



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de justice et police DFJP

Office fédéral de la justice OFJ
Domaine de direction Droit privé
Unité Droit international privé

Office fédéral de la justice OFJ
Domaine de direction Droit privé
Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit
foncier

Mise à jour de novembre 2023

Certificats d'héritier étrangers servant de pièces justificatives pour des inscriptions au registre foncier suisse

Lignes directrices



A. INTRODUCTION	3
B. CONDITIONS GÉNÉRALES	5
I. RECONNAISSANCE	5
1. <i>Bases juridiques</i>	5
2. <i>Conditions de la reconnaissance</i>	5
a) Objet de la reconnaissance	5
b) Compétence indirecte	6
c) Caractère définitif de la décision	7
d) Motifs de refus	8
3. <i>Effets de la reconnaissance</i>	8
II. ÉQUIVALENCE	9
III. PORTÉE DES RÈGLES DE LA PROCÉDURE DE SUCCESSION	10
1. <i>Autriche, Italie, Espagne</i>	10
2. <i>Pays de common law</i>	10
a) Principe de l'administration de la succession	10
b) Application incertaine aux immeubles suisses	12
c) Traitement d'un <i>personal representative</i> avec statut de propriétaire	13
d) Traitement d'un <i>personal representative</i> dépourvu du statut de propriétaire	14
3. <i>Danemark et Suède</i>	14
IV. TRAITEMENT DU LEGS PAR REVENDICATION (LEGS CONFÉRANT DIRECTEMENT LA PROPRIÉTÉ)	14
V. EXIGENCES FORMELLES	15
VI. MARCHE À SUIVRE À DÉFAUT DE TITRES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE RECONNUS	15
C. CERTIFICAT SELON LA CONVENTION DE LA HAYE SUR L'ADMINISTRATION INTERNATIONALE DES SUCCESSIONS	16
D. LE CERTIFICAT SUCCESSORAL EUROPÉEN	16

A. Introduction

Selon l'art. 65, al. 1, let. a, de l'ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF, RS 211.432.1), la justification de l'acquisition de la propriété d'immeubles est apportée, en cas de succession, par la production d'un « *certificat constatant que les héritiers légaux et les héritiers institués sont reconnus comme seuls héritiers du défunt* ». Le Conseil fédéral avait à l'esprit l'attestation de la qualité d'héritier prévue par l'art. 559, al. 1, du code civil (CC, RS 210), laquelle est délivrée sur demande des héritiers et atteste de leur qualité d'héritiers.

Le certificat d'héritier visé par l'art. 559, al. 1, CC est un acte authentique contenant le nom du défunt et de ses héritiers. Il comporte la déclaration de l'autorité de délivrance que les personnes qui y sont énumérées sont reconnues en tant qu'héritiers, sous réserve d'actions en nullité ou en pétition d'hérédité (ainsi que de l'action en réduction). Les effets du certificat d'hérédité sont limités. Il ne peut rien changer à la situation juridique matérielle puisque les actions en nullité et en pétition d'hérédité demeurent expressément réservées. Le certificat d'héritier est fondé sur une appréciation provisoire de la succession et n'exclut pas que d'autres personnes soient légitimées sur le fond. Bien que sa portée soit purement déclaratoire, le certificat d'héritier a plus de poids qu'une simple « *attestation d'une situation de fait* »¹. Il reflète la situation de droit telle qu'elle peut être déterminée par l'autorité au moment où elle le délivre. Les héritiers figurant sur le certificat sont en outre considérés comme légitimés vis-à-vis des autorités et des tiers². Le certificat est établi à la demande des héritiers institués ou légaux si, après l'expiration du mois qui suit la communication du testament aux intéressés, aucun héritier légal ni aucune personne gratifiée dans une disposition plus ancienne ne conteste le droit du requérant (art. 559 CC ; bien que la loi ne le mentionne pas, la pratique incontestée veut que des certificats soient également délivrés aux héritiers légaux). En vertu du droit fédéral, l'autorité compétente pour délivrer le certificat est l'autorité qui ouvre la succession. Cette dernière est toutefois désignée par le droit cantonal. Suivant le canton, il s'agit d'une autorité administrative ou d'une autorité judiciaire.

Dans les rapports internationaux, un certificat d'héritier au sens de l'art. 559, al. 1, CC n'est délivré que lorsque les autorités suisses sont compétentes pour le règlement de la succession. L'autorité suisse n'est en principe pas compétente lorsque le défunt était un étranger domicilié à l'étranger à son décès (cf. art. 88 de la loi fédérale du 18 décembre 1987 sur le droit international privé [LDIP], RS 291). En cas de succession d'un ressortissant suisse ayant eu son dernier domicile à l'étranger, les autorités suisses ne sont compétentes que lorsque le défunt a opté pour la compétence ou le droit suisse (art. 87, al. 2, en relation avec l'art. 91, al. 2, LDIP). Mais il existe toujours une compétence subsidiaire en Suisse dans le cas où les autorités étrangères ne s'occupent pas des biens successoraux situés en Suisse (art. 87, al. 1, et 88, al. 1, LDIP).

Selon la longue pratique dont font l'objet les art. 65 ORF et 18 aORF, le justificatif exigé peut également consister dans des certificats d'héritier établis à l'étranger. Il faut alors que soient réunies les conditions des art. 96 et 25 ss LDIP régissant la reconnaissance des décisions étrangères. Il est en outre nécessaire que les actes étrangers aient pour l'essentiel la même valeur que le certificat d'héritier visé à l'art. 559 CC (équivalence).

¹ L'ATF 104 II 75, consid. II.2, est équivoque sur le sujet.

² Sur l'ensemble de la question, cf. ATF 128 III 318, consid. 2.2.1 s.

Selon le droit suisse, les héritiers acquièrent la succession directement et de plein droit (art. 560, al. 1, CC). Il est vrai que de nombreux régimes juridiques continentaux suivent également le principe de l'acquisition directe *ipso jure* de la succession, au moment de la dévolution d'hérédité (par ex. l'Allemagne, la France, la Belgique, les Pays-Bas et la Grèce). Mais cette solution est loin d'être universelle. On trouve en effet pour l'essentiel trois autres systèmes. Selon le premier, l'héritier acquiert certes également l'universalité de la succession, mais l'acquisition de la succession requiert encore un acte d'acquisition (Autriche, Italie, Espagne). Dans le deuxième système, la succession jouit de la personnalité juridique jusqu'à sa répartition (Danemark, Suède). Certains régimes juridiques de pays de *common law* ne prévoient pas non plus l'acquisition directe de la succession par les héritiers. La succession transite en premier lieu par un ayant droit intermédiaire (*personal representative*), qui liquide les actifs et passifs et distribue l'excédent éventuel aux bénéficiaires finaux. Ces principes ne s'appliquaient à l'origine qu'aux biens mobiliers, mais ils ont été étendus aux immeubles dans différents régimes juridiques (y compris en Angleterre et au Pays de Galles). D'autres régimes de *common law* s'en sont en revanche écartés et prévoient le transfert direct de la succession aux héritiers (*sur l'ensemble de la question, cf. point B.III ci-après*).

Les présentes lignes directrices ont pour but de donner une première information utile aux conservateurs des registres fonciers qui reçoivent une réquisition d'inscription fondée sur des documents étrangers relatifs à une succession. Nous y exposerons sous une forme générale les bases juridiques et les conditions de la reconnaissance de documents étrangers relevant du droit successoral ainsi que les critères applicables au contrôle de leur équivalence. Nous aborderons les différents systèmes appliqués par les législations étrangères en matière de succession, en nous attardant particulièrement sur le régime des Etats de *common law*. On fera ensuite quelques observations sur le comportement qu'il y a lieu d'adopter lorsqu'aucun certificat d'hérédité étranger n'est produit ou que la reconnaissance de ce document n'est pas possible. Seront également traitées quelques questions particulières, notamment le legs par revendication, le certificat selon la Convention de La Haye sur l'administration internationale des successions et le certificat successoral européen.

Les présentes lignes directrices sont complétées par des informations par pays détaillées, rédigées par l'Institut suisse de droit comparé (ISDC) de Lausanne dans le cadre d'un avis de droit³. Y sont présentés, pour une série de régimes juridiques choisis, les documents étrangers qui entrent en considération à titre de justificatif au sens de l'art. 65, al. 1, let. a, ORF. Ces informations par pays sont mises à jour en continu par l'ISDC. L'avis de droit de ce dernier contient également quelques remarques générales et un rapport de synthèse fournissant une vue d'ensemble des pièces justificatives entrant en ligne de compte.

Les présentes lignes directrices et l'avis de droit de l'ISDC, accompagné des informations par pays, peuvent être consultées sur le site de l'OFJ.

³ « Certificats d'hérédité – Avis sur la valeur probante des documents étrangers assurant la transmission *mortis causa* des biens immobiliers en Suisse » ; 31.05.2022.

B. Conditions générales

I. Reconnaissance

1. Bases juridiques

L'art. 96 LDIP règle la reconnaissance des décisions, mesures ou documents étrangers relatifs à une succession⁴. Cette disposition précise les objets à considérer pour la reconnaissance (*cf. point B.I.2.a*) et les conditions auxquelles l'État dont ils émanent est considéré comme compétent du point de vue suisse (*compétence dite indirecte, cf. point B.I.2.b*). Les conditions générales de reconnaissance prévues aux art. 25 à 27 LDIP doivent également être respectées ; elles s'appliquent par analogie à la reconnaissance et à l'exécution d'une décision ou d'un acte de la juridiction gracieuse (art. 31 LDIP). En fait notamment partie l'exigence que la décision étrangère soit passée en force ou définitive (*art. 25, let. b, LDIP ; cf. point B.I.2.c*). La décision doit en outre être compatible avec l'ordre public suisse (*art. 27 LDIP ; cf. point B.I.2.d*)⁵.

2. Conditions de la reconnaissance

a) Objet de la reconnaissance

Dans sa phrase introductive, l'art. 96, al. 1, LDIP cite comme objets susceptibles d'être reconnus, outre les décisions étrangères, « les mesures ou les documents relatifs à une succession, de même que les droits qui dérivent d'une succession ouverte à l'étranger ». Il est donc clair que des documents étrangers attestant que des héritiers sont des ayants droit à la succession constituent en principe des objets aptes à être reconnus⁶. À cet égard, il n'est pas forcément nécessaire que le document ait été délivré dans une procédure administrative ou judiciaire. L'art. 31, pas plus que l'art. 96 LDIP, ne posent de quelconques conditions minimales à la procédure étrangère. En particulier, des actes notariés sont également susceptibles d'être reconnus, d'autant plus que les certificats d'héritiers sont établis par les notaires dans certains cantons suisses. En revanche, en raison du principe de l'équivalence, la procédure d'établissement des documents successoraux émanant de l'étranger peut être soumise à des exigences minimales (*cf. point B.II*).

La reconnaissance d'un certificat d'héritier étranger dans le cadre de l'art. 65 ORF pré-suppose qu'il porte aussi sur l'immeuble suisse en question. Si l'acte lui-même ne contient aucune indication à ce sujet, on peut supposer qu'il englobe l'immeuble suisse dans les cas où la compétence de l'autorité étrangère sur le règlement de la succession s'étend aussi aux biens immobiliers situés à l'étranger (par ex. dans le champ d'application du règlement européen sur les successions⁷). Dans les autres cas (par ex. les actes établis au Brésil), il faut présumer que l'immeuble n'est pas compris, à moins que la personne requérant la reconnaissance ne prouve le contraire. Une attestation de

⁴ Il n'y a pas de traités internationaux, lesquels priment le droit autonome (art. 1, al. 2, LDIP), qui doivent être observés dans le présent contexte. La Convention de Lugano du 30 octobre 2007 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (Convention de Lugano, RS 0.275.12) n'est pas applicable en matière successorale (art. 1, par. 2, let. a). S'agissant des conventions bilatérales en matière de reconnaissance et d'exécution, soit elles ne sont pas applicables à la procédure relevant de la juridiction gracieuse, soit elles exigent une décision judiciaire préalable. Il n'y a donc pas lieu de les prendre en compte dans le présent contexte. Dès lors, seule la LDIP est déterminante.

⁵ Sur l'ensemble de la question, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2018 du 1^{er} avril 2019, consid. 3.1 ss.

⁶ Cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2018 du 1^{er} avril 2019, consid. 3.3.1.

⁷ Règlement (UE) n° 650/2012 du Parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen. Il s'applique à tous les États membres de l'UE, à l'exception du Danemark et de l'Irlande, pour les cas de successions intervenus à partir du 17 août 2015.

l'autorité suisse compétente est alors requise (*cf. point B.VI*). Cette dernière peut se fonder, dans certaines situations, sur le certificat d'héritier étranger. Tel est le cas notamment lorsque la personne décédée était étrangère, que le certificat émane de l'État de son dernier domicile et que les règles de conflit de loi de cet État prévoient que la succession ne doit pas être scindée dans le droit applicable, autrement dit que le même droit s'applique aux immeubles étrangers qu'au reste de la succession (on peut ici aussi citer l'exemple du Brésil). Selon l'art. 91, al. 1, LDIP, le droit qui régit le certificat est alors déterminant aussi pour la Suisse. Les héritiers attestés peuvent en conséquence être repris *tels quels* dans le certificat suisse pour autant que le certificat étranger remplisse les conditions générales de reconnaissance et corresponde à un certificat suisse, abstraction faite de son champ d'application (*exigence d'équivalence, cf. point B.II*). Mais même lorsqu'un autre droit que le droit appliqué à l'acte étranger doit s'appliquer au certificat d'héritier suisse, l'autorité suisse peut reconnaître l'acte pour certaines questions. Dans ce cas, ce sont plutôt des constatations de faits qui entrent en ligne de compte, par exemple la question des conditions familiales de la personne défunte. Même si les conditions de la reconnaissance ne sont pas remplies, cela n'exclut pas que l'acte puisse servir de moyen de preuve pour certains faits.

Si l'acte étranger doit servir de certificat d'héritier pour une part de copropriété ou de propriété commune d'un immeuble suisse, la question qui se pose d'emblée est de savoir si la part en question entre dans la succession avec le décès de son propriétaire ou si elle doit plutôt être transférée aux autres membres de la communauté. Les questions de propriété concernant des immeubles étant soumises au droit de leur lieu de situation (art. 99 LDIP), la question appelle une réponse en droit suisse. Dans le cas de la propriété commune, celui-ci renvoie toutefois aux règles de la communauté sous-jacente (*cf. art. 653, al. 1, CC*), qui peuvent être soumises à un droit étranger. Par exemple, en cas de propriété commune des époux, c'est le régime matrimonial applicable qui détermine si la part de l'un accroît celle de l'autre en cas de décès.

b) Compétence indirecte

Les dispositions sur la compétence indirecte (compétence en matière de reconnaissance) définissent quels sont les tribunaux ou les autorités de l'étranger qui sont compétents du point de vue suisse pour rendre une décision susceptible d'être reconnue en Suisse. Selon l'art. 96, al. 1, let. a, LDIP, les documents étrangers relatifs à une succession peuvent être reconnus en Suisse lorsqu'ils émanent de l'un ou l'autre des États suivants :

- de l'État du dernier *domicile* du défunt (art. 96, al. 1, let. a, 1^{er} terme de l'énumération, LDIP). La notion de « domicile » se détermine d'après l'art. 20, al. 1, let. a, LDIP. Selon cette disposition, une personne a son domicile « dans l'État dans lequel elle réside avec l'intention de s'y établir ».
- de l'État dont le *droit a été choisi par le défunt* (art. 96, al. 1, let. a, 2^e terme de l'énumération, LDIP). Cette solution présuppose que l'élection de droit en question était possible. C'est le droit de l'État du dernier domicile du défunt qui en décide (art. 91, al. 1, LDIP). Si le dernier domicile se trouvait en Suisse, seule l'élection de l'État d'origine par une personne n'ayant pas la nationalité suisse peut être considérée (art. 90, al. 2, LDIP)⁸.

⁸ Cf. arrêt du Tribunal fédéral 5P.198/2002 du 24 juin 2002, consid. 2.1. Selon SCHNYDER/LIATOWITSCH/DORJEE-GOOD, Basler Kommentar IPRG, 4^e éd. 2021, n° 9 ad art. 96, il faudrait toujours considérer l'élection du droit de l'État d'origine lorsque le dernier domicile de la personne défunte se trouvait à l'étranger.

- de l'État dont les documents successoraux sont *reconnus* dans l'État de domicile ou dans l'État dont le droit a été choisi (art. 96, al. 1, let. a, 3^e terme de l'énumération, LDIP). Le renvoi à la reconnaissance dans l'État en question ne fait référence qu'à la compétence indirecte qui doit être prévue par le droit de cet État. Un examen des autres conditions de reconnaissance ne serait guère possible. Il n'est pas non plus présumé que l'acte de l'État tiers ait été effectivement reconnu dans l'État en question. L'objet de la reconnaissance est en effet toujours la décision, la mesure ou l'acte, et non la décision étrangère statuant sur sa reconnaissance (*exequatur sur exequatur ne vaut pas*).

Dans ce contexte, la compétence indirecte de l'État de situation des immeubles (art. 96, al. 1, let. b, LDIP) importe peu puisque la disposition en question concerne un immeuble situé hors de Suisse. La liste générale des compétences indirectes figurant à l'art. 26 LDIP, toutes relatives à une procédure contentieuse, n'apparaît pas non plus comme pertinente.

Lorsqu'une personne de nationalité suisse dont le dernier domicile se trouvait à l'étranger a soumis toute sa succession ou la part suisse de sa succession à la compétence suisse ou au droit suisse, la compétence des autorités suisses que prévoit l'art. 87, al. 2, LDIP est selon le Tribunal fédéral⁹ exclusive, ce qui empêche la reconnaissance d'actes étrangers.

c) Caractère définitif de la décision

Une autre condition de la reconnaissance procédurale est que la décision ne soit plus susceptible de recours ordinaire ou qu'elle soit définitive (art. 25, let. b, LDIP). Une certaine stabilité de la décision est requise. Il y a lieu d'éviter qu'une décision étrangère déclarée exécutoire doive être écartée après coup du fait qu'elle a été annulée dans le premier État. Le défaut de recours ordinaire est admis lorsque la décision, dans le déroulement usuel du procès, ne peut plus être attaquée ou modifiée dans la même procédure par un moyen juridictionnel. La décision est ainsi définitive lorsqu'elle n'est plus susceptible de modification et qu'elle ne peut plus être remise en question par une nouvelle action. L'art. 25, let. b, LDIP s'applique par analogie, comme nous l'avons dit plus haut (*cf. point B.I.1*), à la reconnaissance des actes de la juridiction gracieuse.

Tout comme l'attestation de la qualité d'héritier du droit suisse, les documents de légitimation successoraux de nombreux ordres juridiques étrangers ne peuvent pas acquérir force de chose jugée matérielle. De manière générale, ces documents peuvent également être modifiés ou annulés en tout temps lorsque leur contenu s'avère inexact. Le principe selon lequel les documents successoraux ne peuvent pas modifier la situation juridique matérielle est applicable. Dans le présent contexte, l'application par analogie de l'art. 25, let. b, LDIP veut simplement dire – mais il ne faut pas le minimiser – qu'au moment de l'inscription aucune procédure en suspension, en révocation ou en rectification d'un document successoral ne peut être engagée ou pendante. Le cas échéant, l'office du registre foncier peut également demander aux requérants des déclarations à ce sujet.

Lorsqu'un acte étranger peut être attaqué, son entrée en force doit toutefois être prouvée avant qu'une inscription puisse être faite. Tel est le cas par exemple pour l'acte d'envoi en possession autrichien (*Einantwortungsurkunde*) ou la désignation par les

⁹ Arrêt 5P.274/2002 du 28 octobre 2002, consid. 4.1.

autorités d'un *personal representative* dans un pays de *common law* (cf. point [B.III.2](#)).

d) Motifs de refus

La reconnaissance d'un document successoral étranger ne peut se faire que s'il n'existe pas de motifs de refus au sens de l'art. 27 LDIP. Selon l'al. 1 de cette disposition, une reconnaissance n'est pas possible en Suisse si elle est manifestement incompatible avec l'ordre public suisse (*ordre public* relevant du droit matériel). Ces motifs de refus doivent être observés d'office. La reconnaissance doit également être refusée lorsque certains droits de procédure fondamentaux ont été violés (art. 27, al. 2, LDIP ; *ordre public* relevant du droit de procédure). L'existence de pareil motif doit être prouvée par la partie intéressée.

Les exigences de l'art. 27 LDIP ne s'appliquent également que par analogie dans le présent contexte. En particulier les exigences procédurales de l'art. 27, al. 2, LDIP, qui ont été formulées dans l'optique de procédures contentieuses à deux parties, ne s'appliquent aux procédures de la juridiction gracieuse qu'avec des restrictions. Il faut uniquement – mais c'est néanmoins important – que toutes les personnes concernées aient eu la possibilité de faire valoir leurs droits dans la procédure de délivrance du certificat d'héritier. Dès lors, l'autorité qui établit le certificat doit avoir entrepris certaines démarches minimales pour déterminer les héritiers légaux ou pour informer des héritiers absents.

La doctrine déduit de l'art. 27, al. 2, let. c, LDIP la priorité d'une procédure suisse sur une procédure étrangère, au motif que la succession est réputée ouverte par la mort du de cuius (art. 537, al. 1, CC) et que l'on ne peut par conséquent guère imaginer qu'une autorité étrangère se soit occupée du cas *plus tôt*. Les présentes lignes directrices se fondent sur l'avis de ceux pour qui la date du dépôt de la requête est déterminante pour répondre à la question de la priorité dans le temps¹⁰.

3. Effets de la reconnaissance

Selon la doctrine dominante en Suisse, la reconnaissance d'une décision judiciaire étrangère¹¹ est en principe comprise comme une extension de sa portée. Cela signifie que l'on détermine d'après le droit de l'État qui a rendu la décision les effets que cette dernière déploie en Suisse. Le droit de l'État qui a rendu la décision définit également les limites territoriales ou matérielles d'application de la décision. Ainsi, la reconnaissance d'une décision étrangère en Suisse ne permet pas de lui attribuer des effets plus étendus que ce n'est le cas selon le droit du pays qui l'a rendue. Des effets totalement inconnus de l'ordre juridique suisse ou incompatibles avec celui-ci ne peuvent pas être reconnus au titre étranger.

Par rapport aux pays de *common law* (cf. point [B.III.2](#)), la question de la reconnaissance se pose surtout au sujet de la décision des autorités confirmant la désignation testamentaire d'un *executor* ou instituant un *administrator*¹². Lorsque les conditions

¹⁰ Cf. rapport explicatif de l'avant-projet de modification de la loi fédérale sur le droit international privé (Successions) disponible à l'adresse www.admin.ch > Droit fédéral > Procédures de consultation > Procédures de consultation terminées > 2018 > DFJP.

¹¹ En règle générale, les certificats d'héritier ne déploient pas d'effets de nature procédurale susceptibles d'être reconnus. Dans la plupart des cas, ils ne passent pas en force ; ils n'entraînent souvent pas non plus des effets formateurs ni de forclusion. Les effets du certificat d'héritier susceptibles d'être reconnus – fonction de preuve ou de légitimation – ne sont pas de nature procédurale mais de nature matérielle. Compte tenu de la portée territoriale et matérielle de leurs effets, les certificats d'héritier peuvent tout de même être assimilés à des décisions judiciaires.

¹² Au sujet de la possibilité de reconnaître en soi de pareilles décisions, cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_600/2018 du 1^{er} avril 2019, consid. 3.2.2, et 5A_488/2018 du 10 mai 2019, consid. 4.3.1 (non publié dans l'ATF 145 III 205).

d'une reconnaissance sont réunies, celle-ci doit aussi porter sur le transfert de la succession à ladite personne par succession universelle, pour autant que le droit de l'État concerné prévoie pareil transfert de propriété¹³. L'acquisition de la propriété par succession universelle à la suite d'un décès existe en droit suisse. Le fait que les droits ne soient pas transférés à la communauté héréditaire, mais à un autre intermédiaire diffère certes de la solution existant dans le droit suisse, mais il n'est nullement incompatible avec ce dernier. L'ordonnance sur le registre foncier part en effet du principe qu'il faut reconnaître la qualité de propriétaire d'un ayant droit intermédiaire (cf. art. 67, al. 1, let. b, ch. 3, ORF)¹⁴.

II. Équivalence

Si un certificat d'héritier étranger remplit les conditions d'une reconnaissance, il n'entre en considération à titre de justification pour une inscription au registre foncier suisse que lorsqu'il équivaut, du point de vue de son contenu et de son caractère fonctionnel, à une attestation de la qualité d'héritier au sens de l'art. 559 CC (équivalence). Il n'est nullement nécessaire qu'il soit identique au certificat suisse sur toutes les conditions et tous les effets, ni même sur sa dénomination. Mais il faut qu'il ait une force probante comparable selon le droit de l'État qui l'a établi.

Pour être considéré comme équivalent, un certificat d'héritier étranger doit offrir la garantie, tout comme un certificat suisse, qu'aucune inscription inexacte du point de vue matériel ne sera faite dans le registre foncier. Une clarté absolue sur la situation juridique matérielle n'est pas requise. Une attestation suisse de la qualité d'héritier ne peut de toute manière pas authentifier une telle situation. Il faut en outre que le certificat d'héritier étranger indique le nom du défunt ainsi que de tous les héritiers légaux et/ou institués, pour autant que ces personnes puissent être déterminées sur la base d'une appréciation à tout le moins provisoire de la situation juridique. L'équivalence veut également que l'autorité qui délivre le document, s'agissant de sa qualification et de la procédure qu'elle applique, corresponde à une autorité suisse qui procède à l'ouverture de la succession. Il ne doit pas s'agir forcément d'une autorité judiciaire puisqu'il n'est pas rare que des autorités administratives et des notaires soient également compétents en la matière.

Il ne faut pas suivre les nombreux tenants de la doctrine selon laquelle la « fonction de légitimation » d'un certificat d'héritier étranger est déterminée par le droit applicable à la succession (statut successoral). Les conditions de l'inscription d'un droit réel au registre foncier suisse se jugent selon le droit suisse en tant que droit du lieu de situation (art. 99, al. 1, LDIP). Ce principe vaut aussi pour la question de la forme dans laquelle la personne concernée doit justifier son identité. L'art. 65, al. 1, let. a, ORF est donc déterminant aussi en matière de successions internationales. Pour savoir si un certificat d'héritier étranger a la force probante requise par cette disposition, il faut se référer au droit de l'État qui l'a établi¹⁵.

¹³ L'administration de la succession par un *executor* ou un *administrator* est soumise, selon les règles des pays de *common law*, au droit de l'État dans lequel se déroule la procédure, quel que soit le droit applicable à la succession.

¹⁴ Sur l'ensemble de la problématique, cf. MAYER, Die Stellung eines *personal representative* in der Schweiz, *successio* 2022, p. 78 s. L'arrêt évoqué du Tribunal fédéral 5A_488/2018 du 10 mai 2019 laisse ouverte la question de la qualité de propriétaire d'un *personal representative* institué à l'étranger.

¹⁵ Sur l'ensemble de la question, cf. rapport explicatif, op. cit., p. 24 s.

III. Portée des règles de la procédure de succession

Les documents à présenter au registre foncier dépendent de la manière dont est conçue la procédure successorale étrangère. La plupart des ordres juridiques du continent européen appliquent, comme la Suisse, le principe de l'acquisition directe de la succession par les héritiers au moment de la dévolution (comme l'Allemagne et la France). Trois autres systèmes sont exposés de manière détaillée ci-après.

1. Autriche, Italie, Espagne

Selon le droit autrichien, le droit italien et le droit espagnol, l'héritier est le successeur universel, mais il n'acquiert pas la succession *ipso jure* au décès du de cujus. Il faut au contraire un acte d'acquisition (*modus*) en plus de la cause de l'acquisition (*titulus*). Entre la dévolution et l'acte requis pour l'acquisition de la succession, les biens successoraux constituent des biens spéciaux (*hereditas jacens*). En droit autrichien, cet acte d'acquisition est constitué par une déclaration expresse d'acceptation de la succession (*Erbserklärung*, § 799 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, ABGB) et par l'envoi en possession (*Einantwortung*) du tribunal des successions. L'envoi en possession est le transfert de la succession « dans la possession légale » (§ 797, 2^e phrase, ABGB). En droit italien, l'acte d'acquisition consiste en une déclaration expresse d'acceptation de la succession (*accettazione dell'eredità*, art. 459 Codice civile). L'acceptation prend effet rétroactivement au moment de l'ouverture de la succession (art. 495, 2^e phrase, Codice civile). Elle peut se faire par voie expresse ou tacite (art. 474 Codice civile)¹⁶.

2. Pays de common law

a) Principe de l'administration de la succession

Selon le droit successoral de la *common law*, la succession mobilière ne passe pas *ipso jure* aux héritiers au moment du décès du de cujus, mais est d'abord acquise par un ayant droit intermédiaire (*personal representative*). En Angleterre et au Pays de Galles¹⁷ et dans d'autres ordres juridiques de pays de *common law*, la règle a été étendue aux immeubles. Le *personal representative* est appelé *executor* (forme féminine : *executrix*) lorsqu'il a été désigné par le défunt, ou *administrator* lorsque le testament ne le nomme pas et que le tribunal des successions désigne un administrateur de la succession. Il incombe au *personal representative* de liquider la succession en procédant au recouvrement et à la réalisation des actifs et au règlement des passifs. Il remet l'excédent aux bénéficiaires finaux (*beneficiaries*) seulement après la clôture de la liquidation¹⁸. Dans le cas des immeubles, la chose passe généralement par ce qu'on appelle un *deed of assent*. Toute la procédure est désignée par le terme *administration*. Le droit du *personal representative* sur la succession correspond largement à celui d'un trustee¹⁹.

¹⁶ Cf. situation juridique en Espagne dans les informations par pays.

¹⁷ Cf. sec. 1 de l'*Administration of Estates Act 1925*.

¹⁸ Sur l'ensemble de la problématique, cf. WEISS/ KALAITZIDAKIS, Berechtigung des ausländischen Willensvollstreckers am Nachlass und seine Verfügungsmacht darüber, in: Peter Breitschmid/Paul Eitel/Alexandra Jungo (éd.), *Der letzte Wille, seine Vollstreckung und seine Vollstrecker*, publication commémorative en l'honneur de Hans Rainer Künzle, Zurich/Bâle/Genève 2021, p. 399 s.

¹⁹ Cf. parmi beaucoup d'autres HENRICH, Grossbritannien, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann (éd.), *Internationales Erbrecht, Loseblattsammlung*, Munich, n° 97, et sec. 3-711 de l'Uniform Probate Code (cf. plus bas). En Afrique du Sud (dont le droit successoral, en partie marqué par la *common law*, prévoit aussi une *administration*), ce point est contesté. Mais la doctrine dominante part là aussi du statut de trustee du *personal representative* (appelé *executor* en Afrique du Sud) (DANNENBRING, Südafrika, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., n° 153). Le droit

Ces principes sont appliqués notamment par l'Angleterre et le Pays de Galles, l'Écosse, l'Irlande, l'Irlande du Nord, le Canada anglophone, l'Inde, la Malaisie, le Myanmar, Hong Kong, l'Afrique du Sud, le Nigeria, le Kenya, le Ghana, l'Australie et la Nouvelle-Zélande²⁰. Certains autres ordres juridiques de *common law* ont conservé l'ancienne réglementation selon laquelle la propriété de la succession immobilière est transférée directement aux héritiers. Tel est le cas d'un bon nombre d'États fédéraux américains²¹. D'autres États fédéraux ont opté pour un passage direct de la propriété formelle de l'ensemble de la succession aux héritiers²². On peut supposer que les États qui ont repris intégralement le *Uniform Probate Code* (UPC)²³ en font partie²⁴. La succession reste généralement soumise à l'*administration*²⁵. Mais le statut du *personal representative* par rapport à la succession n'est plus celui d'un propriétaire formel. Il est davantage comparable à celui d'un exécuteur testamentaire au sens du CC.

L'UPC permet toutefois aussi de demander la *universal succession*. Lorsqu'il est donné suite à pareille demande, le droit de disposer de la succession est transféré directement aux héritiers. Aucun *personal representative* n'est institué²⁶.

On entend ici le terme d'« héritier » au sens que lui donne la *common law*, si bien qu'il inclut également des personnes qui sont considérées comme légataires selon les art. 483 s. CC. Si une personne se voit léguer un immeuble dans une succession soumise au droit d'un État de *common law* et que cet immeuble n'est pas soumis à une *administration*, il convient de traiter la disposition en question comme un legs par revendication dans le registre foncier suisse (cf. point [B.IV](#)).

du *personal representative* anglais sur la succession est un peu plus large que celui d'un véritable trustee (cf. ODERSKY, Grossbritannien: England und Wales, in: Süßs (éd.), *Erbrecht in Europa*, 4^e éd., Bonn 2020, n° 134, et SCHMIDT, in: Dutta/Weber (éd.), *Internationales Erbrecht*, Munich 2016, n° 74 ad art. 23 du règlement européen).

²⁰ Pour le Canada : (FLEISCHHAUER, Kanada, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., n° 59; HEWEL, Kanada/Provinz Britisch Kolumbien, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., n° 48). Pour l'Écosse: HENRICH, op. cit., n° 285 ss; ODERSKY, Grossbritannien: Schottland, in: *Erbrecht in Europa*, op. cit., n° 36 ss. Pour l'Irlande: sec. 10 et 12 (3) du *Succession Act 1965*. Pour l'Irlande du Nord: sec. 1 de l'*Administration of Estates Act (Northern Ireland) 1955*. Pour l'Inde: KAINTH, Indien, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., n° 13. Pour la Malaisie: sec. 39 du *Probate and Administration Act 1959*. Pour le Myanmar: sec. 211 du *Succession Act* de 1925. Pour Hong Kong: sec. 10 s. du *Probate and Administration Ordinance*. Pour le Nigeria: sec. 3 du *Administration of Estates Law of Lagos State*; sec. 1 du *Administration of Estates Act of Akwa Ibom State*. Pour le Kenya: sec. 79 et 83 du *Law of Succession Act 1981*. Pour le Ghana: KLEIN, Ghana, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., n° 28. Pour l'Australie: HAUSMANN, Australien, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., n° 62. Pour la Nouvelle-Zélande: FIRSCHING, Neuseeland, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., n° 5; sec. 24 de l'*Administration Act 1969*.

On peut supposer qu'il en va de même pour les régions membres de l'*Organisation of Eastern Caribbean States* (cf. *Eastern Caribbean Supreme Court [Non-Contentious Probate and Administration of Estates] Rules* de 2017, qui se réfèrent aussi aux immeubles sans la moindre restriction). Il s'agit des États d'Antigua-et-Barbuda, du Commonwealth de la Dominique, de Grenade, de Saint-Kitts-et-Nevis, de Sainte-Lucie, de Saint-Vincent-et-les-Grenadines et des régions britanniques d'outremer Anguilla, British Virgin Islands et Montserrat. Cf. aussi sec. 2 et 4 du *Probate and Administration of Estates Act 2011* des Bahamas, sec. 22 de l'*Administration of Estates Act 1974* des Bermudes, sec. 25 ss du *Succession Law (2006 Revision)* des Îles Cayman, sec. 3 du *Succession Act* de la Barbade et sec. 4 de l'*Administration of Estates Act* de Belize. Cf. en outre sec. 4 de l'*Administration of Estates Act* de Gibraltar.

²¹ Du moins selon FIRSCHING/HEUSLER, Vereinigte Staaten von Amerika, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., n° 68, 85, 257 et 286. L'Illinois et New York en sont des exemples; ils prévoient néanmoins une administration également pour les biens immobiliers (cf. LUNDMARK, Vereinigte Staaten von Amerika (US)/Nr. 16 Illinois, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., n° 4 et 11, et FIRSCHING/HEUSLER, Vereinigte Staaten von Amerika (US)/n° 30, New York, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., chap. III). Pour un contre-exemple, voir le Delaware (LUNDMARK, Vereinigte Staaten von Amerika (US)/Nr. 7 Delaware, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., n° 3). L'ancienne réglementation s'applique aussi à Jersey (cf. art. 1, al. 1, et 6, al. 4, de la *Probate Law 1998*) et à Guernesey (cf. informations par pays concernant les *Jurisdiction Reports* sous <https://www.step.org> et sec. 4 ss de la *Law Reform (Inheritance and Miscellaneous Provisions) Law 2006*).

²² Cf. FIRSCHING/HEUSLER, Vereinigte Staaten von Amerika, op. cit., n° 85 et 257. La Californie et le Texas en sont des exemples importants (cf., pour l'une, sec. 7000 s. du *California Probate Code* et pour l'autre, LUNDMARK, Vereinigte Staaten von Amerika (US)/Nr. 42 Texas, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., n° 4). Il en va de même pour le pays de *common law* qu'est Chypre (sec. 3 de la *Wills and Succession Law*).

²³ Cf. chap. 1.2 des informations par pays concernant les États-Unis.

²⁴ Cf. sec. 3-101 UPC et le commentaire (« *Comment* ») relatif à la sec. 3-711 UPC.

Selon l'*Uniform Law Commission*, responsable de l'UPC, il s'agit actuellement des États suivants: Alaska, Arizona, Colorado, Hawaï, Idaho, Maine, Massachusetts, Michigan, Minnesota, Montana, Nebraska, New Jersey, Nouveau Mexique, Dakota du Nord, Pennsylvanie, Caroline du Sud, Dakota du Sud et Utah. En Floride, État qui n'a repris que partiellement l'UPC, la même règle s'applique en ce qui concerne les immeubles (cf. FRANK, Vereinigte Staaten von Amerika (US)/Nr. 8 Florida, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., n° 90 et les références citées).

²⁵ Du moins selon FIRSCHING/HEUSLER, op. cit., n° 257. Même l'État de Louisiane, qui ne fait pas partie des pays de *common law*, prévoit une *administration* (FRANK, Vereinigte Staaten von Amerika (US)/n° 16 Louisiana, in: Ferid/Firsching/Dörner/Hausmann, op. cit., n° 63). Pour Chypre: SÜSS, Zypern (Republik Zypern), in: *Erbrecht in Europa*, op. cit., n° 20.

²⁶ Cf. à ce sujet le ch. 1.3 des informations par pays concernant les États-Unis. Les *universal successors* reçoivent un « *written statement* », qui peut être reconnu en principe comme un certificat successoral au sens de l'art. 65, al. 1, let. a, ORF, dans la mesure où il porte également sur l'immeuble suisse concerné (cf. point 4 des informations par pays concernant les États-Unis).

b) Application incertaine aux immeubles suisses

Toutes les législations de *common law* ne soumettent pas les immeubles situés à l'étranger à l'*administration*. Selon le droit d'Angleterre / Pays de Galles, ces immeubles y sont soumis si l'État de situation l'autorise²⁷. Les législations des provinces anglo-canadiennes, de la Malaisie, de l'Afrique du Sud, du Kenya, du Ghana et de l'Australie prévoient une réglementation similaire²⁸. Les droits écossais, irlandais et néo-zélandais partent du principe que la compétence s'étend aux biens situés dans d'autres États²⁹. En ce qui concerne les États fédéraux américains, par contre, il est plus difficile de déterminer de manière générale si la compétence d'un *personal representative* s'étend aux immeubles étrangers³⁰. La réponse à cette question est plutôt négative pour ce qui est de Hong Kong et du Myanmar³¹.

Même si un *personal representative* est compétent pour les immeubles étrangers, cela ne veut pas forcément dire que son éventuel droit de propriété sur la succession s'étend à ces immeubles. Dans le droit anglais ou australien, par exemple, le statut de propriétaire du *personal representative* ne s'applique qu'aux immeubles qui sont situés respectivement en Angleterre / Pays de Galles et dans l'État australien concerné³².

Lorsqu'un immeuble suisse n'est pas pris en compte dans une *administration* exécutée dans un État de *common law*, faute de compétence, ou qu'il est ignoré dans la procédure, il faut considérer que l'État concerné ne s'occupe pas de l'immeuble au sens des art. 87, al. 1, et 88, al. 1, LDIP, chose qui peut fonder une compétence suisse (cf. point [B.VI](#))³³. Comme il ressort des informations par pays, les législations de *common law* ne prévoient pas de document correspondant au certificat d'héritier suisse. Leurs autorités ne sont en règle générale aucunement compétentes pour constater un droit à l'héritage sur un immeuble à l'étranger. Ces législations prennent comme critère de rattachement le lieu de situation pour ce qui est des questions successorales relatives aux immeubles qui n'entrent pas dans le champ de l'*administration*³⁴.

²⁷ Voir à ce sujet les informations par pays concernant le Royaume-Uni et COLLINS OF MAPESBURY/HARRIS, Dicey, Morris and Collins on the Conflict of Laws, 16^e éd., n° 27-025 s. ; HENRICH, op. cit., n° 80; WALDNER/KOPP, England, in: Frank/Wacher (éd.), Handbuch Immobilienrecht in Europa, 2^e éd., Heidelberg 2015, p. 179 ss, n° 289 ss; KUHN, Der Renvoi im internationalen Erbrecht der Schweiz, Zurich 1998, p. 294 s., et WÜSTEMANN/BADER/NOSEDA, The Swiss-English Succession, in: successio 3/2015, p. 247 ss, n° 37, 50 et 71).

²⁸ Pour le Canada: FLEISCHHAUER, op. cit., n° 17, et HEWEL, op. cit., n° 13. Pour la Malaisie: HALIM/ARSHAD, Choice of Law and Recognition of Foreign Orders in the Administration of Estates in Malaysia, in: Australian Journal of Basic and Applied Sciences, 6(11): 17-21, 2012. Pour l'Afrique du Sud: DANNENBRING, op. cit., n° 19. Pour le Kenya: informations par pays sur le Kenya. Pour le Ghana: KLEIN, op. cit., n° 33 ss. Pour l'Australie: HAUSMANN, Australien, op. cit., n° 63 et 67. Les autorités canadiennes partent essentiellement du principe que l'État de situation étranger se considère seul compétent, si bien qu'il arrive que le *personal representative* canadien n'élève aucune prétention sur l'immeuble situé en Suisse. Il en va de même pour le Kenya et sans doute pour d'autres États mentionnés plus haut.

²⁹ Pour l'Écosse: HENRICH, op. cit., n° 285. Pour l'Irlande: sec. 29 du *Succession Act 1965*. Pour la Nouvelle-Zélande: FIRSCHING, Neuseeland, op. cit., n° 8 avec un renvoi à la sec. 5 de l'*Administration Act 1969*.

³⁰ Voir les points 2.b et 2.c des informations par pays concernant les États-Unis d'Amérique; FIRSCHING/HEUSLER, op. cit., n° 56b s. et 245, et WÜSTEMANN/BADER, The Swiss-American Succession, Publication de Bär & Karrer, Zurich 2018, p. 20 et 22.

³¹ Selon le site Web du *Hong Kong Judiciary*, la compétence des autorités locales en matière de succession se limite aux biens situés à Hong Kong, conformément à la sec. 24A de la *Probate and Administration Ordinance*. Pour le Myanmar: sec. 273 al. 1 et sec. 318 du *Succession Act de 1925/1989*.

³² Pour l'Angleterre / le Pays de Galles: COLLINS OF MAPESBURY/HARRIS, op. cit., n° 27-022. Pour l'Australie: HAUSMANN, Australien, op. cit., n° 62. L'Inde est un contre-exemple (KAINTH, op. cit., n° 15).

³³ Une personne qui voudrait, dans une telle situation, faire établir un certificat d'héritier en Suisse devrait prouver que l'immeuble n'est pas inclus dans l'*administration* étrangère (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_612/2016 du 1^{er} mars 2017, consid. 3.3).

³⁴ Dans les pays de *common law*, la règle dite « *Mozambique* [ou *Mozambique*] *Rule* » exclut la compétence pour les questions de propriété en relation avec des immeubles étrangers. COLLINS OF MAPESBURY/HARRIS (op. cit., 28R-001 s.) prévoient une exception à ce principe pour la *succession to property*. Celle-ci ne vaut toutefois que pour le cas où une *administration* est en cours devant le tribunal concerné (cf. également WÜSTEMANN/BADER/NOSEDA, op. cit., p. 252). Voir aussi art. VI du Traité conclu entre la Confédération suisse et les États-Unis de l'Amérique du Nord le 25 novembre 1850 (RS 0.142.113.361), et le jugement de Floride cité au point 2.b des informations par pays concernant les États-Unis. Il existe en Californie, pour les immeubles dont la valeur se situe en-dessous d'une certaine limite, un *Order Determining Succession to Real Property* (cf. point 3 des informations par pays concernant les États-Unis). Cette règle ne s'applique cependant qu'aux objets situés à l'intérieur des frontières de l'État.

c) Traitement d'un *personal representative* avec statut de propriétaire

La propriété de la succession n'étant pas transférée aux héritiers, mais au *personal representative*³⁵, l'acte certifiant l'institution de l'*executor* ou de l'*administrator* (*grant of probate* ou *letters testamentary* ; *letters of administration*)³⁶ remplace le certificat au sens de l'art. 65, al. 1, let. a, ORF. En plus de l'acte, il faut toutefois exiger une attestation du fait que le *personal representative* devient propriétaire de la succession selon le droit de l'État d'origine et que ce statut s'étend également aux immeubles suisses, à moins que cela ne ressorte clairement de l'acte lui-même ou des présentes lignes directrices³⁷.

Le transfert de l'immeuble du *personal representative* aux bénéficiaires finaux obéit ensuite à l'art. 64 ORF. Un éventuel *deed of assent* peut ici servir de justificatif relatif au titre, par analogie avec l'acte de partage du droit suisse (cf. art. 64, al. 1, let. b, ORF)³⁸. Lorsque la répartition de la succession est fixée dans un acte judiciaire, cet acte sert de base à l'inscription du bénéficiaire final de l'immeuble au registre foncier³⁹.

Lorsque le *personal representative* doit être traité comme le propriétaire, il faut tenir compte de son statut de trustee, qui a notamment pour effet que ses propres créanciers n'ont pas accès à la succession. Le principe de publicité, qui fait partie de l'ordre public suisse, commande ici l'application par analogie de l'art. 149d, al. 3, LDIP, qui prévoit que le lien avec un trust qui n'a pas fait l'objet d'une mention n'est pas opposable aux tiers de bonne foi. En conséquence, la règle inscrite à l'art. 149d, al. 1, LDIP doit aussi s'appliquer, selon laquelle le lien avec un trust peut faire l'objet d'une mention dans le registre foncier⁴⁰. La mention peut aussi signaler une éventuelle restriction du droit d'aliéner⁴¹ résultant de l'acte de nomination du *personal representative*.

Lorsqu'un *personal representative* ayant le statut de propriétaire ne s'occupe pas de l'immeuble suisse et que l'*administration* est terminée, l'immeuble échoit aux héritiers. Au demeurant, nous renvoyons aux explications du dernier alinéa de la let. b ci-dessus.

³⁵ Le *personal representative* n'acquiert la propriété qu'à titre de trustee. Mais un trustee doit être traité comme un propriétaire pour les besoins du registre foncier suisse (cf. art. 149d LDIP). Le fait qu'un *personal representative* doive être considéré comme un propriétaire en Suisse, pour autant qu'on applique le droit anglais pour ce qui est de son statut, est pratiquement incontesté dans la doctrine. Le Tribunal fédéral part lui aussi d'une hypothèse analogue (ATF 145 III 205, consid. 4.4.3). Le chap. III.2 de la partie introductive de l'avis de droit de l'ISDC propose un autre point de vue, selon lequel la succession reste, à titre posthume et jusqu'au partage, la propriété du défunt, le *personal representative* agissant uniquement comme son représentant. On ne peut se rallier à ce point de vue, ne serait-ce que parce que l'art. 67, al. 1, ORF part du principe que certains *personal representatives* (nommés « ayants droit intermédiaires ») doivent être inscrits comme propriétaires au registre foncier.

³⁶ L'acte d'institution n'émane pas forcément d'un tribunal (cf. distinction faite entre *formal* et *informal procedure* au chap. 1.2.1 des informations par pays concernant les États-Unis).

Les présentes explications ne valent que pour l'institution d'un *personal representative* dans le cadre d'une procédure successorale étrangère. Au sujet de l'institution dans le cadre d'une procédure successorale suisse, cf. message du Conseil fédéral sur la révision du chap. 6. LDIP (FF 2020 3215 ss), p. 3239 s.

³⁷ On peut partir du principe que si la compétence du *personal representative* ne s'étend pas aux immeubles étrangers, la qualité de propriétaire de ces immeubles est d'emblée exclue.

³⁸ On pourrait déduire de l'art. 67, al. 1, let. a, ch. 2, ORF qu'il faut ici un contrat en la forme authentique. Il ne paraît toutefois pas justifié, objectivement, de traiter un *deed of assent* différemment d'un contrat de partage successoral étranger ou du versement d'un legs.

Dans certains ordres juridiques, il est possible que la propriété soit transférée dès la signature du *deed*. C'est cependant sans importance ici, car la question du transfert de propriété est régie par le droit suisse (art. 99 LDIP), selon lequel l'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 CC).

³⁹ Cf. explications fournies au sujet de l'*order for final distribution* au chap. 1.2.1 des informations par pays concernant les États-Unis. Aux États-Unis non plus, un acte judiciaire n'est pas requis dans tous les cas. Cf. sec. 3-1003 de l'*Uniform Probate Code* (voir plus bas).

⁴⁰ Par le texte suivant par ex. : « Le propriétaire est l'*executor* (exécuteur testamentaire) de la succession de l'ancien propriétaire selon le droit de l'État X ».

⁴¹ Cf. par ex. sec. 3-504 UPC.

d) **Traitement d'un *personal representative* dépourvu du statut de propriétaire**

Lorsque le *personal representative* n'a pas le statut de propriétaire, l'*administration* peut être mentionnée au registre foncier selon l'art. 962a, ch. 2, CC⁴². Comme l'exécution testamentaire ou la liquidation officielle au sens du CC, elle entraîne une restriction du droit d'aliéner aux dépens des héritiers. Une *administration* étrangère ne peut toutefois être considérée que si elle s'étend aux immeubles situés en dehors de l'État où se déroule la procédure. Le *personal representative* doit attester que tel est le cas, à moins que cela ne ressorte clairement de l'acte d'institution ou des présentes lignes directrices.

Aussi longtemps qu'un *personal representative* est mentionné au registre foncier comme représentant, il est possible d'y inscrire la communauté d'héritiers dans l'abs-trait, sans en nommer les membres. Pour le cas où aucune attribution ou vente de l'immeuble n'interviendrait avant la fin de l'*administration*, nous renvoyons aux explica-tions du dernier alinéa de la let. b ci-dessus.

3. **Danemark et Suède**

Au Danemark et en Suède, la succession jouit de la personnalité juridique⁴³. C'est donc la personne juridique en question qui est inscrite au registre foncier en lieu et place des héritiers. Aucun certificat d'héritier n'est de ce fait requis pour l'inscription. Seul le pou-voir de représentation de la personne agissant sur la succession doit être attesté. Lorsqu'un administrateur a été institué, c'est lui qui procède à la réquisition d'inscrip-tion, en présentant le document qui l'habilite.

IV. **Traitement du legs par revendication (legs conférant directement la propriété)**

En droit suisse, le legs fonde uniquement une prétention de nature obligatoire au trans-fert de la propriété. Dans certaines autres législations⁴⁴, il peut au contraire conférer directement la propriété de la chose léguée. On parle alors de «legs par revendication» («*Vindikationslegat*»).

Si une succession est soumise à un droit successoral étranger et que ce dernier prévoit ce type de legs, la pratique déjà ancienne de l'Office fédéral de la justice veut que l'on reconnaisse ce droit de propriété pour ce qui est de l'inscription au registre foncier suisse. La doctrine tend vers une autre direction, mais fournit des explications contra-dictoires. Il y a consensus quant au fait que le droit applicable à la succession (statut successoral) prime en principe le droit applicable aux différents biens de la succession – soit, pour un immeuble, le droit du lieu de situation (*lex rei sitae*). Il n'est donc pas possible de s'écarter de la solution prévue par le statut successoral pour le simple motif que le droit du lieu de situation de l'immeuble en prévoit une autre. Au contraire, la condition préalable pour déroger au statut successoral est que ses règles enfreignent des principes élémentaires du droit suisse ou soient incompatibles avec le régime suisse, par exemple parce qu'elles contreviennent au principe du *numerus clausus*

⁴² C'est ce qui se fait aussi pour une *liquidation* selon le droit du Québec. Cf. informations par pays. Conformément au chap. III.2 de la partie introductive de l'avis de droit de l'ISDC, l'art. 962a, ch. 2, CC doit s'appliquer à l'ensemble des *personal representatives*. Selon les explications fournies, le *personal representative* n'agit en tous les cas qu'à titre de représentant posthume du défunt et ne doit pas être considéré comme le propriétaire, pas plus que la communauté successorale.

⁴³ Cf. explications données au sujet de ces États dans les informations par pays.

⁴⁴ Par ex. le Danemark, la France, l'Italie, Monaco, la Pologne et la Suède.

des droits réels. Or, cette condition n'est pas remplie dans le cas du legs par revendication. Le fait que le législateur historique, contrairement à la tradition du droit romain, n'ait pas prévu cet instrument juridique n'était pas inéluctable, si bien que l'on ne peut pas dire que la reconnaissance d'un legs par revendication enfreigne des principes élémentaires de notre droit. Il n'y a pas non plus à craindre de problèmes graves de compatibilité. En particulier, la reconnaissance de legs par revendication étrangers ne contrevient pas au *numerus clausus* des droits réels. S'y ajoute le fait que le droit européen impose à ses États membres de reconnaître les legs par revendication des autres États membres⁴⁵.

En cas de legs par revendication, il n'est donc pas indispensable d'inscrire d'abord dans le registre foncier une communauté d'héritiers. On ne saurait énumérer ici de manière exhaustive les pièces justificatives nécessaires pour l'inscription du légataire. Outre le testament, l'acte d'ouverture de ce dernier et une déclaration de consentement ou d'acceptation du légataire (expresse ou tacite), il faut présenter les pièces justificatives requises par le statut successoral pour ce type de legs⁴⁶.

V. Exigences formelles

Il importe encore de souligner qu'un **acte de décès** du de cuius doit être également joint à la réquisition d'inscription au registre foncier.

Selon l'art. 63 ORF, les documents étrangers présentés doivent être munis d'une **légalisation**, à moins qu'un traité international n'en dispose autrement. Dans les relations avec l'Allemagne et l'Autriche ainsi que les Républiques slovaque et tchèque, les actes judiciaires ne requièrent pas de légalisation⁴⁷. S'agissant d'autres documents ou de documents émanant d'autres États, la légalisation est faite sous forme d'*apostille* si l'État concerné est partie à la Convention de La Haye de 1961 supprimant l'exigence de la légalisation des actes publics étrangers⁴⁸. S'il n'existe pas d'accord bilatéral ou multilatéral, la légalisation est effectuée par la représentation suisse compétente à l'étranger.

Au surplus, l'office du registre foncier peut demander une **traduction** des documents étrangers.

Les documents peuvent être produits sous forme de **copies certifiées conformes**.

VI. Marche à suivre à défaut de titres susceptibles d'être reconnus

Si une décision ou un acte public susceptible d'être reconnu fait défaut, et si aucune procédure n'est pendante à l'étranger, la personne intéressée peut demander l'établissement d'un certificat d'héritier si les conditions d'une compétence suisse prévues aux art. 86 ss LDIP sont remplies (*cf. point A*). Il en va de même lorsqu'un certificat d'héritier susceptible d'être reconnu est produit mais qu'il ne remplit pas les exigences requises pour une équivalence. La compétence suisse peut – contrairement à ce qu'énonçait l'édition précédente de ces lignes directrices – également reposer sur l'art. 87, al. 1, LDIP puisque l'État étranger ne s'est occupé qu'incomplètement de la succession

⁴⁵ Cf. à ce sujet l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne du 12 octobre 2017 dans l'affaire C-218/16 *Kubicka*. (<https://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=fr&td=ALL&num=C-218/16>).

⁴⁶ Citons comme exemple la « délivrance » requise par le droit monégasque pour la mise en possession du bien ; cf. les art. 867 et 869 du code civil de Monaco.

⁴⁷ Cf. RS 0.172.031.36, RS 0.172.031.361; RS 0.172.036.90, RS 0.172.037.43, les deux dernières avec renvoi au RS 0.274.187.411.

⁴⁸ Cf. RS 0.172.030.4. L'état actuel des États parties à la convention peut être consulté sur le site de la Conférence de La Haye de droit international privé : www.hcch.net.

du point de vue suisse. Il existerait sinon une compétence au lieu « avec lequel la cause présente un lien suffisant » au sens de l'art. 3 LDIP. En règle générale, ce lieu devrait être le lieu de situation de l'immeuble.

Les autorités compétentes déterminent le droit applicable selon les principes des art. 90 s. LDIP.

C. Certificat selon la Convention de La Haye sur l'administration internationale des successions

Selon la Convention de La Haye du 2 octobre 1973 sur l'administration internationale des successions⁴⁹, les États contractants instituent un certificat international désignant la ou les personnes habilitées à administrer la succession, et indiquant ses ou leurs pouvoirs. La convention n'est jusqu'ici entrée en vigueur que pour le Portugal, la République tchèque et la République slovaque⁵⁰. Certes, seuls les États contractants sont tenus de reconnaître les certificats, mais cela n'empêche nullement la Suisse de les reconnaître également selon son droit interne (soit d'après l'art. 96 LDIP), si les conditions requises sont remplies.

Le certificat est établi dans l'État où le défunt a habituellement résidé (art. 2 et 32). Si la résidence habituelle coïncide avec le domicile au sens de l'art. 20 LDIP, il y a compétence indirecte. Toute personne de bonne foi peut payer valablement des biens au titulaire d'un certificat ou les acquérir valablement de ce dernier (art. 22 et 23). La reconnaissance de l'annulation, de la suspension ou de la modification du certificat, la révocation de la reconnaissance ex nunc ou ex tunc et la protection de la bonne foi dans ces cas sont également réglées.

Selon l'art. 1, par. 1, la convention ne concerne que la succession mobilière. L'art. 30 prévoit toutefois la possibilité d'accorder au titulaire du certificat des pouvoirs sur les immeubles situés à l'étranger. En pareil cas, l'autorité de délivrance indiquera l'existence de ces pouvoirs dans le certificat (art. 30, par. 1). Les autres États contractants ont la faculté de reconnaître ces pouvoirs élargis en tout ou partie⁵¹.

- Une reconnaissance du **certificat international** pour les besoins de la procédure suisse d'inscription au registre foncier n'entre ainsi en ligne de compte que lorsque, selon le certificat, les attributions du titulaire de l'attestation se réfèrent expressément à des immeubles suisses.

D. Le certificat successoral européen

Le règlement européen sur les successions⁵² (art. 62 à 73) a créé un document uniforme, le « certificat successoral européen », pour tous les États membres actuels de

⁴⁹ Texte anglais et français sous www.hcch.net (convention n° 21), où l'on peut également consulter l'état actuel des États parties à la convention.

⁵⁰ Le 1^{er} juillet 1993 pour les trois États.

⁵¹ Les États parties actuels (ou leur prédécesseurs) ont fait les déclarations suivantes au sens de l'art. 30 :

République tchèque/slovaque : « En adoptant cette Convention, nous déclarons que la République Socialiste Tchécoslovaque ne reconnaîtra ni entièrement ni en partie les pouvoirs relatifs aux biens immeubles se trouvant sur son territoire, délivrés en conformité avec l'article 30 de la Convention. ».

Portugal : « D'après les paragraphes 2 et 3 de l'article 30, le Portugal déclare reconnaître les pouvoirs contenus dans les certificats émis en pays étrangers concernant des immeubles situés au Portugal, dans une mesure identique aux pouvoirs détenus par les Portugais sur les immeubles, sauf en cas de non-existence de réciprocité quant aux Portugais, dans les termes de l'article 14 du Code civil. ».

⁵² Règlement (UE) N° 650/2012 du Parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen. Il s'applique à tous les États membres de l'UE, à l'exception du Danemark et de l'Irlande, pour les cas de successions intervenus à partir du 17 août 2015.

l'UE, à l'exception du Danemark et de l'Irlande. Lorsque pareil certificat est délivré dans un État membre, il est valable dans tous les autres. L'utilisation du certificat successoral européen n'est cependant pas obligatoire. Les héritiers restent libres de demander que soit établi un des documents prévus dans le droit national, qui reste valide.

Le certificat successoral européen sert aux ayants droit à la succession ou aux personnes chargées de son administration pour attester leur statut. Il peut donc remplir la fonction d'un certificat d'héritier suisse. Les effets probants sont également comparables. L'art. 69, par. 2, du règlement européen indique : « *Le certificat est présumé attester fidèlement l'existence d'éléments qui ont été établis en vertu de la loi applicable à la succession ou en vertu de toute autre loi applicable à des éléments spécifiques. La personne désignée dans le certificat comme étant l'héritier, le légataire, l'exécuteur testamentaire ou l'administrateur de la succession est réputée avoir la qualité mentionnée dans ledit certificat et/ou les droits ou les pouvoirs énoncés dans ledit certificat sans que soient attachées à ces droits ou à ces pouvoirs d'autres conditions et/ou restrictions que celles qui sont énoncées dans le certificat.* » Comme pour le certificat d'héritier suisse, les décisions de justice dérogatoires sont réservées⁵³. Selon l'art. 69, par. 3 et 4, du règlement européen, les tiers peuvent se fier aux informations certifiées dans le certificat. De plus, selon l'art. 69, par. 5, du règlement européen, le certificat successoral européen « *constitue un document valable pour l'inscription d'un bien successoral dans le registre pertinent d'un État membre* ».

Le certificat successoral européen peut donc être assimilé à un certificat d'héritier suisse pour les besoins de l'art. 65 ORF. Il faut noter que l'art. 67, par. 1, du règlement européen prescrit l'utilisation du formulaire établi par la Commission européenne⁵⁴. Selon l'art. 70, par. 1, du règlement européen, « *l'autorité émettrice conserve l'original du certificat et délivre une ou plusieurs copies certifiées conformes au demandeur et à toute personne justifiant d'un intérêt légitime.* » Ces copies ne sont valables que pendant six mois et sont munies d'une date d'expiration. Après quoi il est possible de demander une prorogation de la durée de validité de la copie certifiée conforme ou une nouvelle copie certifiée conforme (art. 70, par. 3, du règlement européen). L'autorité émettrice peut rectifier le certificat, le retirer ou suspendre ses effets (art. 71, par. 1 et 2, et 73, par. 1, du règlement européen). Dans ce cas, elle informe sans délai toutes les personnes qui se sont vu délivrer des copies certifiées conformes (art. 71, par. 3, et 73, par. 2, du règlement européen). Un recours peut être formé contre toute décision rendue par l'autorité émettrice (art. 72, par. 1, du règlement européen).

⁵³ WAUTELET, in: Bonomi/Wautelet (éd.), *Le droit européen des successions, Commentaire du Règlement (UE) n° 650/2012 du juillet 2012*, 2^e éd., Bruxelles 2016, n° 36 ad art. 69.

⁵⁴ Cf. BRUYLANT, in: Bonomi/Wautelet, op. cit., n° 2 ad art. 67.