

## GE\_GERICHTE C/19608/2012 vom 17. Mai 2016

GE Cour de justice, 2016-05-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_19608\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19608_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/19608/2012 du 17 mai 2016

IT: GE\_GERICHTE C/19608/2012 del 17 maggio 2016

### Regeste

JURIDICTION GRACIEUSE; COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE; REPRÉSENTANT DE LA COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE; VENTE D'IMMEUBLE; RETRAIT DE L'EFFET SUSPENSIF | CC.602.3

### Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance 17.05.2016 C/19608/2012

JURIDICTION GRACIEUSE; COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE; REPRÉSENTANT DE LA COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE; VENTE D'IMMEUBLE; RETRAIT DE L'EFFET SUSPENSIF | CC.602.3

C/19608/2012 DAS/124/2016 du 17.05.2016 sur DJP/79/2016 ( AJP ) , REJETE  
Descripteurs : JURIDICTION GRACIEUSE; COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE; REPRÉSENTANT DE LA COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE; VENTE D'IMMEUBLE; RETRAIT DE L'EFFET SUSPENSIF Normes : CC.602.3 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/19608/2012 DAS/124/2016 DÉCISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile DU MARDI 17 MAI 2016 Appel (C/19608/2012) formé le 22 février 2016 par Monsieur A\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (GE), comparant en personne. \* \* \* \* \* Décision communiquée par plis recommandés du greffier du 18 mai 2016 à : - Monsieur A\_\_\_\_\_. - Maître B\_\_\_\_\_, avocat \_\_\_\_\_, Genève. - Maître C\_\_\_\_\_, notaire \_\_\_\_\_, Genève. - JUSTICE DE PAIX . EN FAIT A. a) D\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1940, divorcé depuis le \_\_\_\_\_ 2012, est décédé à \_\_\_\_\_ (Genève) le \_\_\_\_\_ 2012.![endif]>![if> Ses héritiers légaux sont ses deux fils, A\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1972 et E\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1974. Le défunt a, par des dispositions testamentaires, réduit son fils A\_\_\_\_\_ à sa réserve légale, attribué à son fils E\_\_\_\_\_ la totalité des actions dont il était propriétaire dans la société F\_\_\_\_\_, ainsi que ses droits dans la société en nom collectif G\_\_\_\_\_ et légué une somme de 100'000 fr., ainsi que le mobilier garnissant son appartement, à son amie H\_\_\_\_\_. b) Le 9 mai 2014, A\_\_\_\_\_ a formé devant la justice de paix une requête d'inventaire, Me C\_\_\_\_\_, notaire, ayant été commis à ces fins par le juge de paix. c) Le 18 juillet 2014, E\_\_\_\_\_ a pour sa part sollicité la désignation d'un représentant de la communauté héréditaire de feu D\_\_\_\_\_. Par ordonnance du 3 septembre 2014, le juge de paix a désigné Me B\_\_\_\_\_, avocat, aux fonctions de représentant de l'hoirie dans la succession de feu D\_\_\_\_\_ et l'a invité à lui transmettre, au 15 novembre 2014, un premier rapport exposant la situation successorale au jour de son entrée en fonction et les activités déployées depuis lors dans le cadre de sa mission. d) Par courrier du 17 novembre 2014, Me B\_\_\_\_\_ a informé la Justice de paix de l'état de la succession de feu D\_\_\_\_\_. L'hoirie était propriétaire, en main commune, de la villa familiale sise à \_\_\_\_\_ (GE), construite en 1978 sur un terrain d'une surface de 1'200 m2, d'une surface utile de l'ordre de 218 m2, occupée par I\_\_\_\_\_, ex-épouse du défunt. Par

jugement de divorce du 15 décembre 2011, D\_\_\_\_\_ avait été condamné à verser à I\_\_\_\_\_ la somme de 342'305 fr. 85 à titre d'indemnité équitable, dette dont il ne s'était pas acquitté de son vivant; I\_\_\_\_\_ refusait de quitter la villa propriété de l'hoirie tant que l'indemnité qui lui était due, ou à tout le moins une avance de 250'000 fr., ne lui était pas versée. Les liquidités de la succession s'élevaient à 306'000 fr. Il ressort en outre du dossier que l'hoirie était actionnaire, respectivement associée, des sociétés F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, les parts devant toutefois revenir à E\_\_\_\_\_, selon les dernières volontés du défunt. Le 11 février 2016, Me B\_\_\_\_\_ a informé la Justice de paix du fait que I\_\_\_\_\_ avait quitté la villa propriété de l'hoirie le \_\_\_\_\_ 2015, laquelle avait été immédiatement proposée à la vente. La valeur de cette villa avait été estimée à 2'450'000 fr. par la société J\_\_\_\_\_, avec un taux de vétusté de 10%, trop faible selon le représentant de l'hoirie, des travaux de l'ordre de 300'000 fr. à 400'000 fr. devant être exécutés. Deux offres avaient été faites par des potentiels acquéreurs, la plus élevée pour le prix de 2'050'000 fr., acceptable selon Me B\_\_\_\_\_. Il était urgent que la vente de la villa puisse être réalisée, dans la mesure où les liquidités de la succession ne s'élevaient plus qu'à 7'000 fr., somme qui ne permettrait pas d'acquitter l'impôt relatif au legs, le paiement des intérêts hypothécaires et les honoraires de la fiduciaire mandatée. En outre, le partage de la succession ne pouvait être envisagé que si la villa était vendue, dans la mesure où l'intégralité des actions et parts sociales de F\_\_\_\_\_ et de G\_\_\_\_\_ ayant été attribuée à E\_\_\_\_\_, le solde de la quote-part lui revenant ne pourrait lui être versé qu'au moyen du produit de la vente de la maison. E\_\_\_\_\_ avait manifesté son accord avec l'offre formulée à hauteur de 2'050'000 fr. En revanche, A\_\_\_\_\_ s'y était opposé, estimant qu'aucune offre inférieure à 2'800'000 fr. n'était acceptable. Le représentant de l'hoirie sollicitait par conséquent de la Justice de paix qu'elle l'autorise à vendre le bien immobilier en cause pour le montant minimum de 2'050'000 fr. B. Par décision du 16 février 2016, la Justice de paix a autorisé le représentant de l'hoirie à procéder à la vente de la villa sise à \_\_\_\_\_ (GE), propriété de l'hoirie de feu D\_\_\_\_\_, au prix minimum de 2'050'000 fr. [endif]>![if> La Justice de paix a déclaré sa décision immédiatement exécutoire nonobstant recours. C. a) Le 22 février 2016, A\_\_\_\_\_ a contesté devant la Cour de justice la décision du 16 février 2016. Il a expliqué que la villa en cause lui avait été proposée par le notaire au prix de 2'800'000 fr. et a par ailleurs joint à son acte d'appel une expertise établie par K\_\_\_\_\_, architecte, au mois de décembre 2013, dont il ressort que le terrain à lui seul avait une valeur de 2'040'000 fr., l'ensemble pouvant être estimé à 2'800'000 fr. A\_\_\_\_\_ a enfin contesté le fait que des travaux à hauteur de 400'000 fr. soient nécessaires.![endif]>![if> b) Le représentant de l'hoirie s'est déterminé le 31 mars 2016. Il a relevé que le bien immobilier en cause avait été une nouvelle fois expertisé au mois de juillet 2015 et estimé à 2'450'000 fr. Il a joint à son courrier une expertise du 5 août 2015 effectuée par J\_\_\_\_\_, selon laquelle le prix de la villa se situait dans une fourchette comprise entre 2'350'000 fr. et 2'450'000 fr. Depuis lors, les conditions du marché avaient évolué, les banques amenées à financer les potentiels acquéreurs ayant estimé la valeur de gage de ce bien à 2'050'000 fr. Selon l'édition annuelle de la grille des prix pour les terrains situés en zone villa dans le canton de Genève et le district de Nyon établie par \_\_\_\_\_ et versée à la procédure, le prix du terrain à \_\_\_\_\_ (GE) se situait désormais entre 750 fr. et 950 fr. Par ailleurs, la villa, construite en 1978, certes bien entretenue, nécessitait néanmoins d'importants travaux de remise au goût du jour. Le représentant de l'hoirie a produit un estimatif du prix de rénovation établi par L\_\_\_\_\_ [architecte] le 18 février 2016 pour un total de l'ordre de 423'000 fr. Le représentant de l'hoirie a en outre relevé que les liquidités de la succession s'élevaient à 17'891 fr. pour des

passifs exigibles de l'ordre de 80'000 fr. (soit 59'084 fr. de droits de succession; 5'000 fr. d'honoraires pour la fiduciaire; 10'000 fr. pour ses propres honoraires et 5'643 fr. 80 d'intérêts hypothécaires 2016). Il existait dès lors un risque que l'administration fiscale procède au recouvrement de sa créance, démarche susceptible de conduire à la réalisation forcée du bien immobilier à un prix inférieur à celui proposé par l'acheteur intéressé. Ce dernier n'avait toutefois, in fine, pas obtenu le financement de sa banque, de sorte que l'offre s'élevant à 2'050'000 fr. n'était plus d'actualité. Un autre acquéreur potentiel avait proposé un prix de 2'000'000 fr. Le représentant de l'hoirie a dès lors conclu à ce que la vente de la villa au prix de 2'000'000 fr. soit autorisée, subsidiairement à la confirmation de la décision de la Justice de paix du 16 février 2016 et au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens. c) Dans une nouvelle écriture du 31 mars 2016, A\_\_\_\_\_ a confirmé son opposition à la vente de la villa propriété de l'hoirie pour la somme de 2'050'000 fr. Il a relevé que dans le cadre de l'inventaire des biens de feu son père, le bien immobilier avait été estimé à 3'000'000 fr., valeur qui n'avait pas fait l'objet de contestations et qui ressortait du jugement de divorce. L'architecte K\_\_\_\_\_ l'avait pour sa part estimé à 2'800'000 fr. en tenant compte de son bon état d'entretien. La villa avait initialement été mise en vente au prix de 2'450'000 fr., puis, un mois plus tard, à 2'250'000 fr. et le prix retenu était désormais de 2'050'000 fr., ce qui représentait une différence de l'ordre d'un million par rapport à la première estimation, différence qui paraissait "incroyable et choquante". Or, un voisin situé dans le même chemin à \_\_\_\_\_ (GE) avait vendu son terrain, d'une surface de 636 m<sup>2</sup> et sa villa de 123 m<sup>2</sup>, le 24 novembre 2015, au prix de 1'580'000 fr. Selon A\_\_\_\_\_, le bien immobilier de feu son père devait à tout le moins pouvoir être vendu pour la somme de 2'600'000 fr. d) Les parties ont été informées par avis du 1<sup>er</sup> avril 2016 de ce que la cause était mise en délibération. e) Le représentant de l'hoirie a informé la Cour de justice, par courrier du 26 avril 2016, du fait que la vente de la villa en cause était finalement susceptible de se conclure au début du mois de mai pour la somme de 2'050'000 fr., de sorte qu'il n'était pas nécessaire de statuer sur ses conclusions principales. EN DROIT 1. 1.1 Les décisions du juge de paix, qui relèvent de la juridiction gracieuse et sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. e CPC), sont susceptibles d'un appel, dans le délai de dix jours (art. 314 al. 1 CPC), à la Chambre civile de la Cour de justice (art. 120 al. 2 LOJ), si la valeur litigieuse est égale ou supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). 1.2 En l'espèce, la décision contestée porte sur l'autorisation de vendre un bien immobilier pour un prix de 2'050'000 fr., de sorte que la condition de la valeur litigieuse minimum de 10'000 fr. posée par l'art. 308 al. 2 CPC est remplie. L'appel a pour le surplus été formé en temps utile par-devant la juridiction susceptible d'en connaître et selon les formes requises. Il est dès lors recevable. 1.3 La Cour revoit la cause en fait et en droit, avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Neuchâtel 2010, p. 391). 2. 2.1 Conformément à l'art. 315 al. 1 CPC, l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel, exception faite des décisions portant sur le droit de réponse et les mesures provisionnelles (art. 315 al. 4 CPC). L'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée (art. 315 al. 2 CPC). 2.2 Dans le cas d'espèce, le juge de paix a déclaré sa décision du 16 février 2016 "immédiatement exécutoire nonobstant recours", ce qu'il n'avait pas la compétence de faire, ladite compétence étant réservée à l'instance d'appel (art. 315 al. 2 CPC), comme cela avait déjà été rappelé à la Justice de paix par la Chambre de

céans in DAS/941/2015 . Il découle de ce qui précède que la mention du caractère "immédiatement exécutoire nonobstant recours" figurant sur la décision attaquée est sans effet, l'appel ayant automatiquement suspendu le caractère exécutoire et la force de chose jugée de la décision entreprise.

3. 3.1 En application de l'art. 602 al. 3 CC, la Justice de paix a désigné dans le cas d'espèce un représentant de la communauté héréditaire. La représentation de la communauté envers les tiers obéit aux règles de la main commune : les héritiers ne peuvent obliger la communauté, acquérir ou disposer pour elle qu'en agissant tous ensemble. Ce système étant très lourd, les héritiers peuvent désigner un représentant de la communauté héréditaire. Chacun d'eux peut également demander à l'autorité compétente de désigner un tel représentant (steinauer, Le droit des successions, 2015, p. 623 n° 1220, 1221).

Dans cette hypothèse, les pouvoirs du représentant dépendent de la décision de l'autorité. Celle-ci peut lui conférer des pouvoirs spéciaux, limités à certaines affaires déterminées (gestion des immeubles, conduite d'un procès, etc.). Elle peut aussi lui donner un pouvoir général de gérer la succession. Les actes du représentant lient la communauté. Le représentant est placé sous la surveillance d'une autorité désignée par le droit cantonal et auprès de laquelle chaque héritier peut se plaindre des décisions prises. Il répond envers les cohéritiers selon les règles du mandat (art. 398 ss CO) (steinauer, op. cit. p. 625 et 626 n° 1224, 1224c). Le représentant peut aliéner les biens de la communauté dans la mesure où cela est absolument requis par une bonne gestion ou le paiement des dettes (steinauer, op. cit. p. 625 et 626 n° 1224a). La loi ne prévoit pas l'obligation pour le représentant de solliciter l'accord de l'autorité de surveillance avant de procéder à la vente d'un bien.

3.2.1 Dans le cas d'espèce, la Justice de paix a désigné un représentant de l'hoirie, décision qui n'a pas été contestée, sans définir précisément sa mission, le représentant étant dans un premier temps invité à dresser un rapport de la situation successorale. Convaincu de la nécessité de procéder à la vente de la villa sise à \_\_\_\_\_ (GE), dont le défunt était propriétaire, le représentant de l'hoirie, bien que la loi ne le prévoie pas, s'est adressé à la Justice de paix, qui exerce un contrôle sur son activité (art. 3 al. 1 let. j LaCC), afin de solliciter son accord, sur la base d'un prix de vente de 2'050'000 fr., démarche qui a donné lieu à la décision du 16 février 2016 objet de la présente procédure. La Cour de justice relève en premier lieu que le principe même de la vente de la villa n'est pas contesté par l'appelant, de sorte que ce point est acquis. L'appelant s'oppose en revanche à la vente du bien pour le prix de 2'050'000 fr., estimant qu'il ne saurait être cédé à moins de 2'600'000 fr. Il convient dès lors de déterminer si l'autorisation de vendre au prix de 2'050'000 fr. donnée par la Justice de paix au représentant de l'hoirie était une décision conforme à l'intérêt des héritiers.

3.2.2 Le bien immobilier en cause est une villa d'une surface utile de l'ordre de 218 m<sup>2</sup>, bâtie en 1978 sur une parcelle de 1'200 m<sup>2</sup> sise à \_\_\_\_\_ (GE). Il ressort de la procédure qu'elle est bien entretenue, mais qu'elle n'a pas fait l'objet de travaux de réfection depuis sa construction. Dans le cadre de la procédure de divorce ayant opposé les époux \_\_\_\_\_ entre 2010 et 2012, D\_\_\_\_\_ avait estimé la valeur de la villa dont il était seul propriétaire à 3'000'000 fr. A l'époque, aucune expertise de ce bien immobilier n'avait été effectuée, étant relevé que les époux étaient mariés sous le régime de la séparation de biens. L'appelant ne saurait dès lors se fonder sur une valeur simplement alléguée par une partie dans le cadre d'une procédure terminée depuis quatre ans. L'appelant invoque également l'expertise effectuée au mois de décembre 2013 par l'architecte K\_\_\_\_\_, lequel a estimé la valeur de la propriété en cause à 2'800'000 fr., retenant notamment un prix pour le terrain de 1'700 fr. au mètre carré. La Cour observe que cette expertise date de plus de deux ans, de sorte que ses conclusions doivent être relativisées. En particulier, le prix du

terrain ne correspond pas à celui relevé dans l'édition annuelle de la grille des prix pour les terrains en zone villa du canton de Genève et du district de Nyon, qui fait état, en 2016, d'un prix indicatif à \_\_\_\_\_ (GE) de 750 fr. à 950 fr. au mètre carré. Il ressort par ailleurs de la déclaration de succession que la propriété de \_\_\_\_\_ (GE) a été estimée à 2'350'000 fr., ce qui correspond à la valeur que lui a également attribuée J\_\_\_\_\_ dans son estimation du 5 août 2015, puisqu'il l'a située entre 2'350'000 fr. et 2'450'000 fr. La valeur vénale d'un bien immobilier dépend de facteurs variables et ne peut être arrêtée de manière précise, puisqu'elle est en premier lieu fonction de ce qu'un acheteur potentiel est disposé à payer pour acquérir ledit bien. Dans le cas d'espèce, la villa propriété de l'hoirie \_\_\_\_\_ a été mise en vente au début du mois de décembre 2015, soit il y a désormais près de six mois. Durant cette période, l'offre d'achat la plus importante s'est élevée à 2'050'000 fr. Ce montant est certes inférieur à l'estimation de la propriété telle qu'elle figure sur la déclaration de succession et à l'évaluation de J\_\_\_\_\_. L'appelant s'est toutefois contenté d'invoquer que le prix proposé était trop bas, sans démontrer, ni même alléguer, que la villa pourrait concrètement être vendue à un prix plus important. Il n'a en particulier fait état d'aucune proposition d'achat plus intéressante, de sorte que sa démonstration demeure purement théorique. Il serait certes envisageable de surseoir en l'état à la vente, dans l'attente d'une offre supérieure à 2'050'000 fr., qui se rapprocherait davantage de la valeur de la dernière estimation. Outre le fait qu'il n'est pas certain qu'une offre plus avantageuse soit formulée à l'avenir, le contraire pouvant se produire, le représentant de l'hoirie a également fait état de passifs exigibles de l'ordre de 70'000 fr., hormis ses propres honoraires, alors que les liquidités de la succession sont inférieures à 18'000 fr. Il existe dès lors un risque de poursuites à l'encontre de l'hoirie, pouvant se solder par une vente forcée de la villa, qui aboutirait vraisemblablement au paiement d'un prix inférieur à 2'050'000. Ce prix d'achat n'apparaît par ailleurs pas totalement disproportionné, en tenant compte du fait que les acheteurs devront procéder, quoiqu'en dise l'appelant, à des travaux de remise au goût du jour importants, compte tenu du fait que la maison a été construite il y a près de quarante ans et qu'elle n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation depuis lors. Au vu de ce qui précède, c'est à raison que la Justice de paix a autorisé le représentant de l'hoirie à procéder à la vente du bien immobilier en cause pour la somme de 2'050'000 fr. L'appel sera rejeté et la décision attaquée confirmée. 4. Un émolument de 500 fr. sera mis à la charge de A\_\_\_\_\_, qui succombe intégralement (art. 26 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile). Il sera compensé avec l'avance de frais de même montant versée par l'appelant, qui reste acquise à l'Etat. La rémunération du représentant de l'hoirie pour l'activité déployée dans le cadre de la présente procédure sera prise en charge par la succession. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 22 février 2016 par A\_\_\_\_\_ contre la décision rendue le 16 février 2016 par la Justice de paix dans la cause C/19608/2012-9. Au fond : Le rejette et confirme la décision attaquée. Sur les frais : Arrête les frais de la procédure d'appel à 500 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance de frais versée par celui-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Monsieur Jean-Marc STRUBIN et Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Carmen FRAGA, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL La greffière : Carmen FRAGA 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), la présente décision peut être portée 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.