

# L'effet de l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner sur la procédure d'exécution forcée d'un immeuble

Auteur : Marc Grezella

Date : 6 mai 2022

[TF, 02.02.2022, 5A\\_491/2021\\*](#)

*Conformément à l'[art. 960 al. 2 CC](#), l'annotation provisoire d'une restriction du droit d'aliéner un immeuble est opposable aux créanciers du propriétaire. Ceci vaut également dans le cadre de toute procédure ultérieure d'exécution forcée.*

## Faits

En 1996, un fiduciaire **acquiert un immeuble pour le compte de** son fiduciaire.

Après avoir mis le fiduciaire en demeure de lui transférer la propriété de l'immeuble, le fiduciaire saisit le Tribunal de première instance de Genève d'une action en constatation de son droit. Celle-ci est assortie d'une requête de mesures superprovisionnelles tendant à **l'annotation provisoire d'une restriction du droit d'aliéner l'immeuble**. Par ordonnance, le Tribunal de première instance fait droit à cette requête. L'annotation provisoire est inscrite au registre foncier en 2010.

En 2012, une société requiert le **séquestre** de l'immeuble acquis à titre fiduciaire. Le séquestre est ordonné et exécuté le même jour et ultérieurement transformé en saisie définitive.

Le fiduciaire forme alors une **action en revendication** (cf. [art. 275 LP cum art. 107 LP](#)) à l'encontre du fiduciaire et de la société auprès du Tribunal de première instance de Genève. Ce dernier ordonne toutefois la **suspension** de la procédure de revendication dans l'attente de l'issue de la procédure en constatation de droit.

Statuant sur l'action constatatoire du fiduciaire, le Tribunal de première instance **ordonne le transfert de la propriété de l'immeuble litigieux**. Ledit transfert de propriété est inscrit au registre foncier en 2017.

En 2020, après avoir repris l'instruction de la procédure en **revendication**, le Tribunal de première instance **déboute le fiduciaire de ses conclusions** au motif que ce dernier est devenu propriétaire de l'immeuble postérieurement à l'annotation du séquestre, lequel lui est donc opposable.

Sur appel du mandant, la Cour de justice du canton de Genève **réforme** cette décision en ce sens que la **revendication de l'immeuble litigieux est admise**.

La société au bénéfice du séquestre exerce alors un recours au Tribunal fédéral. Ce dernier doit déterminer si **l'annotation provisoire de la restriction du droit d'aliéner l'immeuble s'oppose à ce que ce dernier soit séquestré et saisi dans le cadre d'une procédure ultérieure d'exécution forcée dirigée contre le propriétaire de l'immeuble**.

## Droit

La question a trait à la relation entre l'annotation d'une restriction au droit d'aliéner selon [l'art. 960 CC](#) et les mesures d'exécution forcée à l'encontre du propriétaire.

Aux termes de l'alinéa 1 de l'[art. 960 CC](#), les restrictions apportées au droit d'aliéner certains immeubles peuvent être annotées lorsqu'elles résultent d'une décision officielle, rendue pour la conservation de droits litigieux ou de prétentions exécutoires (ch. 1). Le Tribunal fédéral rappelle que seules les **prétentions de nature obligatoire** qui se rapportent à un immeuble et **qui ont des effets sur le registre foncier** lorsqu'elles sont définitivement reconnues peuvent justifier l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner au sens de l'[art. 960 al. 1 ch. 1 CC](#). Or, **tel est le cas de la prétention du fiduciaire au transfert de la propriété sur un immeuble**, laquelle doit être qualifiée de « prétention exécutoire » au sens de cette disposition.

Selon l'[art. 960 al. 2 CC](#), les restrictions du droit d'aliéner l'immeuble deviennent, par l'effet de leur annotation, **opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble**. A cet égard, le Tribunal fédéral rappelle sa jurisprudence selon laquelle l'effet de l'annotation s'étend également à tout droit acquis postérieurement sur l'immeuble dans le cadre d'une **procédure d'exécution forcée**. Par conséquent, lorsque le droit au transfert de la propriété de l'immeuble a fait l'objet d'une telle annotation et que l'immeuble est ultérieurement saisi ou séquestré, le droit annoté est opposable aux créanciers du propriétaire actuel. Le bénéficiaire du droit annoté peut ainsi **revendiquer** l'immeuble conformément à l'[art. 106 LP](#).

**En l'espèce**, il est constant que **l'annotation provisoire** de la restriction du droit d'aliéner en faveur du fiduciaire **a été opérée avant l'exécution du séquestre**. Par ailleurs, la prétention du fiduciaire au transfert de la propriété de l'immeuble a été définitivement reconnue avant la réalisation de l'immeuble. Par conséquent, l'annotation de la restriction du droit d'aliéner l'immeuble est **opposable à la société** ayant introduit ultérieurement la procédure de séquestre, conformément à l'[art. 960 al. 2 CC](#).

Ainsi, la Cour de justice du canton de Genève a considéré à juste titre que la **revendication** du fiduciaire devait être **admise**.

Partant, le recours est **rejeté**.

### Note

La question de savoir si l'acquisition du droit de propriété du fiduciaire remonte au moment de l'annotation en 2010, comme l'a admis la Cour de justice, ou si ce droit prend effet postérieurement, à la date du jugement de reconnaissance passé en force, respectivement à la date de l'inscription du transfert de propriété au journal en 2017, a été laissée ouverte par le Tribunal fédéral. En effet, dès lors que l'annotation a permis de garantir la prétention du fiduciaire en reconnaissance de son droit de propriété et de rendre opposable ce droit à la société, la date effective du transfert de propriété n'est pas déterminante pour l'issue du litige.

A toutes fins utiles, il sied toutefois de relever, avec Schmid, que l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner au sens de l'[art. 960 CC](#) ne sert pas en soi à garantir la propriété de l'immeuble, mais la prétention au transfert de la propriété de l'immeuble ([BSK ZGB II-Schmid, art. 960 N 9a](#)). A notre sens, le droit (réel) de propriété ne prend ainsi naissance qu'en vertu du jugement ordonnant l'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Contrairement à ce qu'a retenu la Cour de justice, la propriété de l'immeuble n'a donc pas été transférée à la date de l'annotation en 2010, mais bien à la date de l'inscription définitive du transfert de propriété au journal en 2017, sur la base du jugement exécutoire du Tribunal de première instance.