

GE_GERICHTE DAS/124/2016 vom 3. September 2014

GE Cour de justice, 2014-09-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DAS_124_2016

FR: GE_GERICHTE DAS/124/2016 du 3 septembre 2014

IT: GE_GERICHTE DAS/124/2016 del 3 settembre 2014

Erwägungen

E. 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

- 5/9 -

C/19608/2012 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).

Les causes en matière successorale sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_800/2013 du 18 février 2014 consid. 1.2).

L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC).

E. 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.

E. 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).

E. 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).

E. 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.

E. 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).

- 6/9 -

C/19608/2012

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 2'050'0000 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 m², bâtie en 1978 sur une parcelle de 1'200 m² 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

- 7/9 -

C/19608/2012 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.

- 8/9 -

C/19608/2012

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.

E. 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. * * * * *

- 9/9 -

C/19608/2012 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.