF 104 II 170** consid. 5 et les références). Le droit à l'exécution du contrat est dès lors protégé lorsqu'une restriction du droit d'aliéner a été valablement annotée au registre foncier antérieurement à la faillite du débiteur de ce droit (**ATF 104 II 170** consid. 5), respectivement à l'exécution d'une saisie ou d'un séquestre sur un immeuble lui appartenant. Ainsi, le bénéficiaire de l'annotation peut exiger de l'administration de la faillite ou des créanciers saisissants l'exécution de sa prétention, car son droit prioritaire serait opposable à l'adjudicataire dans la réalisation forcée (**ATF 104 II 170** consid. 5; HENRI DESCHENAUX, *Le registre foncier*, in *Traité de droit privé suisse*, volume V, tome II/2, 1983, p. 546 note 81; CHRISTIAN MEISTER, *Vorsorgliche Massnahmen bei immobilarsachenrechtlichen Streitigkeiten*, thèse 1977, p. 51). Le droit ainsi inscrit devient opposable à la masse en faillite (MICHEL MOOSER, in *Commentaire romand*, Code civil II, 2016, n° 20 ad art. 960 CC; DIETER ZOBL, *Grundbuchrecht*, 2e éd., Zurich 2004, § 17 n° 310), de sorte que si ce droit concerne la propriété de l'immeuble, celui-ci n'est plus soumis à la faillite ou à la saisie en cas de poursuite ou de séquestre (SILVIA LEEMANN, *Die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen im Grundbuch nach dem ZGB*, thèse 1937, p. 72; MEISTER, op. cit., p. 51 note 177; voir également **ATF 102 III 20** consid. 1 à propos de l'annotation de droits personnels de l'art. 959 CC dont les effets sont les mêmes qu'une restriction du droit d'aliéner de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC [**ATF 104 II 170** consid. 5]).

**5.3.** En l'occurrence, l'annotation de la restriction du droit d'aliéner en faveur de l'intimée a été opérée avant l'exécution du séquestre de la recourante et la qualité de propriétaire de l'intimée a été reconnue avant la réalisation de l'immeuble. Comme il vient d'être relevé (*supra* consid. 5.2), l'annotation opérée a eu pour effet de rendre opposable l'exécution du transfert de propriété de l'intimée à la recourante et, partant, de soustraire l'immeuble à la saisie une fois le droit de l'intimée reconnu, une acquisition par des adjudicataires lors d'une réalisation forcée subséquente n'étant plus possible. Il apparaît ainsi que la cour cantonale a considéré à juste titre que l'annotation de la restriction du droit d'aliéner antérieurement à l'exécution du séquestre avait permis de garantir la prétention personnelle au transfert de la propriété et que, dès lors que ce droit avait été reconnu, l'action en revendication de l'intimée devait être admise. La question de savoir si l'acquisition du droit de propriété de l'intimée remonte effectivement au moment de l'annotation en 2010, comme l'a relevé la cour cantonale, ou si ce droit prend effet postérieurement, à la date du jugement de reconnaissance passé en force ou à la date de l'inscription de l'intimée au journal, n'est en soi pas déterminante. Seul l'est le fait qu'en vertu de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC - et de la même manière que si l'acquisition du droit de propriété remontait au jour de la restriction du pouvoir de disposer (HENRI DESCHENAUX, *op. cit.*, p. 546 note 79; ARTHUR HOMBERGER, *Zürcher Kommentar*, 1938, n° 23 ad art. 960 CC; voir également PAUL PIOTET, *Transferts de propriété, expectatives réelles et substitutions fidéicommissaires*, 1992, n° 316 p. 82 et ARTHUR GRISONI, *Mutations réelles «conditionnelles» et expectatives de droit*, *Not@lex* 2019 p. 39 ss, p. 56 note 117, qui relèvent que l'art. 960 al. 1 let. 1 CC a le même rôle par rapport à l'acquisition par le jugement définitif que l'enregistrement au jour du journal par rapport à l'inscription au grand livre [art. 972 al. 2 CC]) - l'annotation a permis de garantir la prétention de l'intimée en reconnaissance de son droit de propriété et de rendre opposable ce droit à la recourante une fois celui-ci reconnu.

Il résulte de ce qui précède que le grief de violation de l'art. 961 al. 2 CC - auquel la cour cantonale ne se réfère du reste pas pour fonder sa décision - se révèle, pour autant que recevable, dénué de pertinence. Quant aux critiques fondées sur la violation de l'art. 106 LP, elles méconnaissent la portée et les effets de l'annotation de la restriction du droit d'aliéner de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée, ainsi que ses conséquences sur la réalisation forcée de l'immeuble une fois le droit, dont l'exécution a été garantie, reconnu. Partant, elles doivent être rejetées.

**6.**  
En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, aux frais de la recourante (art. 66 al. 1 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est due aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer (art. 68 al. 1 LTF).

**Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

- 1.**  
Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- 2.**  
Les frais judiciaires, arrêtés à 22'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.
- 3.**  
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 2 février 2022

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

Le Président : Herrmann

Le Greffier : Piccinin