

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11495/2009

ACJC/85/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile
statuant par voie de procédure ordinaire

AUDIENCE DU VENDREDI 24 JANVIER 2014

Entre

ETAT DE GENEVE, DF-DGFE, Service contentieux, rue du Stand 26, case postale 3937, 1211 Genève 3, appelant d'un jugement rendu par la 6ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 30 septembre 2010, comparant par Me Laurent Marconi, avocat, avenue de Champel 24, case postale 123, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame A_____, domiciliée _____, (GE), intimée, comparant par Me Howard Kooger, avocat, rue Pedro-Meylan 1, case postale 252, 1211 Genève 17, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 12 mars 2012.

Le présent arrêt est communiqué aux parties ainsi qu'à l'Office des poursuites par plis recommandés du 30 janvier 2014.

EN FAIT

A. a. B_____, son père C_____ et sa tante D_____ étaient propriétaires indivis, pour les avoirs recueillis dans la succession de E_____, des lots 1, 2 et 4 de l'immeuble en propriété par étages (ci-après : lots en PPE) sur la parcelle 1_____ sise _____ à Carouge; leurs parts étaient respectivement de 44%, 46% et 10%.

Les locaux concernés consistaient en un dépôt de 152.60 m², un local technique de 99 m², tous deux sis au sous-sol, et un local commercial de 1'278.60 m² sis au rez-de-chaussée.

Une partie de ces locaux (soit 1'015 m²) a été louée par les propriétaires indivis depuis 1995 à F_____, lequel exploitait une boulangerie. Une surface de 180 m² s'y est ajoutée en 2003. Ce bail, assorti d'un droit de préemption, était annoté au Registre foncier, avec échéance au 31 mars 2010. Le loyer dû dès le 1^{er} janvier 2007 a été fixé par la chambre d'appel des baux et loyers à 149'604 fr. l'an, charges comprises pour la surface de 180 m² supplémentaire.

Les lots PPE 1, 2 et 4 étaient collectivement grevés en 1er rang et sans concours d'une cédula hypothécaire de 1'000'000 fr. garantissant un prêt de G_____ (relation ultérieurement reprise par H_____SA) octroyé aux prénommés et en 2ème rang d'une cédula hypothécaire de 350'000 fr. remise à I_____ (ci-après : I_____) en garantie d'une ligne de crédit "en blanc" consentie à B_____.

b. Le 12 novembre 1992, B_____ a obtenu de I_____ l'augmentation à 1'850'000 fr. d'un prêt à terme fixe qui avait été contracté précédemment. Le montant ainsi augmenté était garanti par la remise en propriété à I_____ d'une cédula hypothécaire de 1'850'000 fr. grevant l'immeuble voisin, propriété de la société J_____, administrée par B_____. Ce dernier immeuble comprenait un terrain de 370 m², loué depuis 1994 et pour une durée de vingt ans renouvelable à A_____, épouse d'B_____, pour un loyer annuel de 5'500 fr., soit 15 fr. le m². A_____ y avait érigé une halle industrielle de 300 m², qu'elle sous-louait à un garagiste pour un loyer de 36'000 fr.

c. Les engagements envers I_____ n'étant plus tenus, le prêt du 12 novembre 1992 et la cédula hypothécaire grevant l'immeuble précité ont été dénoncés au remboursement le 5 mai 1996.

Le prêt du 12 novembre 1992 a ensuite été transféré à la Fondation de valorisation des actifs de I_____ (ci-après : Fondation), selon laquelle le montant dû s'élevait à 2'458'195 fr. 55 au 1er janvier 2001. La société administrée par B_____ ayant été mise en faillite, la Fondation a, le 17 octobre 2003, acquis l'immeuble aux enchères forcées au prix de 1'710'000 fr., réduisant la dette précitée à due concurrence.

d. Le 16 avril 2003, la Fondation a dénoncé au remboursement la cédula hypothécaire de 350'000 fr. qui garantissait le "crédit en blanc" accordé à B_____ (cf. let. A.a *supra*); celui-ci a contesté la validité de cette dénonciation,

faisant valoir que la créance en question n'avait pas été transférée par I_____ à la Fondation.

Dans le cadre de négociations tendant, d'une part, à la reprise par H_____SA du prêt hypothécaire en 1er rang de G_____ et, d'autre part, à la sortie de B_____ de la PPE, ce dernier a informé la Fondation et I_____ qu'il avait l'intention de céder sa part de 44 % des lots PPE 1, 2 et 4 à son père C_____ pour un prix de 760'080 fr. (à savoir 496 fr. 70 le m²); le montant nominal de la cédule de 350'000 fr. inscrite en 2ème rang au profit de la I_____ serait remboursé dans le cadre de cette opération. I_____ a donné son accord le 12 février 2004.

En avril 2004, C_____ a remboursé à I_____ un montant de 350'000 fr. correspondant au capital de la cédule hypothécaire en 2ème rang; cette somme lui a ensuite été remboursée en plusieurs acomptes par A_____, celle-ci ayant reconnu une dette de 350'000 fr. en faveur de C_____ et s'en étant acquittée entre 2003 et 2007 à raison de 314'219 fr. et en 2008 par le paiement du solde de 35'780 fr. La cédule hypothécaire de 350'000 fr. a été transmise par I_____ à H_____SA le 27 avril 2004.

Le 19 avril 2007, B_____ a vendu à A_____, et non à son père comme indiqué à I_____ précédemment, sa quote-part dans l'indivision pour le prix de 776'690 fr. (à savoir 507 fr.60 le m²); ce prix a été payé "par compensation" à hauteur de 350'000 fr., correspondant au montant dû par le prénommé à son père et remboursé entre 2003 et 2009 à ce dernier par A_____, et à hauteur du solde (i.e. 426'690 fr.) par la reprise par celle-ci de la quote-part de B_____ dans la dette de 969'731 fr.95 garantie par les cédules hypothécaires grevant les lots de PPE en mains de H_____SA. A_____ a expliqué s'être substituée à C_____ dans l'opération de vente projetée en 2003, la famille craignant que celui-ci - qui s'était subitement mis à dépenser ses biens sans discernement - ne dilapide également cet actif.

Le 5 mars 2008, A_____ et les autres propriétaires indivis ont vendu le dépôt à K_____ pour le prix de 100'000 fr. Cette même année, A_____ a réalisé un revenu locatif net de 70'004 fr. (sa part de 44% du revenu locatif des locaux (281'104 fr.) après déduction des charges communes (77'004 fr.) et de l'amortissement de la dette hypothécaire à H_____SA (45'000 fr.)).

- B.** Le 26 novembre 2007, la Fondation a fait notifier à B_____ un commandement de payer (poursuite n° 2_____), lui réclamant le solde de la créance cédée par I_____ après réalisation du gage, à savoir 1'126'368 fr.85 avec intérêts à 5 % dès le 18 octobre 2003. Le 30 octobre 2008, un procès-verbal de saisie valant acte de défaut de biens provisoire a été dressé dans le cadre de cette poursuite pour la somme de 1'410'257 fr.30. Un acte de défaut de biens définitif a été établi le 30 octobre 2009 pour le montant de 1'461'191 fr.10.
- C.** Par acte du 4 juin 2009, la Fondation - à laquelle s'est substitué l'ETAT DE GENEVE en cours de procédure - a actionné A_____ en justice.

Cette action tendait à la révocation de la vente convenue en novembre 2003 et concrétisée le 19 avril 2007 entre B_____, vendeur, et A_____, acheteuse, portant sur les droits indivis du premier (soit 44%) sur les lots en PPE 2 et 4 de la Commune de Carouge. Elle tendait en outre à la saisie au seul profit de l'ETAT DE GENEVE desdits droits indivis dans le cadre de la poursuite n° 2_____ et à la condamnation de A_____ à restituer les fruits civils et produits éventuels perçus depuis l'acquisition des droits de son conjoint. L'ETAT DE GENEVE alléguait que B_____ avait vendu ses droits à un prix notablement inférieur à leur valeur, soit 776'690 fr. En outre, dans ses conclusions après enquêtes, l'ETAT DE GENEVE avait subsidiairement conclu à une expertise des droits indivis.

Statuant le 18 mars 2009 à titre pré-provisionnel sur requête de l'ETAT DE GENEVE, le Vice-Président du Tribunal de première instance a ordonné "*l'annotation provisoire d'une restriction du droit d'aliéner sur les parts de PPE 1_____-2 et 1_____-4 de la parcelle 1_____, plan 54 de la commune de Carouge*", propriété de A_____; cette mesure a été maintenue le 27 mai 2009 après audition des parties.

Statuant sur le fond le 30 septembre 2010, le Tribunal de première instance a rejeté l'action en révocation et a arrêté les dépens à 4'000 fr. Il a jugé que l'ETAT DE GENEVE n'avait pas apporté la preuve que la vente avait eu lieu à un prix notablement inférieur à la valeur de la prestation de B_____, retenant que ce dernier avait informé I_____ ainsi que la Fondation d'une première vente envisagée avec son père - aux mêmes conditions - et que ni l'une ni l'autre ne s'y était opposée ni n'avait relevé le caractère notablement inférieur à la valeur du marché du prix de vente envisagé. Le prix proposé par le locataire F_____ ne pouvait quant à lui pas être divisé proportionnellement au pourcentage de la quote-part de 44%, car ce dernier souhaitait acheter l'ensemble des parts de la PPE et il était tout à fait possible que son offre eût été bien moindre, voire inexistante, en cas de vente de la seule quote-part de B_____. En outre, le prix proposé par F_____ avait passablement varié au cours des années, passant de 1'500'000 fr. en 2003 à 2'600'000 fr. en 2009, et aucune offre n'avait été faite à la période de la vente litigieuse. Le Tribunal considérait que le calcul de la valeur de la quote-part litigieuse sur la seule base de la capitalisation de l'état locatif, sans expertise, ne pouvait être considéré comme une preuve suffisante et la valeur ainsi obtenue n'était pas réaliste. Le paiement effectué par la reprise d'une dette hypothécaire et par le remboursement à C_____ d'une dette de B_____ de 350'000 fr., n'apparaissait pas comme un paiement en "valeurs non usuelles" au sens de l'art. 287 al. 1 ch. 2 LP et n'entraînait pas la révocation pour ce motif. Finalement, aucun acte dolosif ne pouvait être reproché à B_____ dans la mesure où il avait toujours tenu informé I_____ puis la FONDATION de ses agissements, que la vente à un prix notablement inférieur n'avait pas été démontrée et que la favorisation de certains créanciers au détriment des autres n'était pas non plus

établie. Le Tribunal n'a pas fait droit à la demande d'expertise émanant de l'ETAT DE GENEVE portant sur la valeur des droits indivis.

- D.** Par acte expédié le 12 novembre 2010 au greffe de la Cour de justice, l'ETAT DE GENEVE a appelé de ce jugement. Il a sollicité l'annulation du jugement attaqué et a repris ses conclusions de première instance, sollicitant subsidiairement une expertise du bien litigieux et, plus subsidiairement encore, le renvoi de la cause au premier juge pour qu'il ordonne ladite expertise.

L'intimée a conclu principalement au rejet de l'appel et subsidiairement à ce que la Cour renonce à lui imposer la restitution des fruits et produits perçus sur les droits de copropriété indivis litigieux et ordonné la restitution des sommes versées à titre de frais de mutation des quotes-parts de PPE litigieuses.

La Cour a confirmé le jugement attaqué dans son arrêt du 24 juin 2011, en refusant, à l'issue d'une appréciation anticipée des preuves, d'ordonner l'expertise sollicitée par l'ETAT DE GENEVE.

- E.** Par mémoire du 24 août 2011, l'ETAT DE GENEVE a exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral, reprenant à titre principal les conclusions de sa demande et concluant subsidiairement à l'expertise des parts de PPE litigieuses ou au renvoi de la cause à la juridiction précédente afin qu'elle statue dans le sens des considérants.

L'intimée a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise.

Par ordonnance du 13 septembre 2011, l'effet suspensif a été attribué au recours.

Par arrêt du 16 mars 2012 (5A_555/2011), le Tribunal fédéral, statuant sur le fond, a considéré que l'expertise sollicitée portait sur un fait pertinent et non établi (la valeur vénale des droits indivis litigieux n'étant pas établie sur la base du dossier). Le refus d'ordonner cette expertise n'était pas fondé sur des motifs juridiques pertinents et aucun élément du dossier ne rendait ce moyen de preuve superfétatoire. Une appréciation anticipée des preuves n'aurait donc pas dû conduire la Cour à refuser cette offre de preuve. L'arrêt attaqué était contraire au droit fédéral, sous l'angle de l'art. 8 CC, dès lors qu'il avait été rendu sans que les faits nécessaires à l'application de la loi aient été constatés et le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la Cour de céans pour instruction complémentaire et nouvelle décision, mettant les frais et dépens de la procédure fédérale à la charge de A_____.

- F.** La Cour de céans a réinscrit la cause au rôle et repris les débats le 10 mai 2012.

Par arrêt du 23 octobre 2012, les parties s'accordant sur la désignation d'un expert et sur les questions à lui soumettre, la Cour a commis L_____ en qualité d'expert et lui a confié la mission de déterminer la valeur vénale totale, au 19 avril 2007, des droits indivis représentant 44% du lot PPE 1_____ feuille 1, 2 et 4 de la Commune de Carouge, sis dans l'immeuble _____ à Carouge et de déterminer

séparément la valeur vénale, au 19 avril 2007, des droits indivis représentant 44% du lot PPE 1_____ feuillet 1 d'une part et des lots 2 et 4 susmentionnés d'autre part.

Selon son rapport d'expertise du 2 septembre 2013, l'expert a estimé la valeur à neuf du local commercial (lot 2.01, 1278.6 m²) à 3'000 fr. par m² et celle du dépôt (lot 1.1, 152.6 m²) et du local technique (lot 1.2, 99 m²) à 2'000 fr. par m², estimant leur vétusté à 10%. Il a arrêté la valeur de rendement du local commercial à 220 fr. par m² par mois et celle des deux autres locaux à 120 fr. par m² par mois, le montant des charges étant estimé à 15% et le taux de capitalisation à 6%. La valeur vénale des lots était donc de 4'240'000 fr.

L'expert a inclus dans le calcul de la valeur de rendement théorique celle du dépôt (18'312 fr.), du local technique (11'880 fr.) et du local commercial (281'292 fr.) pour obtenir un état locatif théorique de 311'484 fr. Cela fait, il a réduit ce montant des charges (15%) et l'a capitalisé au taux de 6%, pour obtenir une valeur de rendement admise de 4'410'000 fr. et une estimation de la valeur vénale des parts indivises de 4'240'000 fr.

Les parties n'ont pas sollicité l'audition de l'expert. Elles ont déposé des conclusions après enquêtes dans les délais impartis aux 11 et au 20 novembre 2013.

L'ETAT DE GENEVE a persisté dans ses conclusions et a chiffré sur la base de l'expertise la valeur de la part d'indivision cédée par B_____ à A_____ à 1'865'600 fr. (44% de 4'240'000 fr.), de sorte que la valeur vénale au moment de la vente représentait 240% du prix de vente de 776'690 fr., lequel était notablement inférieur à la valeur de la prestation au sens de l'art. 286 al. 2 ch. 1 LP.

A_____ a persisté dans les conclusions qu'elle avait prises dans sa réponse à l'appel et a soutenu qu'il relevait du bon sens de savoir que *"les 44% litigieux ne correspondent pas à 44% des lots en PPE"*; l'expert aurait oublié de s'exprimer sur cette question. Elle a contesté les valeurs locatives fixées par l'expert, dès lors que le dépôt en sous-sol avait été vendu en 2006 et le local technique n'avait jamais fait l'objet d'un bail et abritait des installations de ventilation utilisées par l'ensemble des occupants de l'immeuble. Ledit local *"devrait plutôt faire partie des parties communes de l'immeuble et non une partie privative, ce d'autant plus qu'elle (recte : il) ne peut être loué faute d'une quelconque utilité pour un tiers"*. Elle a contesté le loyer du local commercial fixé par l'expert à 220 fr. par m², soit la valeur au moment de la vente, en opposant que le loyer actuel était de 145 fr. par m², le prix de l'immobilier ayant par ailleurs augmenté ces dernières années et non diminué. Elle s'en est finalement prise au taux de capitalisation de 6% retenu par l'expert qu'elle jugeait acceptable pour du logement mais non pour des locaux commerciaux, indiquant pour sa part un taux de 7.15 à 8%. Enfin, elle a rappelé que le locataire actuel proposait d'acquérir l'ensemble des droits indivis pour 2'660'000 fr. et non 4'240'000 fr. Elle a nié toute intention frauduleuse et plaide sa

bonne foi pour s'opposer à la restitution des fruits civils qu'elle alléguait nouvellement ne pas avoir conservés mais versés au père de son conjoint en remboursement d'une dette de 350'000 fr. de ce dernier.

Les parties ont plaidé le 13 décembre 2013.

L'ETAT DE GENEVE a relevé que A_____ n'avait pas requis l'audition de l'expert et que ses critiques de l'expertise étaient irrecevables et tardives. Ses autres arguments, notamment celui qu'elle tirait de la bonne foi des parties à la vente litigieuse en 2007, avaient déjà été écartés par le Tribunal fédéral, faute de pertinence pour l'issue de la cause. En tout état, le prix de vente des droits indivis était au moins inférieur de 400'000 fr. à leur valeur. Il concluait à l'irrecevabilité de la conclusion nouvelle de A_____ tendant à ne pas être condamnée à restituer les fruits civils, dès lors que cette conclusion reposait sur des allégués de faits nouveaux, à savoir qu'elle n'aurait pas perçu ces fruits mais les aurait reversés à C_____ en remboursement d'une dette de ce dernier. Depuis le blocage ordonné le 18 mars 2009, elle devait en tout cas conserver les loyers.

A_____ a répondu que l'expert n'avait pas estimé la valeur de 44% mais celle de l'ensemble des droits indivis. Or, il devait précisément se déterminer sur ce point. Les offres d'achat reçues étaient supérieures au prix de la vente litigieuse mais portaient sur le tout. La valeur estimée par l'expert était plus élevée que la créance de l'ETAT DE GENEVE et le prix de réalisation risquait, selon elle, d'être moins élevé. En outre, l'ETAT DE GENEVE s'était désintéressé de sa créance et était ensuite revenu à elle, ce qu'elle jugeait déloyal.

EN DROIT

1. **1.1** En cas de renvoi de la cause par le Tribunal fédéral conformément à l'art. 107 al. 2 LTF, l'autorité inférieure doit fonder sa nouvelle décision sur les considérants en droit de l'arrêt de renvoi. Elle est liée par ce qui a déjà été tranché par le Tribunal fédéral, ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui; des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points ayant fait l'objet du renvoi, lesquels ne peuvent être ni étendus, ni fondés sur une base juridique nouvelle (arrêt du Tribunal fédéral 5A_139/2013 du 31 juillet 2013 consid. 3.1 non reproduit *in* ATF 139 III 391).

L'annulation de la décision ayant mis fin à la procédure devant l'instance et le renvoi de la cause à cette instance pour nouvelle décision ont pour effet de reporter la procédure au stade où elle se trouvait immédiatement avant que cette instance ne se prononce. L'autorité de renvoi ne se trouve pas saisie d'une nouvelle procédure, mais reprend la précédente procédure qui n'est pas close, faute de décision finale (arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 2.2).

Il en découle que, conformément aux art. 404 et 405 CPC, l'ancienne loi de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC) reste applicable en l'espèce, y

compris après le renvoi, dès lors que le jugement du Tribunal de première instance contesté par l'appelant avait été rendu sous l'ancien droit de procédure cantonal le 30 septembre 2010.

1.2 En l'espèce, dans son arrêt de renvoi, le Tribunal fédéral a retenu que la Cour de céans avait à tort refusé d'ordonner une expertise, ensuite d'une appréciation anticipée des preuves, alors que cette offre de preuve, qui avait été sollicitée régulièrement par l'appelant dans ses conclusions après enquêtes du 18 juin 2010, était propre à déterminer la valeur vénale du droit patrimonial objet de l'action en révocation. Il convenait de déterminer cette valeur pour décider s'il y avait une "*disproportion notable*" entre la valeur objective du bien lors de la vente litigieuse et le prix payé par l'intimée dans le cadre de cette vente.

Considérant que l'argumentation selon laquelle une expertise ne pouvait pas permettre d'évaluer la "*valeur marchande*" du droit patrimonial aliéné en raison du nombre restreint de personnes "*susceptibles d'être intéressées par l'acquisition d'une part minoritaire dans un bien immobilier*" ne pouvait être suivie, le Tribunal fédéral a exposé que la valeur de ce droit - au sens de l'art. 286 al. 1 LP - devait précisément être déterminée en fonction d'un critère purement objectif, abstraction faite de la personne de l'acquéreur et du mode d'utilisation envisagé par celle-ci. Il a ainsi renvoyé la cause à la Cour de céans en l'enjoignant d'ordonner l'expertise sollicitée.

La Cour de céans a dès lors ordonné ladite expertise, seul moyen de preuve propre à établir la valeur vénale de la part de PPE acquise par l'intimée le 19 avril 2007 et doit statuer sur le fond de la cause.

1.3 Pour le surplus, il n'y a pas lieu de revenir sur la recevabilité de l'appel, celle-ci n'ayant à juste titre pas été critiquée devant le Tribunal fédéral (art. 296 et 300 aLPC).

2. L'intimée conteste le résultat de l'expertise.

Les parties n'ont pas sollicité l'audition de l'expert ni de complément d'expertise.

2.1 Lorsque le juge, faute de posséder les connaissances spécifiques nécessaires, ordonne une expertise, il n'est en principe pas lié par les conclusions de l'expert. Même s'il apprécie librement les preuves, il ne saurait toutefois, sans motifs sérieux, substituer son opinion à celle de l'expert (ATF 130 I 337 consid. 5.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_204/2010 du 29 juin 2010 consid. 3.1.1 et du 12 août 1996 consid. 2a in SJ 1997 I 58). De tels motifs existent lorsque l'expertise contient des contradictions et qu'une détermination ultérieure de son auteur vient la démentir sur des points importants, lorsqu'elle contient des constatations factuelles erronées ou des lacunes, voire lorsqu'elle se fonde sur des pièces dont le juge apprécie autrement la valeur probante ou la portée (ATF 110 Ib 52 consid. 2; 101 IV 129 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_204/2010 précité consid. 3.1.1 et 4A_462/2008 du 22 décembre 2008 consid. 6.2). Il n'en

demeure pas moins que le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans ce domaine (arrêt du Tribunal fédéral 4P.47/2006 du 2 juin 2006 consid. 2.2.1).

2.2 En l'espèce, l'intimée soutient qu'il relèverait du bon sens de savoir que "*les 44% litigieux ne correspondent pas à 44% des lots en PPE*" et que l'expert aurait oublié de s'exprimer sur cette question.

Sur ce point, le Tribunal fédéral a rappelé dans son arrêt de renvoi que la valeur de la part cédée faisant l'objet de la demande révocation devait être déterminée en fonction de sa valeur vénale à la date de la vente litigieuse, soit sa valeur objective. Cette valeur n'étant pas déterminée sur la base du dossier, l'expertise sollicitée par la partie qui avait le fardeau de cette preuve devait permettre de l'établir, raison pour laquelle le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la Cour de céans afin, précisément, qu'elle établisse par expertise la valeur vénale de la part de 44% de l'intimée lors de la vente litigieuse. La mission de l'expert visait dès lors à chiffrer la valeur objective des parts indivises, lesquelles comprenaient un dépôt en sous-sol vendu en 2006, un local technique et un local commercial dont une part de 44% avait été acquise par l'intimée et le solde par deux autres propriétaires indivis.

L'expert a certes déterminé la valeur vénale globale des parts en PPE à l'époque de la vente de la part litigieuse sans spécifier ce que représentaient les 44% appartenant à l'intimée. La Cour de céans peut néanmoins déterminer cette valeur par un simple calcul. En effet, en dépit de la compréhension par l'intimée du "*bon sens*", la valeur objective de 44% d'une part de PPE correspond mathématiquement à 44% de la valeur objective du tout.

L'expert a pris en compte dans son calcul la valeur de rendement théorique du dépôt, alors que celui-ci a été aliéné par les propriétaires indivis en mars 2008 et ne peut donner lieu à un rendement locatif pour ce motif. Dans l'hypothèse où on retrancherait la valeur de rendement théorique du dépôt (18'312 fr.) de l'état locatif théorique (311'484 fr. - 18'312 fr.) et partant du calcul de la valeur de rendement (4'153'266 fr. contre 4'410'000 fr.), la valeur vénale serait de 4'070'510 fr. contre 4'240'000 fr.

Cela étant, que l'on tienne compte de la valeur indiquée dans l'expertise ou de celle visée par l'hypothèse ci-dessus, la valeur objective des biens indivis lors de l'acquisition litigieuse excède 4 millions de francs et la part de l'intimée s'élève au moins à 1'791'024 fr.

L'intimée conteste en outre les prix locatifs établis par l'expert, rappelant que le loyer est actuellement plus bas que le prix fixé dans l'expertise et que les prix dans le secteur immobilier ont augmenté ces dernières années, et elle oppose au taux de capitalisation de 6% retenu par l'expert un taux de 7.15 à 8% qu'elle juge plus adapté aux locaux commerciaux. Elle ne démontre cependant ni quel prix locatif objectif au moment de la vente aurait dû être retenu par l'expert, ni que les prix retenus seraient erronés, mais se contente d'opposer ses propres chiffres - non

établis par pièces ou enquêtes - à ceux de l'expert. Son argumentation ne suffit pas à mettre en lumière une erreur dans l'expertise ni à retenir d'autres chiffres. Enfin, les faits que le locataire actuel ait proposé d'acquérir 100% des parts de PPE pour 2'660'000 fr. au lieu des 4'240'000 fr. estimés, que ce dernier montant soit plus élevé que la créance de l'appelant et que le prix de réalisation des parts risque d'être moins élevé, sont sans pertinence lorsqu'il convient, comme en l'espèce, de déterminer la valeur objective d'un bien et l'éventuelle disproportion entre celle-ci et le prix réel d'acquisition.

En l'absence de griefs recevables et fondés contre l'expertise, celle-ci constituant au demeurant la seule preuve de la valeur objective de la part de PPE au moment de sa vente à l'intimée, la Cour de céans ne s'en écartera pas.

3. L'appelant requiert la révocation de la vente du 19 avril 2007, compte tenu de la disproportion notable entre le prix de vente et la valeur vénale des droits cédés.

3.1 La révocation a pour but de soumettre à l'exécution forcée les biens qui lui ont été soustraits par suite d'un acte du débiteur mentionné aux art. 286 à 288 LP.

A teneur de l'art. 286 al. 1 et 2 ch. 1 LP, toute donation et toute disposition à titre gratuit, à l'exception des cadeaux usuels, sont révocables (art. 285 LP) si elles ont été faites par le débiteur dans l'année qui précède la saisie ou la déclaration de faillite. Sont assimilés aux donations les actes par lesquels le débiteur a accepté un prix notablement inférieur à la valeur de sa prestation.

Le Tribunal fédéral pose comme condition à la révocation de l'art. 286 LP que l'acte de disposition cause un préjudice effectif aux créanciers (arrêt du Tribunal fédéral 5A_139/2013 précité consid. 3.3.1). Cette condition est réalisée dès que l'élément objectif de la disproportion notable entre les prestations est rempli; en particulier, il n'est pas nécessaire que le débiteur ait eu l'intention de disposer à titre gratuit, ni que le bénéficiaire ait reconnu la disproportion entre les prestations (ATF 49 III 27; 53 III 38 consid. 1; 64 III 183 consid. 1; 95 III 47 consid. 2). Les actes énumérés à l'art. 286 LP reposent sur des critères objectifs et sont ainsi révocables abstraction faite de la bonne ou mauvaise foi des protagonistes (arrêt du Tribunal fédéral 5A_555/2011 du 16 mars 2012 consid. 2.2.4 et les références citées).

Pour décider s'il y a "*disproportion notable*" entre les prestations, il faut se reporter au moment où l'acte incriminé a été passé - non à la date de la saisie ou de la déclaration de faillite - et rechercher quelle était alors la valeur vénale du bien dont le débiteur s'est dessaisi, à savoir celle qui aurait pu en être obtenue en procédant au mode de réalisation le plus avantageux (arrêt du Tribunal fédéral 5A_555/2011 précité consid. 2.2.3).

3.2 La valeur vénale des lots étant, à teneur de l'expertise, de 4'240'000 fr., ou de 4'070'510 fr., s'il l'on ne tient pas compte de la valeur du rendement du dépôt vendu en 2008 (hypothèse visée au consid. 2.2 *supra*), la part des droits indivis litigieux doit être estimée à environ 1.8 millions de francs.

L'intimée ayant acquis ces droits pour le prix de 776'690 fr. le 19 avril 2007, le prix de vente ne représente que 43% de la valeur vénale des droits acquis.

La condition de la disproportion notable entre le premier et la seconde est ainsi réalisée, quand bien même le débiteur n'aurait pas eu l'intention de disposer à titre gratuit et que l'intimée n'aurait pas reconnu la disproportion entre les prestations.

La vente du 19 avril 2007, intervenue dans l'année précédant la saisie (art. 288a LP à teneur duquel n'entre pas dans le délai d'un an la durée de la poursuite préalable, soit du 26 novembre 2007 au 30 octobre 2009), est dès lors révocable conformément à l'art. 286 LP.

Le Tribunal fédéral a par ailleurs, dans son arrêt de renvoi, rappelé que les actes révocables au sens de l'art. 286 LP l'étaient sans considération de la bonne ou mauvaise foi des personnes impliquées, de sorte que les arguments invoqués à cet égard par l'intimée sont sans pertinence.

Il s'ensuit que l'appel est bien fondé sur le principe de la révocation.

4. **4.1** Selon l'art. 291 al. 1 LP, celui qui a profité d'un acte révocable (et non nul contrairement à la lettre de la loi : TSCHUMY, L'action révocatoire et ses conséquences in SJ 2013 II p. 445 ss, p.447) doit restituer ce qu'il a reçu. Ce qu'il a versé lui est restitué, en tant que la chose se trouve encore en mains du débiteur ou que celui-ci en est enrichi. Le surplus ne peut être réclamé au débiteur qu'à titre de créance (art. 291 al. 1 *in fine* LP).

L'action révocatoire vise à rendre aux biens atteints par l'acte révocable du débiteur leur destination primitive, c'est-à-dire à les mettre en état de servir au désintéressement des créanciers, en les faisant retomber sous le droit d'exécution des créanciers (ATF 136 III 341 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_58/2009 du 28 septembre 2009 consid. 3.1, publié in Pra 2010 (115) p. 777 et in SJ 2010 I p. 127, et la référence; TSCHUMY, op. cit., SJ 2013 II p. 445). Ainsi, les biens litigieux doivent être restitués pour être saisis et réalisés en faveur des créanciers, comme s'ils appartenaient encore au débiteur (arrêt du Tribunal fédéral 5A_28/2012 du 13 mars 2012 consid. 2). En revanche, le jugement révoquant l'acte attaqué n'a pas d'incidence sur la validité du transfert de propriété au bénéficiaire (ATF 136 III 341 consid. 3; 115 III 138 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_58/2009 du 28 septembre 2009 consid. 3.1, publié in Pra 2010 (115) p. 777 et in SJ 2010 I p. 127). Le dispositif du jugement prononce donc uniquement la restitution des biens qui ont été soustraits à l'exécution à la suite de l'acte révocable (ATF 135 III 513 consid. 8.2).

La restitution des biens doit avoir principalement lieu en nature. Elle se fait par la remise des biens en mains de l'office qui les réalise alors comme s'ils étaient restés dans le patrimoine du poursuivi (STOFFEL/CHABLOZ, Voies d'exécution, 2ème éd., 2010, n°73 p. 221). Au vu du but de l'action révocatoire - soit de reconstituer le patrimoine soumis à l'exécution forcée, comme si l'acte attaqué n'avait pas existé -, l'étendue du devoir de restitution ne se détermine pas au moment de l'acte

révocable mais tient compte de l'évolution postérieure de la valeur du bien; en particulier, l'augmentation (conjoncturelle) de la valeur de la chose du jour de la distraction à celui de la mise en demeure de restituer ne profite pas au bénéficiaire (ATF 98 III 44 consid. 3).

Dans une action faisant suite à une poursuite par voie de saisie, l'étendue de la restitution est néanmoins limitée. En effet, le bénéficiaire ne doit tolérer la restitution que dans la mesure nécessaire à désintéresser le créancier, détenteur de l'acte de défaut de biens, qui peut faire réaliser à son seul profit les biens soumis à restitution, dans les mêmes conditions que celles dans lesquelles il aurait pu le faire si l'acte révocable n'avait pas été passé et si la chose était restée la propriété du poursuivi (BAUER, in Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs II, Art. 159-352 SchKG, 2ème éd., 2010, n°25 ad art. 291 LP; GILLIERON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5ème éd., 2012, n° 2970 s.).

Le droit d'intenter l'action révocatoire se prescrit par deux ans à compter de la notification de l'acte de défaut de biens après saisie (art. 292 ch. 1 et 285 al. 2 ch. 1 LP).

Enfin, le donataire de bonne foi n'est tenu à restitution que pour le montant dont il se trouve enrichi (art. 291 al. 3 LP). Ainsi, le bénéficiaire de l'acte révocable est toujours, quand bien même il était de bonne foi lors de celui-ci, tenu à restitution dans la mesure de son enrichissement.

4.2 L'acte de disposition du 19 avril 2007 a été attaqué par l'appelant par une action introduite dans le délai légal.

Cet acte a porté préjudice à l'appelant au sens de l'art. 286 LP (cf. consid. 3.2 *supra*) et a enrichi l'intimée devenue propriétaire des droits litigieux (art. 291 al. 3 *a contrario* LP) qui ne s'en est pas dessaisie à ce jour. La bonne ou mauvaise foi de celle-ci est sans conséquence dans la mesure où elle s'est enrichie en devenant propriétaire des droits indivis litigieux pour un prix notablement inférieur à leur valeur et en percevant, en sus, des fruits et produits sur ces droits.

Il convient dès lors de prononcer la révocation de la vente du 19 avril 2007 de façon à permettre la saisie et la réalisation des droits indivis de propriété du poursuivi pour couvrir le montant de la créance de l'appelant, soit 1'461'191 fr. 10, conformément à l'art. 291 al. 1 LP. L'appelant pourra ainsi faire réaliser cette part à son seul profit.

- 5. 5.1** Le bénéficiaire d'un acte révocable doit également restituer les fruits et les produits perçus (ATF 132 III 489 consid. 3.4; TSCHUMY, op. cit, SJ 2013 II p. 451). Le bénéficiaire ne doit pas profiter de l'augmentation de valeur du bien sujet à révocation, les produits retirés de la chose doivent être restitués avec la chose elle-même conformément à l'art. 291 al. 1 LP (ATF 135 III 513 consid. 9.6; JdT 1974 II p. 18; TSCHUMY, op. cit, SJ 2013 II p. 452).

De la même manière, le tiers est en droit de réclamer les impenses nécessaires et utiles à la conservation du bien en cause qu'il a payés (TSCHUMY, op. cit, SJ 2013 II p. 451).

5.2 En l'occurrence, l'intimée s'oppose à la restitution des fruits et produits perçus depuis la vente, alors que l'appelant sollicite la restitution du produit de la vente du dépôt au sous-sol à K_____ le 5 mars 2008, soit 44% de 100'000 fr., et des loyers des locaux loués à F_____ pour un loyer annuel de 186'624 fr. L'intimée sollicite pour sa part le remboursement des frais de mutation qu'elle a payés lors de la vente.

En vendant le dépôt à un tiers pour le prix de 100'000 fr., l'intimée s'est enrichie de 44'000 fr., soit 44% du prix perçu par les trois propriétaires indivis. Elle a ainsi réalisé un produit grâce à l'acte révocable, qu'elle est tenue de restituer à l'appelant conformément à l'art. 291 al. 1 LP.

La location des autres locaux a toujours donné lieu à des revenus locatifs. L'intimée allègue toutefois de façon nouvelle avoir reversé ces loyers à son beau-père en remboursement d'un prêt de 350'000 fr. accordé par ce dernier à son fils en 2003, de sorte qu'elle ne pourrait être tenue à restitution.

Ces allégués de fait nouveaux et non démontrés sont irrecevables.

En tout état, si l'intimée a reconnu une dette de 350'000 fr. en faveur de son beau-père et s'en est acquittée entre 2003 et 2007 à raison de 314'219 fr. et en 2008 par le paiement du solde de 35'780 fr. conformément aux pièces du dossier, rien ne démontre qu'elle a continué à reverser à son beau-père des loyers encaissés après l'acquisition des droits litigieux, alors qu'elle percevait 44% du revenu locatif. En effet, il apparaît qu'elle a perçu un revenu locatif net de 70'004 fr. en 2008 (soit sa part de 44% sur le revenu locatif de toutes les parts en PPE après déduction des charges et de l'amortissement d'une dette hypothécaire) et que les locaux sont aujourd'hui encore loués au même locataire. Egaleme nt enrichie sur cette base, l'intimée est tenue de restituer les loyers encaissés depuis lors.

En revanche, puisqu'elle s'est acquittée des charges et des amortissements depuis la vente litigieuse ainsi que des frais de mutation lors de celle-ci, soit des impenses nécessaires, ces montants doivent être déduits des fruits et produits encaissés.

Le jugement attaqué doit dès lors être annulé, l'acte de vente du 19 avril 2007 révoqué et l'intimée condamnée à restituer les fruits et produits de la vente et de la location des locaux sous déduction des charges, amortissements et frais de mutation payés par elle, dans la mesure où le produit de réalisation des parts de la propriété litigieuses ne suffirait pas à désintéresser entièrement l'appelant.

- 6.** A teneur de l'art. 176 aLPC applicable en l'espèce (cf. consid. 1.1 *supra*), tout jugement doit condamner aux dépens la partie qui succombe. L'art. 181 al. 1 aLPC

précise que les dépens comprennent les frais exposés dans la cause et une indemnité de procédure.

Selon l'art. 11 al. 1 de l'ancien règlement fixant le tarif des greffes en matière civile du 9 avril 1997 (aRTGMC; RS E 3 05.10), la mise au rôle d'une demande de nature pécuniaire donne lieu à un émolument calculé en fonction de la valeur litigieuse. L'al. 2 de la même disposition réserve la perception d'un émolument complémentaire au sens de l'art. 24, fixé en fonction notamment des intérêts en jeu, de la complexité de la cause, de l'ampleur de la procédure ou de l'importance du travail qu'elle implique (art. 25 al. 1 aRTGMC).

Vu le sort de la cause, il se justifie de mettre à la charge de l'intimée qui succombe les dépens de première instance et d'appel, lesquels comprennent une participation aux honoraires d'avocat de l'appelant arrêtée à 15'000 fr. (art. 11 ch. 2 du Règlement fixant le tarif des greffes en matière civile du 9 avril 1997, aRTGMC - RSGE E 3 05.10).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par l'ETAT DE GENEVE contre le jugement JTPI/17386/2010 rendu le 30 septembre 2010 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11495/2009-6.

Au fond :

Annule ce jugement et statuant à nouveau :

Révoque et annule la vente des droits indivis sur les lots PPE 2 et 4 sur la parcelle n° 1_____ de la commune de Carouge de B_____ à A_____ le 19 avril 2007.

Ordonne la saisie par l'Office de ces droits dans le cadre de la poursuite n°2_____ au seul profit de l'ETAT DE GENEVE.

Condamne A_____ à restituer les fruits civils et produits éventuellement perçus depuis le 19 avril 2007 au sens des considérants.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Condamne A_____ aux dépens de première instance et d'appel, lesquels comprennent une indemnité de procédure unique de 15'000 fr. en faveur de l'ETAT DE GENEVE à titre de participation aux honoraires de son avocat.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

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.