

GE_GERICHTE C/9778/2009 vom 26. Februar 2015

GE Cour de justice, 2015-02-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9778_2009

FR: GE_GERICHTE C/9778/2009 du 26 février 2015

IT: GE_GERICHTE C/9778/2009 del 26 febbraio 2015

Regeste

PROTECTION DE L'ADULTE; VENTE D'IMMEUBLE; AUTORISATION OU APPROBATION(EN GÉNÉRAL); AUTORITÉ DE PROTECTION DE L'ADULTE | CC.416.1; CC.450.2; CC.450b.1; LaCC.35.a

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance 26.02.2015 C/9778/2009

PROTECTION DE L'ADULTE; VENTE D'IMMEUBLE; AUTORISATION OU APPROBATION(EN GÉNÉRAL); AUTORITÉ DE PROTECTION DE L'ADULTE | CC.416.1; CC.450.2; CC.450b.1; LaCC.35.a

C/9778/2009 DAS/33/2015 du 26.02.2015 sur DTAE/2634/2014 (PAE) , REJETE
Recours TF déposé le 17.04.2015, rendu le 14.10.2015, CASSE, 5A_311/2015 Descripteurs : PROTECTION DE L'ADULTE; VENTE D'IMMEUBLE; AUTORISATION OU APPROBATION(EN GÉNÉRAL); AUTORITÉ DE PROTECTION DE L'ADULTE
Normes : CC.416.1; CC.450.2; CC.450b.1; LaCC.35.a En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/9778/2009-CS
DAS/33/2015 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance DU
JEUDI 26 FEVRIER 2015 Recours (C/9778/2009-CS) formé en date du 18 juillet 2014 par
Madame A _____ , domiciliée à l'EMS B _____ , _____ (Genève), d'une part, et par
Madame C _____ , domiciliée _____ (Genève), d'autre part, comparant toutes deux par
Me Pierre GABUS, avocat, en l'Etude duquel elles élisent domicile. * * * * * Décision
communiquée par plis recommandés du greffier du 3 mars 2015 à : - Madame A _____
Madame C _____ c/o Me Pierre GABUS, avocat Boulevard des Tranchées 46, 1206
Genève. - Maître D _____ Genève. - TRIBUNAL DE PROTECTION DE
L'ADULTE ET DE L'ENFANT . EN FAIT A. a) A _____ est née le _____ 1923; elle est
veuve depuis le _____ 1995 de E _____. Elle est la mère de C _____ , née le _____ 1959
et de F _____ , né le _____ 1962, décédé le _____ 2012.![endif]>![if> La succession de
F _____ a été répudiée. A _____ est copropriétaire d'une maison sise 12, chemin de
G _____ à H _____ , à concurrence de la moitié, l'autre moitié appartenant à la
communauté héréditaire de feu E _____. Ce bien immobilier est grevé d'une hypothèque à
hauteur de 40'000 fr. La parcelle fait l'objet d'une annotation au Registre foncier, qui prévoit
un droit de réméré en faveur de l'Association genevoise I _____. b) Par courrier du 16 mai
2009 adressé au Tribunal tutélaire, C _____ a sollicité le prononcé d'une mesure de tutelle
en faveur de sa mère, au motif que celle-ci était endettée et menacée de saisie; elle était par
ailleurs sous l'influence de son fils, lequel avait prélevé des sommes importantes sur son
compte bancaire. Par ordonnance du 18 janvier 2010, le Tribunal tutélaire (désormais le
Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant, ci - après : le Tribunal de protection) a
prononcé la curatelle volontaire de A _____ , les conditions de l'art. 394 aCC étant

remplies, et lui a désigné comme curateur Me D_____, avocat. c) Par courrier du 22 février 2010, Me D_____ a informé le Tribunal tutélaire de la situation délicate dans laquelle se trouvait A_____, laquelle percevait des rentes pour un montant mensuel de l'ordre de 3'000 fr. et faisait l'objet de poursuites pour des factures impayées pour un montant de près de 35'000 fr. d) A_____, dont les rentes s'élèvent actuellement à environ 3'900 fr. par mois, est entrée à l'EMS B_____ le 8 mai 2013, lieu où elle séjourne depuis lors. Le coût mensuel de la pension s'élève à environ 7'500 fr. Compte tenu de l'important découvert mensuel, le curateur de A_____ et C_____ ont envisagé diverses hypothèses, dont la vente de la villa de H_____ ou sa location, afin de permettre la prise en charge des coûts de l'EMS et le paiement des dettes accumulées par A_____. e) Lors d'une audience qui s'est tenue le 7 février 2014 devant le Tribunal de protection, en présence de J_____, fils de C_____, A_____ a manifesté le souhait de pouvoir retourner dans sa maison et a déclaré que dans la mesure du possible, elle ne souhaitait pas que celle-ci soit vendue. Elle a par ailleurs sollicité la levée de la mesure de curatelle volontaire. Le curateur a pour sa part indiqué que la maison sise à H_____ avait fait l'objet de deux expertises. Un architecte avait conclu à une valeur de 696'700 fr.; l'Association genevoise I_____ avait pour sa part évalué la villa à 504'000 fr. Le curateur a par ailleurs expliqué qu'il tentait de convaincre les créanciers de patienter. A l'issue de l'audience, le Tribunal de protection a invité les parties à se concerter sur une solution raisonnable pour couvrir les dettes de A_____, ainsi que ses frais courants, la cause devant être reconvoquée à la fin du mois de février ou au début du mois de mars 2014. f) Lors d'une nouvelle audience du 7 mars 2014 devant le Tribunal de protection, le curateur de A_____ a expliqué qu'il n'existait pas d'autre solution que la mise en vente de la maison afin d'éviter qu'elle ne soit saisie par les créanciers, l'EMS B_____ ayant l'intention d'entreprendre des poursuites. C_____ avait refusé toute prise d'hypothèque à son propre nom et n'avait pas accepté de prêter la somme de 120'000 fr. à sa mère, qui aurait servi à régler les dettes, puis de mettre en location la villa et de verser les loyers directement à l'EMS, solution qui aurait permis de conserver la maison. Selon le curateur, la mise en location de la villa aurait par ailleurs nécessité l'exécution de travaux. Lors de cette même audience, A_____ a déclaré être consciente de sa situation et du fait qu'elle n'avait plus d'argent. Elle souhaitait néanmoins conserver sa maison, si cela était possible. A_____ a par ailleurs déclaré ne pas être en mesure d'indiquer si elle souhaitait la levée de la mesure de curatelle ou un changement de curateur. C_____ n'était ni présente ni représentée lors de cette audience. g) Par courrier du 20 mars 2014 adressé au curateur, l'Association genevoise I_____ a indiqué qu'elle ferait valoir son droit de réméré en cas de vente de la villa sise 12, chemin de G_____ à H_____ et qu'elle était disposée à la racheter au prix de 696'700 fr. articulé par l'expert. h) Par courrier du 21 janvier (recte : 21 mars 2014), le curateur s'est adressé au Tribunal de protection afin de solliciter l'autorisation de mettre en vente la part de copropriété de A_____. i) Le 25 mars 2014, un avocat s'est constitué auprès du Tribunal de protection pour la défense des intérêts de C_____ et a demandé à pouvoir consulter le dossier. Le Tribunal de protection lui a refusé l'accès au dossier en se fondant sur l'art. 451 al. 1 CC. j) Le 14 avril 2014, A_____ a signé une autorisation dont la teneur est la suivante: "Je soussignée, Madame A_____, autorise mon curateur, Maître D_____, à vendre ma part dans la propriété sise chemin de G_____ 12, H_____ à l'Association genevoise I_____". k) Par courrier du 17 avril 2014, le médecin répondant de l'EMS B_____ a indiqué au Tribunal de protection que A_____ était empêchée d'assurer elle-même la sauvegarde de ses intérêts en raison de troubles de sa santé, notamment d'une vision quasi nulle et de troubles cognitifs légers. Elle était apte à

désigner un mandataire, mais au vu de son âge et de ses problèmes de santé, elle ne pouvait contrôler son activité de façon appropriée. Elle avait besoin d'aide pour les activités de la vie quotidienne, mais il n'existait pas de raison de la restreindre dans l'exercice de ses droits civils. l) Le 14 mai 2014, le curateur a transmis au Tribunal de protection un projet d'acte de vente notarié portant sur le 50% du bien immobilier propriété de A_____, que l'Association genevoise I_____ était d'accord d'acquérir pour la somme de 348'350 fr. Le curateur mentionnait en outre que les dettes de A_____ avoisinaient la somme de 150'000 fr. B. a) Par ordonnance du 27 mai 2014, le Tribunal de protection a autorisé Me D_____, en sa qualité de curateur de A_____, à vendre sa part de copropriété pour moitié de la parcelle n° 2_____ de la Commune de L_____ à l'Association genevoise I_____ pour un prix de 348'350 fr. (ch. 1 du dispositif), autorisé par voie de conséquence Me D_____ à signer le projet d'acte notarié joint à son courrier du 14 mai 2014 (ch. 2) et mis à la charge de A_____ un émolument de décision de 500 fr. Cette ordonnance a été notifiée par plis recommandés du 2 juin 2014 à A_____ à l'EMS B_____, ainsi qu'à son curateur et a été reçue le 3 juin. b) L'acte de vente portant sur le bien immobilier en cause a été signé par-devant Me K_____, notaire, le 17 juin 2014 et inscrit le lendemain au Registre foncier. L'acte de vente mentionne le fait que "en vertu des dispositions de l'art. 682 al. 1 CC, la vente est soumise au droit de préemption légal des autres copropriétaires de l'immeuble, soit la propriété commune soit communauté héréditaire existant entre F_____ et C_____ et A_____, copropriétaires de l'autre moitié de la parcelle 1227, étant précisé que la succession de F_____ dont dépendent les droits pour 1/6 dans la parcelle 2_____ a été répudiée par jugement du Tribunal de première instance du 4 juillet 2013". c) Par courrier du 19 juin 2014, Me K_____ a adressé à C_____ une copie de l'acte de vente, en lui indiquant qu'elle disposait d'un délai de trois mois pour exercer son droit de préemption légal. C. a) Le 18 juillet 2014, A_____ et C_____, toutes deux représentées par le même conseil, ont déclaré recourir contre l'ordonnance du Tribunal de protection du 27 mai 2014. Elles ont conclu à l'annulation de l'ordonnance querellée et à ce qu'il soit ordonné au Registre foncier de radier l'inscription de la vente par A_____ à l'Association genevoise I_____ de la part de copropriété pour moitié de la parcelle 2_____ de la Commune de L_____, sise chemin de G_____ 12, inscrite le 18 juin 2014 sous P.j. n° 1_____.
!> Les recourantes ont allégué que l'ordonnance querellée ne leur avait pas été notifiée et que seule la première et la dernière page avaient été portées à leur connaissance, en date du 11 juillet 2014 s'agissant de A_____, suite à une conversation qui s'était déroulée entre sa fille et son conseil au sein de l'EMS et par le courrier de Me K_____ du 19 juin 2014 en ce qui concerne C_____. Sur le fond, les recourantes allèguent n'avoir pas été tenues au courant des démarches effectuées par le curateur, respectivement par le Tribunal de protection, en vue de la vente de la part de copropriété de A_____ et invoquent la violation de leur droit d'être entendues. Le curateur et le Tribunal de protection avaient par ailleurs violé les art. 408 et 412 al. 2 CC, ainsi que l'art. 5 de l'ordonnance sur la gestion du patrimoine dans le cadre d'une curatelle du 4 juillet 2012 (RS 211.223.11), ces dispositions stipulant que le curateur administre les biens de la personne concernée avec diligence et effectue les actes juridiques liés à la gestion; il s'abstient, dans la mesure du possible, d'aliéner tout bien qui revêt une valeur particulière pour la personne concernée ou pour sa famille. Or, la villa en cause était le seul bien familial, de sorte que l'ensemble de la famille souhaitait la conserver, ce qu'A_____ avait souligné lors de l'audience du 7 février 2014. C_____ avait également indiqué qu'il était impératif que cet immeuble soit sauvegardé au sein de la famille et que, partant, elle était prête à racheter la part de sa mère.

Compte tenu de leurs faibles moyens financiers et des buts de l'Association genevoise I_____, il convenait, en accord avec cette association, que la valeur de l'immeuble soit estimée au plus bas, ce qui avait été accepté pour un prix global arrêté à 504'000 fr. Dans ces circonstances, C_____ et A_____ étaient d'accord que la première acquière la part de la seconde. Le prix modique permettait néanmoins de couvrir "largement" les engagements financiers de A_____ et de s'acquitter de l'ensemble de ses dettes courantes. C_____ était par ailleurs prête à louer "pendant un certain temps" le bien immobilier, location qui permettrait de couvrir "tout ou partie" des besoins financiers de sa mère. b) Le Tribunal de protection a transmis ses observations à la Chambre de surveillance le 19 août 2014. Il a expliqué que la décision querellée n'avait pas été notifiée à C_____, celle-ci n'étant pas partie à la procédure. Le recours formé par A_____ était irrecevable pour cause de tardiveté; celui formé par C_____ était également irrecevable, vu le défaut de qualité pour agir. Le Tribunal de protection a par ailleurs relevé le conflit d'intérêts dans lequel se trouve le conseil des recourantes, en raison de leurs intérêts divergents. Le recours était par ailleurs mal fondé, A_____ ayant acquiescé à la vente. Bien que le certificat médical établi par le médecin répondant de l'EMS B_____ ait confirmé qu'A_____ n'était pas privée de sa capacité de discernement, le Tribunal de protection avait néanmoins préféré se saisir du cas afin d'autoriser la vente sollicitée, en raison notamment du climat conflictuel qui régnait. Le Tribunal de protection avait par ailleurs pris la peine de convoquer deux audiences, auxquelles C_____ et son fils avaient été conviés, afin de tenter de trouver une solution portant sur l'entier du bien immobilier en cause. C_____ et son fils ne s'étaient toutefois pas présentés à la seconde audience. Enfin, la proposition contenue dans le recours n'était pas réaliste, puisque C_____ souhaitait acheter la part de copropriété appartenant à sa mère à un prix beaucoup plus bas que celui versé par l'Association genevoise I_____. Quant à la location de la villa, vétuste, elle n'aurait pas permis d'assumer le découvert mensuel de l'EMS. c) Le curateur de A_____ a adressé ses observations à la Chambre de surveillance le 5 septembre 2014. Il a relevé que la constitution d'un même avocat pour assurer la représentation de A_____ et de C_____ était incompatible, en raison d'un conflit d'intérêts. Le recours formé par A_____ était tardif; quant à C_____, elle était dépourvue de la qualité pour recourir. Sur le fond, la réalisation de la part de copropriété de A_____ au plus offrant était conforme aux intérêts de cette dernière. d) Les recourantes ont répliqué le 22 septembre et ont persisté dans leurs conclusions et dans leur argumentation. A_____ a par ailleurs allégué que la décision querellée avait dû être transmise par l'EMS B_____ à son curateur, sans avoir été portée à sa connaissance. e) Le curateur de A_____ a dupliqué le 3 octobre. Il a expliqué que la décision querellée, notifiée à l'EMS B_____, lui avait été adressée par celui-ci et que lui-même l'avait retournée à A_____ par lettre du 10 juin 2014. Pour le surplus, le curateur a persisté dans ses précédentes explications. f) Les recourantes ont été autorisées par la Chambre de surveillance à consulter le dossier et ont déposé de nouvelles observations le 17 novembre 2014 au greffe de la Cour, auxquelles était notamment joint un courrier de l'Association genevoise I_____ du 10 février 2014 adressé à C_____. Celui-ci mentionnait le fait que le Comité central de l'Association avait décidé que, selon les statuts, le prix de location de la maison sise 12, chemin de G_____ ne pouvait dépasser trois fois la valeur locative de l'impôt fédéral direct. A défaut de recevoir la taxation pour l'année 2012, l'Association prendrait en considération le montant de 3'677 fr. 50, calculé selon le bordereau d'impôts 2011. Les recourantes ont par ailleurs allégué que l'autorisation signée par A_____ autorisant la vente de sa part de copropriété ne correspondait pas à sa volonté; elles ont pour

le surplus persisté dans leur argumentation déjà développée précédemment et dans leurs conclusions. g) Le curateur a adressé de nouvelles observations à la Chambre de surveillance le 1^{er} décembre 2014. Il a exposé que A_____ et C_____ n'ignoraient rien de la situation financière précaire de la première, puisqu'il ressortait d'un courrier électronique du 13 décembre 2013 que J_____, fils de C_____, avait adressé au curateur, que les dettes de sa grand-mère étaient, à cette date, supérieures à 75'000 fr., auxquels s'ajoutaient les honoraires du curateur. J_____ relevait par ailleurs que la dette mensuelle à l'égard de l'EMS s'élevait à 3'373 fr. 90. Il proposait, en accord avec C_____, qui acceptait de céder sa part de revenu locatif à sa mère, de louer la villa pour la somme minimum de 4'048 fr. par mois (une part du revenu locatif devant revenir à l'Office des faillites) et de prendre en charge les honoraires du curateur. Quant au solde de la dette, un montant de 1'000 fr. par mois, en sus du loyer de 4'048 fr., devait permettre de le régler intégralement en moins de six ans. h) La cause a été gardée à juger à réception de ces observations.

EN DROIT

1. 1.1 Les décisions de l'autorité de protection peuvent faire l'objet d'un recours (art. 450 al. 1 CC) auprès de la Chambre de surveillance de la Cour de justice (art. 53 al. 1 LaCC).

Ont qualité pour recourir : les personnes parties à la procédure, les proches de la personne concernée et les personnes qui ont un intérêt juridique à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (art. 450 al. 2 CC). Sont parties à la procédure en première ligne les personnes directement touchées par une décision de l'autorité de protection, soit les personnes protégées ayant besoin d'aide. Sont également parties à la procédure toutes les autres personnes qui ont participé à la procédure de première instance devant l'autorité de protection (steck, in CommFam Protection de l'adulte, ad art. 450 n. 21 et 22). Selon l'art. 35 let. a LaCC, sont parties à la procédure devant le Tribunal de protection, dans les procédures instruites à l'égard d'un adulte, outre la personne concernée, son conjoint, son partenaire enregistré ou la personne faisant durablement ménage commun avec elle ou l'un de ses parents jusqu'au 4^{ème} degré, dans la mesure où ils interviennent comme requérants. En l'espèce, A_____ est partie à la procédure et a qualité pour recourir, dans la mesure où elle est directement concernée par la décision en cause. En ce qui concerne C_____, il y a également lieu de la considérer comme une partie à la procédure. Cette dernière a initié la procédure devant le Tribunal de protection. Cela étant, il n'est pas nécessaire de trancher ici la question de savoir si ce fait lui permet de conserver la qualité de partie au-delà de la procédure d'instauration de la mesure elle-même. En effet, C_____ a participé à la procédure devant le Tribunal de protection, qui l'a convoquée à plusieurs audiences ayant précédé le prononcé de la décision litigieuse, de sorte que l'on doit en déduire que lui-même la considérait comme partie. Il découle de ce qui précède que la décision querellée aurait dû lui être notifiée par le Tribunal de protection, ce qui n'a pas été le cas. Une telle notification se justifiait d'autant plus que C_____ était titulaire d'un droit de préemption légal sur la part de copropriété appartenant à sa mère.

1.2 Le délai pour recourir est de trente jours à compter de la notification de la décision. Ce délai s'applique également aux personnes ayant qualité pour recourir auxquelles la décision ne doit pas être notifiée (art. 450b al. 1 CC). En vertu de l'art. 138 CPC, les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (al. 1). La notification est accomplie lorsque l'acte est remis à son destinataire, à l'un de ses employés ou à une personne de son ménage âgée de seize ans au moins (al. 2). Lorsque le destinataire de l'acte réside dans une institution, la notification en mains d'une personne majeure qui collabore à son exploitation doit être considérée comme valable (ATF 117 III 5 ; gschwend/bornatico, in Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd. 2013, n. 12 ad art.

138 CPC, qui citent notamment le cas des personnes résidant dans un foyer, un hôpital ou une prison). En ce qui concerne A_____, la décision litigieuse a été notifiée à l'EMS B_____. Conformément à la jurisprudence mentionnée ci-dessus, il y a lieu de considérer que cette notification est intervenue valablement le 3 juin 2014. Le recours formé le 18 juillet 2014 ne respecte par conséquent pas le délai de trente jours de l'art. 450b al. 1 CC; il est dès lors tardif et doit être déclaré irrecevable. Le recours formé par C_____ sera en revanche déclaré recevable, dans la mesure où il a été retenu ci-dessus que la décision aurait dû lui être notifiée formellement par le Tribunal de protection, ce qui n'a pas été le cas et que la recourante n'en a eu connaissance que par le courrier que lui a adressé Me K_____ le 19 juin 2014. Le recours interjeté le 18 juillet 2014 a dès lors été formé dans les trente jours qui ont suivi cette communication.

2. 2.1 Lorsque le curateur agit au nom de la personne concernée, il doit requérir le consentement de l'autorité de protection de l'adulte pour acquérir ou aliéner des immeubles (art. 416 al. 1 ch. 4 CC). Le consentement de l'autorité de protection de l'adulte n'est pas nécessaire si la personne concernée est capable de discernement, que l'exercice de ses droits civils n'est pas restreint par la curatelle et qu'elle donne son accord (art. 416 al. 2 CC).

L'approbation comporte un devoir d'examen et un devoir d'appréciation. L'autorité de protection doit effectuer une analyse complète de l'acte juridique envisagé, sous l'angle des intérêts de la personne protégée, ce qui implique une vision complète des circonstances du cas d'espèce. Une appréciation de la manière de voir les choses, des éventuels souhaits ou des autres manifestations de volonté de la personne concernée fait partie de l'examen, ce qui peut, selon les circonstances, nécessiter son audition. L'autorité de protection ne peut faire abstraction de la volonté de la personne protégée que si des raisons impératives l'exigent. Ce sont les intérêts de la personne concernée qui prévalent finalement. Il faut, d'une part, prendre en compte ses intérêts économiques, qui résident en particulier dans le gain réalisé, respectivement dans le rapport entre la prestation et la contre-prestation, le cas échéant en tenant également compte des prévisions que l'on peut établir quant à l'évolution de la situation. Cependant, ce n'est pas toujours la seule appréciation des intérêts matériels d'un acte juridique qui s'avère déterminante, de sorte qu'il est à la rigueur envisageable de ne pas conclure une affaire financièrement intéressante ou d'approuver une affaire qui ne comporte pas que des avantages. En effet, le dispositif légal ne se limite pas à une protection abstraite de la personnalité de l'adulte ou de l'enfant, mais doit tenir compte de la situation dans son ensemble. Pour cela, des éléments personnels, émotionnels ou affectifs doivent également être pris en considération. Toutefois, la gestion des affaires d'une personne à protéger exige de faire preuve d'une grande prudence à l'égard des largesses. En règle générale, il faut une raison particulière ou un besoin précis pour justifier l'acte juridique envisagé, par exemple un besoin de liquidités pour la vente d'un immeuble (häfeli, in CommFam Protection de l'adulte, ad art. 416 n. 44 ss). Dans la mesure du possible, le curateur s'abstient d'aliéner tout bien qui revêt une valeur particulière pour la personne concernée ou pour sa famille (art. 412 al. 2 CC).

2.2 En l'espèce et en date du 14 avril 2014, A_____ a donné par écrit son consentement à la vente de sa part de copropriété de la villa sise 12, chemin de G_____ à H_____. Au vu du certificat établi le 17 avril 2014 par le médecin répondant de l'EMS B_____, selon lequel A_____ était empêchée d'assurer elle-même la sauvegarde de ses intérêts en raison de troubles de sa santé, notamment d'une vision quasi nulle et de troubles cognitifs légers et compte tenu de l'attitude contradictoire adoptée par A_____, laquelle avait plusieurs fois déclaré être opposée à la vente de sa part de copropriété, c'est à juste titre que le Tribunal de protection a considéré qu'il convenait de faire application de l'art.

416 al. 1 ch. 5 CC. 2.3 Selon ce qui ressort de l'acte de recours, C _____ n'est désormais plus opposée à la vente de la part de copropriété de sa mère, mais elle considère que compte tenu de l'ensemble des circonstances, cette part devrait lui être cédée non pas au prix de 348'350 fr. payé par l'Association genevoise I _____, mais pour la somme de 252'000 fr., correspondant à l'estimation la plus basse. Il ressort du dossier que la situation financière de A _____, qui était déjà précaire, s'est aggravée depuis son entrée en EMS au mois de mai 2013. A la fin de l'année 2013, les dettes qu'elle avait accumulées s'élevaient à environ 100'000 fr., y compris les honoraires de son curateur, estimés à un montant de l'ordre de 25'000 fr., le déficit augmentant d'environ 3'500 fr. par mois, correspondant au découvert de l'EMS. Il était par conséquent nécessaire, afin d'éviter des saisies et la vente forcée de la part de copropriété de A _____, de trouver une solution rapide, permettant non seulement de payer ses créanciers, mais également d'assurer la continuation de son séjour au sein de l'EMS. La location de la villa, proposée par la recourante, n'aurait pas permis d'atteindre ce double objectif, puisqu'elle n'aurait pas, à elle seule, suffi pour régler les dettes. La maison étant modeste et nécessitant des travaux, il n'est de surcroît pas établi qu'elle aurait pu être louée au prix accepté par l'Association genevoise I _____, soit 3'677 fr. 50 par mois, étant rappelé qu'une partie de ce montant aurait dû revenir à l'Office des faillites. Il ressort en outre de la procédure que la recourante avait refusé la prise d'une hypothèque à son propre nom ou le prêt à sa mère d'une somme qui lui aurait permis de désintéresser ses créanciers. La vente de la part de copropriété de A _____ était dès lors la seule solution envisageable et il convient de déterminer si l'appréciation de la situation faite par le Tribunal de protection était correcte. 2.4 La Chambre de surveillance observe en premier lieu qu'il ne ressort pas du dossier que la recourante ait formulé une offre d'achat concrète avant le prononcé de l'ordonnance querellée. Le courrier électronique du 13 décembre 2013 adressé par J _____ au curateur ne mentionnait en effet que la location de la villa et ne contenait aucune offre d'achat. La recourante a par ailleurs préféré ne pas se présenter à l'audience du 7 mars 2014 devant le Tribunal de protection, alors qu'elle aurait pu faire valoir ses arguments lors de celle-ci et présenter, le cas échéant, une offre formelle et concrète. Au moment de rendre sa décision, le Tribunal de protection n'était par conséquent en possession que de l'offre d'achat formulée par l'Association genevoise I _____, plus élevée que celle, hypothétique à ce stade, de C _____, de 96'350 fr. (348'350 fr. contre 252'000 fr.). La prise en considération des intérêts économiques de A _____ justifiait de vendre sa part de copropriété au prix le plus élevé, l'Association genevoise I _____ ayant accepté de tenir compte de l'évaluation la plus favorable à la venderesse. Le prix de vente a ainsi non seulement permis de désintéresser l'ensemble des créanciers, mais a également laissé un solde disponible de l'ordre de 200'000 fr., lequel permettra d'assumer les frais de placement de A _____ au sein de l'EMS B _____ non couverts par ses rentes, qui s'élèvent à environ 42'000 fr. par année, et ce pendant encore près de cinq ans, voire davantage en cas de placement judicieux de ce solde. La solution proposée par C _____ dans le cadre de son recours n'aurait laissé quant à elle, après le paiement des dettes, qu'un solde de l'ordre de 100'000 fr. La recourante a certes expliqué que dans cette hypothèse, elle était prête à louer la maison à un tiers "pendant un certain temps" et à renoncer, au profit de sa mère, à revendiquer sa part du produit de la location. Il ressort toutefois du dossier que la villa en cause est ancienne et qu'elle aurait nécessité l'exécution de travaux pour pouvoir être louée à un prix permettant d'assurer la couverture du déficit mensuel auprès de l'EMS B _____. Or, il n'est pas établi que la recourante, qui serait alors devenue la propriétaire principale du bien immobilier en cause, ait été en mesure, ni n'ait eu la volonté d'assumer le coût de ces

travaux, étant précisé qu'elle aurait dû composer avec l'Office des faillites, lequel administrait la succession répudiée de feu son frère. La solution proposée par la recourante, certes séduisante puisqu'elle aurait permis de conserver l'intégralité du bien immobilier au sein de la famille, se serait ainsi heurtée à des difficultés pratiques dont il n'est nullement démontré qu'elles auraient pu être surmontées. La Chambre de surveillance rappellera enfin que l'intérêt de A_____ était de trouver une solution rapide à ses problèmes financiers qui s'aggravaient de mois en mois, alors que l'intérêt, divergent, de la recourante, était d'acquérir la part de sa mère à moindre prix. Au vu de ce qui précède, la vente de la part de A_____ à l'Association genevoise I_____, au prix le plus élevé, apparaissait la solution la plus adéquate. La décision querellée sera par conséquent confirmée. 3. Les frais de la procédure de recours seront arrêtés à 300 fr. (art. 67A du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile – RTFMC) et mis conjointement et solidairement à la charge des recourantes, dont les recours sont respectivement irrecevables et infondés. Ces frais seront compensés avec l'avance de même montant, laquelle reste acquise à l'Etat. ![endif]>![if> * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare irrecevable le recours formé par A_____ contre l'ordonnance DTAE/2634/2014 rendue le 27 mai 2014 par le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant dans la cause C/9778/2009-3. Déclare recevable le recours formé par C_____ contre l'ordonnance DTAE/2634/2014 rendue le 27 mai 2014 par le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant dans la cause C/9778/2009-3. Au fond : Le rejette et confirme la décision attaquée. Sur les frais : Arrête les frais du recours à 300 fr., les met à la charge des recourantes, conjointement et solidairement, et les compense avec l'avance effectuée, qui reste acquise à l'Etat. 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.