



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/2595/2018

ACJC/1262/2021

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 5 OCTOBRE 2021**

Entre

**E**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_[GE], appelante d'un jugement rendu par la 15<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 9 mars 2020, comparant d'abord par Me **J**\_\_\_\_\_, avocat, puis en personne,

et

**1) Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_[GE], intimée, comparant par M<sup>e</sup> Guillaume FATIO, avocat, avenue de Champel 8C, case postale 385, 1211 Genève 12, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

**2) Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_[GE], autre intimé, comparant en personne,

**3) Maître D**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_[GE], autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 octobre 2021

---

**EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTPI/3658/2020 du 9 mars 2020, reçu par E\_\_\_\_\_ SA le 11 du même mois, le Tribunal de première instance a constaté que B\_\_\_\_\_ disposait de la légitimation active pour agir en constat de l'invalidation d'une convention de cession d'actions conclue entre l'hoirie de F\_\_\_\_\_ (composée d'elle-même et de C\_\_\_\_\_), G\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ ainsi qu'en enrichissement illégitime contre la société précitée, devenue E\_\_\_\_\_ SA (ch. 1 du dispositif).

La décision finale quant au sort des frais judiciaires a été réservée (ch. 2) et aucun dépens n'a été alloué (ch. 3). Les parties ont été déboutées de toute autre conclusion (ch. 4).

En substance, le Tribunal a considéré que B\_\_\_\_\_ pouvait agir seule en invalidation de la convention de cession d'actions conclue par l'hoirie de F\_\_\_\_\_ dans la mesure où C\_\_\_\_\_ était également partie à la procédure, de sorte que la décision lui serait opposable.

- b.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 11 mai 2020, E\_\_\_\_\_ SA a formé appel contre ledit jugement, dont elle a sollicité l'annulation. Elle a conclu au constat que B\_\_\_\_\_ ne disposait pas de la légitimation active, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal de première instance pour nouvelle décision au sens des considérants, B\_\_\_\_\_ devant être condamnée aux frais judiciaires et dépens de la procédure de première instance et d'appel et déboutée, ainsi que les autres parties adverses, de toutes conclusions contraires.

A l'appui de son appel, E\_\_\_\_\_ SA a produit un avis de droit du Professeur Dr. H\_\_\_\_\_ daté du 7 mai 2020.

- c.** Aux termes de son mémoire de réponse du 4 août 2020, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de E\_\_\_\_\_ SA aux frais de l'appel.

Par courrier du 29 septembre 2020, D\_\_\_\_\_ a indiqué s'en remettre à justice.

C\_\_\_\_\_ n'a pas répondu.

- d.** E\_\_\_\_\_ SA a répliqué le 12 octobre 2020 et B\_\_\_\_\_ a dupliqué le 15 octobre 2020, persistant tous les deux dans leurs conclusions respectives.

- e.** Par plis du 19 octobre 2020, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

---

**a.** I\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la SI) était une société inscrite au Registre du commerce du canton de Genève. Son capital-actions s'élevait à 50'000 fr. et était divisé en 50 actions au porteur d'une valeur nominale de 1'000 fr. chacune.

Cette société était propriétaire de l'immeuble situé rue 1\_\_\_\_\_ à Genève.

**b.** A l'époque des faits litigieux, F\_\_\_\_\_ détenait 24 actions de la SI, représentant 48% du capital-actions, et G\_\_\_\_\_ SA 26 actions, correspondant à 52% du capital-actions.

**c.** Le 29 avril 2004, F\_\_\_\_\_ est décédé.

**d.** Son épouse, B\_\_\_\_\_, et son fils, C\_\_\_\_\_, seuls héritiers, ont composé l'hoirie de feu F\_\_\_\_\_ (ci-après : l'hoirie).

A ce titre, ils sont devenus propriétaires des 24 actions de la SI détenues par F\_\_\_\_\_.

**e.** Le 26 mars 2013, l'hoirie, représentée par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, a cédé ses parts de la SI à G\_\_\_\_\_ SA pour le prix de 6 millions de francs. Les parties sont convenues d'un for en faveur des tribunaux genevois. D\_\_\_\_\_, notaire, est intervenue dans le cadre de cette transaction en qualité de tiers-séquestre.

**f.** A la suite de cette vente, le partage de la succession de feu F\_\_\_\_\_ s'est effectué.

**g.** En 2016, G\_\_\_\_\_ SA a fusionné avec la SI et est devenue E\_\_\_\_\_ SA.

**h.** Par courriers du 1<sup>er</sup> février 2018 adressés séparément à E\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, indiquant agir tant en son nom propre que pour le compte de l'hoirie, a déclaré invalider la convention de cession d'actions du 26 mars 2013 pour vices du consentement.

**C. a.** Le 23 octobre 2018, B\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal de première instance d'une action en constat de l'invalidation et en enrichissement illégitime à l'encontre de E\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_. Précisant agir tant en son nom propre que pour le compte de l'hoirie, elle a conclu, d'une part, au constat de l'invalidation de la convention de cession d'actions du 26 mars 2013 et, d'autre part, à la condamnation de E\_\_\_\_\_ SA à lui verser 3'600'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 26 mars 2013, les frais de la procédure devant être mis à la charge de cette dernière.

A l'appui de sa demande, B\_\_\_\_\_ a allégué avoir été victime d'un dol de la part de G\_\_\_\_\_ SA, devenue par la suite E\_\_\_\_\_ SA, ou à tout le moins d'une erreur essentielle induite par le comportement de cette dernière, dans le cadre de la conclusion de la convention de cession d'actions du 26 mars 2013. Ladite

---

convention ayant valablement été invalidée par courriers du 1<sup>er</sup> février 2018, elle était fondée à requérir la restitution à elle-même, pour le compte de l'hoirie, du montant intégral de l'enrichissement de G\_\_\_\_\_ SA, à partager ensuite avec C\_\_\_\_\_ selon les proportions établies dans le cadre du partage de la succession de F\_\_\_\_\_.

**b.** E\_\_\_\_\_ SA a conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ et à la condamnation de cette dernière aux frais. Elle a notamment plaidé que B\_\_\_\_\_ ne disposait pas de la légitimation active pour former une action en invalidation de la convention de cession d'actions du 26 mars 2013 et en enrichissement illégitime, faute d'avoir agi aux côtés de C\_\_\_\_\_.

**c.** C\_\_\_\_\_ s'en est rapporté à justice et D\_\_\_\_\_ n'a pas pris position.

**d.** A l'audience du 4 février 2020, le Tribunal a limité la procédure à la question de la légitimation active de B\_\_\_\_\_.

C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ s'en sont rapportés à justice s'agissant de cette question.

La cause a été gardée à juger à l'issue de ladite audience.

### **EN DROIT**

1. Par souci de simplification, E\_\_\_\_\_ SA sera désignée ci-après comme l'appelante, B\_\_\_\_\_ comme l'intimée, C\_\_\_\_\_ comme l'intimé et D\_\_\_\_\_ comme l'intimée no 2.
2. **2.1** Le jugement attaqué, en tant qu'il admet la légitimation active de l'intimée pour agir en constat de l'invalidation de la convention de cession d'actions du 26 mars 2013 ainsi qu'en enrichissement illégitime contre l'appelante, constitue une décision incidente immédiatement attaquable au sens de l'art. 237 CPC, puisque le prononcé par la Cour de céans d'une décision contraire aurait pour conséquence de mettre fin au procès.

Lorsque, comme en l'espèce, l'affaire est de nature patrimoniale, les décisions incidentes sont susceptibles de faire l'objet d'un appel, écrit et motivé, auprès de la chambre civile de la Cour de justice dans un délai de 30 jours à compter de leur notification si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions prises devant l'autorité de première instance atteint 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2, art. 311 CPC; art. 120 al. 1 let. a LOJ).

**2.2** En l'espèce, la valeur litigieuse de la cause étant, au vu des conclusions prises par l'intimée dans sa demande, supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

---

Interjeté dans le délai utile et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 142 al. 1 et 3 CPC; art. 1 al. 1 de l'Ordonnance sur la suspension des délais dans les procédures civiles et administratives pour assurer le maintien de la justice en lien avec le coronavirus [COVID -19] du 20 mars 2020 ; art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

**2.3** La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen, dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent litige (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 310 CPC).

- 3. 3.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Sont toutefois admis, pour autant qu'ils soient produits dans le délai de recours, les avis de droit visant uniquement à renforcer et à développer le point de vue d'une partie (ATF 126 I 95 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_303/2018 consid. 3.2; 4A\_170/2015 du 28 octobre 2015 consid. 1 et 4A\_86/2013 du 1<sup>er</sup> juillet 2013 consid. 1.2.3).

**3.2** En l'espèce, l'avis de droit produit par l'appelante à l'appui de son appel est recevable dans la mesure où il est uniquement destiné à développer son point de vue, à savoir que l'intimée ne dispose pas de la légitimation active.

- 4.** L'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir violé le droit, en particulier les art. 70 CPC et 602 CC, en reconnaissant la légitimation active de l'intimée. Elle soutient que la jurisprudence n'admet aucun tempérament au principe de l'unanimité dans le cas d'une action de la communauté héréditaire dirigée contre un tiers tel qu'en l'occurrence. Ainsi, l'intimée aurait dû agir aux côtés de son cohéritier. Il ne suffisait pas que ce dernier soit attrait à la procédure aux côtés des autres défendeurs.

**4.1** Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement.

La consorité (matérielle) nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble (ATF 138 III 737 consid. 2 et consid. 4.1). Sous sa forme active, elle est réalisée lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chacune ne peut pas l'exercer seule en justice (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1; 136 III 431 consid. 3.3). Sont ainsi consorts nécessaires les membres d'une communauté du droit civil qui sont ensemble titulaires d'un même droit (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 137 III 455 consid. 3.5).

Les consorts matériels nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble. Toutefois, selon la jurisprudence, si un membre de la communauté déclare autoriser les autres à agir ou déclare formellement se soumettre par avance à l'issue du procès, ou encore reconnaît d'emblée formellement la demande, sa participation au procès n'est pas nécessaire (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1; 116 Ib 447 consid. 2a; 86 II 451 consid. 3).

**4.2** Au décès du *de cuius*, ses droits et obligations passent à ses héritiers, qui forment une communauté prenant fin par le partage (art. 602 al. 1 CC). En principe, les membres de la communauté doivent agir tous ensemble, ou par l'intermédiaire d'un représentant (art. 602 al. 3 CC), d'un exécuteur testamentaire (art. 518 CC) ou d'un administrateur officiel (art. 554 CC; ATF 144 III 277 consid. 3.2).

La communauté héréditaire est une communauté en main commune au sens de l'art. 652 CC, qui fait naître de par la loi la propriété commune de ses membres sur les biens successoraux. En tant que membres de la communauté, les cohéritiers sont titulaires de droits indivis (STEINAUER, *Le droit des successions*, 2<sup>ème</sup> éd., 2015, n. 1194 et 1195).

La communauté héréditaire n'étant pas une personne morale et n'étant pas habilitée à procéder par une disposition spéciale, elle n'a pas la capacité d'ester en justice. Pour engager un procès contre un tiers, il faut donc que tous les héritiers soient demandeurs; les héritiers sont ainsi consorts nécessaires. En effet, lorsque l'objet du litige est un droit de la succession, il appartient en commun aux héritiers; il n'est donc pas concevable qu'un jugement soit rendu sans lier tous les héritiers (ROUILLER, *Commentaire du droit des successions*, 2012, n. 50 ad. art. 602 CC et les références).

**4.2.1** Il y a exception au principe de l'indivision dans les cas urgents, où l'intérêt d'une communauté exige une action rapide. Chaque héritier est alors habilité à agir comme représentant de cette communauté, en vertu de pouvoirs légaux qui lui sont alors conférés (ATF 144 III 277 consid. 3.3 et les références citées).

**4.2.2** La jurisprudence a - aussi - assoupli le principe de l'unanimité lorsqu'il y a lieu de sauvegarder des intérêts juridiquement protégés non pas contre un tiers, mais contre l'un des héritiers (ATF 125 III 219 consid. 1b; 54 II 243); dans ce cas, tous les héritiers doivent néanmoins être parties au procès, soit comme demandeurs, soit comme défendeurs (ATF 141 IV 380 consid. 2.3.2; 125 III 219 consid. 1b; 109 II 400 consid. 2). Il en va notamment ainsi de l'action en annulation d'un contrat conclu entre cohéritiers (ATF 109 II 400 consid. 2 et 74 II 215).

En revanche, une dérogation au principe de l'unanimité ne se justifie pas lorsqu'il s'agit d'actes juridiques conclus entre la communauté héréditaire et l'un des

---

héritiers. Ainsi, lorsqu'un héritier prend en location ou achète pour lui-même un objet appartenant à la communauté, il participe au contrat d'une part comme membre de la communauté, d'autre part à titre individuel (ATF 101 II 36). Il en va de même lorsqu'un héritier avait conclu un contrat de bail à ferme avec le défunt (ATF 125 III 219 consid. 1d). En conséquence, si un héritier refuse de consentir à un acte juridique portant sur un bien successoral, il faut désigner un représentant de l'hoirie en application de l'art. 602 al. 3 CC, à qui il appartiendra de prendre une décision adéquate (ATF 144 III 277 consid. 3.2.1; 125 III 219 consid. 1c *in fine*).

**4.3.1** Dans l'ATF 74 II 215, rendu en 1948, le Tribunal fédéral a eu à se prononcer sur l'exercice en justice des droits de l'hoirie s'agissant de l'invalidation pour vice de volonté d'un contrat de vente conclu entre cohéritiers dont seuls certains des héritiers étaient victimes. Le Tribunal fédéral a considéré que les hoirs victimes d'un vice de volonté pouvaient notifier seul l'invalidation du contrat conclu par l'hoirie, et agir en justice pour faire reconnaître cette invalidation, cela pour autant qu'au procès les opposant au partenaire contractuel à qui a été adressée l'invalidation, soient également parties les autres héritiers non-victimes du vice de la volonté. Contrairement aux actes de disposition des biens successoraux, l'action en annulation d'un contrat conclu par la succession ne pouvait pas être régie par le principe de l'unanimité. Chaque héritier devait pouvoir, indépendamment des autres, invoquer des vices de forme ou de volonté.

De l'avis de PIOTET, le droit formateur en invalidation pour vice de volonté appartient à l'hoirie si tous les héritiers ont conclu l'acte invalidé en son nom, et son exercice relève par conséquence de l'art. 602 CC. Il faut que l'invalidation ait été notifiée au destinataire à l'unanimité des héritiers. L'action en justice, consécutive à l'invalidation, ne peut être que constatatoire, et de ce fait, elle échappe au principe de la main commune. L'exercice judiciaire des prétentions dues ensuite d'invalidation relève de la main commune à moins que l'art. 603 CC (responsabilité solidaire des héritiers pour les dettes du défunt) soit applicable. En d'autres termes, l'arrêt du Tribunal fédéral précité se trouve à mi-chemin entre deux solutions seules possibles: soit l'action relève de la main commune, et l'action ouverte par un héritier seul à ce titre est exclue, même si les autres sont parties à l'instance; soit l'action ne relève pas de la main commune (particulièrement ensuite d'une invalidation efficace déjà accomplie), et l'action de l'héritier seul permet alors de faire constater judiciairement cet effet juridique, sans que tous les hoirs soient parties nécessaires à l'instance (PIOTET, La représentation de l'hoirie dans le procès successoral, in: Journée de droit successoral 2019, p. 157).

**4.3.2** Dans un arrêt rendu en 1963, publié aux ATF 89 II 429, une des deux filles de la défunte avait introduit individuellement une action tendant à faire constater la nullité ou l'annulation d'un contrat de vente contre un tiers acquéreur, auquel sa

mère avait vendu, le jour même de sa mort, un bien immobilier, conférant une procuration à sa petite-fille à cette fin. Elle alléguait que le contrat de vente était nul, ayant pour objet une chose illicite et impossible, qu'il violait les conditions de forme et ne correspondait pas à la volonté de la défunte. Le Tribunal fédéral a confirmé l'arrêt cantonal rejetant la demande au motif que le rapport de droit litigieux, en raison de son caractère indivisible, commandait qu'un jugement liant tous les intéressés soit obtenu. La demanderesse aurait dès lors dû agir, non seulement contre le tiers acquéreur mais également contre sa sœur, cohéritière, inscrite au Registre foncier comme copropriétaire par moitié de l'immeuble vendu.

**4.3.3** Dans un arrêt publié rendu en mai 2018 (ATF 144 III 277), un des membres d'une hoirie composée de trois héritiers, agissant par le biais de son avocat, avait fait notifier des commandements de payer à une autre membre de l'hoirie ainsi qu'au mari de celle-ci portant sur le manque à gagner résultant de deux contrats de bail à loyer conclus entre le défunt (bailleur) et les précités (locataires). Après avoir rappelé la jurisprudence citée *supra* (cf. 4.2.2), le Tribunal fédéral a considéré qu'il s'agissait en l'occurrence d'exercer les droits de la communauté héréditaire issus des contrats précités conclus entre le défunt, d'une part, et l'un des héritiers et le conjoint de celui-ci (à savoir un tiers non membre de la communauté), d'autre part. Dans une telle situation, il ne se justifiait nullement de déroger au principe de l'unanimité, ce d'autant que l'un des deux locataires n'était pas membre de la communauté héréditaire. En conséquence, la poursuite contre le locataire tiers devait en principe être exercée conjointement par les trois héritiers (consid. 3.2.2).

**4.3.4** Une exception à l'action conjointe a - également - été admise en matière de résiliation de bail et/ou de prolongation de bail (ATF 140 III 598 consid. 3) et de contestation de l'augmentation du loyer (ATF 136 III 431 consid. 3), les droits de s'opposer à une résiliation ou à une augmentation de loyer garantis par le droit du bail répondant à un besoin de protection sociale (ATF 140 III 598 consid. 3.2). Ainsi, il a été admis que chaque héritier peut agir seul en annulation de la résiliation du bail lorsque son ou ses cohéritiers s'y refusent, pour autant qu'il assigne également celui-ci ou ceux-ci en justice à côté du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1).

**4.4** Si en cas de consorité nécessaire, l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les références citées).

**4.5** En l'espèce, il est constant que l'intimée et son cohéritier ont conclu la convention de cession d'actions du 26 mars 2013 au nom de la communauté héréditaire de F\_\_\_\_\_ en leur qualité de membre de celle-ci. Au vu des principes exposés *supra*, l'intimée et son cohéritier sont donc titulaires en main commune



des droits et prétentions découlant de cette convention. A cet égard, le fait que postérieurement à la conclusion de ladite convention, le partage de la succession a été opéré est sans pertinence. La dissolution d'une communauté héréditaire suite au partage de la succession ne saurait avoir pour conséquence de conférer aux héritiers un droit individuel de contester les actes juridiques conclus par ladite communauté antérieurement au partage.

Il s'ensuit que l'intimée et son cohéritier sont en principe tenus d'agir en ensemble en justice comme Consorts matériels nécessaires pour faire valoir les droits et prétentions découlant de la convention de cession d'actions. Or, l'intimée a introduit seule l'action en constat d'invalidation de ladite convention et en restitution de l'enrichissement illégitime à l'encontre de l'appelante, tiers non membre de la communauté héréditaire.

Il convient en conséquence d'examiner si une exception au principe de l'action conjointe peut en l'espèce être admise.

Il n'est pas établi, ni même allégué, que l'intimée ait été autorisée à représenter la communauté héréditaire ou qu'une situation d'urgence l'habilitant à agir comme représentante soit réalisée en l'occurrence. L'intimée ne pouvait donc pas agir seule pour le compte de l'hoirie comme elle le prétend.

De même, il n'est pas établi ni allégué que l'intimée aurait procédé à l'invalidation de la convention de cession d'actions du 26 mars 2013 conjointement avec l'intimé. Il résulte au contraire du dossier que l'intimé figurait parmi les destinataires du courrier d'invalidation de l'intimée du 1<sup>er</sup> février 2018. Une dérogation au principe de la main commune en raison du caractère constatatoire de l'action en invalidation ne peut ainsi être envisagée. Il sied en outre de relever qu'en concluant au versement en sa faveur du prétendu enrichissement illégitime résultant de l'invalidation de la convention de cession d'actions, l'intimée fait valoir une prétention relevant des actifs de la succession. N'étant pas autorisée à agir pour le compte de l'hoirie, seul un versement en faveur de l'ensemble des membres de la communauté héréditaire est possible, ce qui nécessite une action conjointe de tous les héritiers.

Par ailleurs, le présent litige oppose l'hoirie à un tiers externe à la communauté de sorte qu'il ne peut être fait application de l'assouplissement admis par la jurisprudence dans le cadre de litiges opposant uniquement des cohéritiers. L'ATF 74 II 215 invoqué par le Tribunal n'est ainsi pas pertinent en l'espèce puisqu'il concerne justement ce cas particulier.

L'intimée invoque également l'ATF 89 II 429, rendu en 1963, dont les faits seraient semblables à la présente cause. Le Tribunal fédéral ne fait toutefois pas mention dans ses arrêts récents d'une exception au principe de l'action conjointe dans le cadre d'un litige opposant l'hoirie à un tiers, tel qu'en l'occurrence. Il est

d'ailleurs clairement indiqué notamment dans l'arrêt de mai 2018 précité que *la jurisprudence a assoupli le principe de l'unanimité lorsqu'il y a lieu de sauvegarder des intérêts juridiquement protégés non pas contre un tiers, mais contre l'un des héritiers*. Dans ce même arrêt, tout en confirmant la jurisprudence selon laquelle une dérogation au principe de l'unanimité ne se justifie pas lorsqu'il s'agit d'actes juridiques conclus entre la communauté héréditaire et l'un des héritiers, le Tribunal fédéral relève que la solution retenue est d'autant plus pertinente que l'un des deux locataires poursuivis était un tiers non membre de l'hoirie. Ainsi, au vu de la jurisprudence actuelle, il paraît que l'exception à l'action conjointe ne s'applique pas lorsqu'un tiers non membre de la communauté héréditaire est impliqué au litige.

La légitimation active de l'intimée ne saurait également être retenue sur la base de la jurisprudence en matière de droit du bail admettant des tempéraments à l'action conjointe. En effet, l'assouplissement en question est justifié par le besoin de protection sociale auquel répondent les droits de s'opposer notamment à une résiliation ou à une augmentation de loyer garantis par le droit du bail, ce qui n'est pas le cas dans le cadre d'une invalidation d'un contrat de cession d'actions.

Enfin, il n'est pas allégué ni établi que l'intimé aurait formellement déclaré se soumettre par avance à l'issue du procès ou reconnu d'emblée la demande. Ce dernier a uniquement déclaré se rapporter à justice et vouloir rester neutre dans le cadre de la présente procédure, ce qui ne peut être considéré comme une acceptation formelle de l'issue du litige.

En conclusion, aucune exception à l'action conjointe ne peut être admise en l'espèce de sorte que l'intimée ne peut pas agir seule dans le cadre de la présente procédure en se contentant d'attirer son cohéritier aux côtés des défendeurs. Ainsi, l'intimée ne dispose pas de la légitimation active et sa demande doit être rejetée.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'annuler le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et de le modifier en ce sens que l'intimée est déboutée de toutes ses conclusions.

- 5. 5.1** Lorsque l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Le Tribunal a réservé le sort des frais judiciaires à la décision finale et n'a pas alloué de dépens. Le présent arrêt mettant fin au procès et modifiant la solution initialement retenue, il se justifie de déterminer le sort des frais judiciaires de première instance et de statuer sur l'allocation de dépens.

Les frais judiciaires de première instance seront arrêtés à 2'700 fr. (art. 15 et 23 RTFMC), comprenant 200 fr. de conciliation et 2'500 fr. de frais de procédure

incidente, et mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés à due concurrence avec l'avance de frais fournie par cette dernière, laquelle reste dans cette mesure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). La somme de 57'540 fr. sera restituée à l'intimée par les Services financiers du Pouvoir judiciaire au titre du trop-perçu de l'avance de frais.

Les dépens de première instance seront fixés à 2'500 fr. (art. 85 al. 1 et 87 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC) compte tenu de la disproportion manifeste existant entre la valeur litigieuse et la question circonscrite tranchée en première instance, et mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**5.2** Les frais judiciaires d'appel seront fixés à 1'200 fr. (art. 36 RTFMC) et mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 95, 104 al. 1, 105, 106 al. 1 CPC). Ils seront entièrement compensés par l'avance du même montant opérée par l'appelante, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera ainsi condamnée à verser à l'appelante 1'200 fr. à titre de frais judiciaires.

L'intimée sera en outre condamnée à verser à l'appelante des dépens de 2'000 fr., ceux-ci n'étant pas non plus au stade de l'appel calculés en fonction de la valeur litigieuse au vu de la question circonscrite faisant l'objet de la présente procédure (art. 106 al. 1 CPC; art. 85 al. 1 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC).

Aucune indemnité de dépens ne sera allouée à l'intimé et l'intimée no 2, lesquels n'ont pas pris position.

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 mai 2020 par E\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/3658/2020 rendu le 9 mars 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/2595/2018-15.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Déboute B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 2'700 fr. et les compense à due concurrence avec l'avance de frais fournie par B\_\_\_\_\_, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Met ces frais à la charge de B\_\_\_\_\_.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer la somme de 57'540 fr. à B\_\_\_\_\_.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser à E\_\_\_\_\_ SA 2'500 fr. à titre de dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais d'appel :**

Arrête les frais d'appel à 1'200 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais fournie par E\_\_\_\_\_ SA, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser à E\_\_\_\_\_ SA 1'200 fr. à titre de frais judiciaires d'appel et 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_.

**Siégeant :**

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, 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.*