

# **GE\_GERICHTE DAS/244/2022 vom 24. November 2022**

GE Cour de justice, 2022-11-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DAS\\_244\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DAS_244_2022)

FR: GE\_GERICHTE DAS/244/2022 du 24 novembre 2022

IT: GE\_GERICHTE DAS/244/2022 del 24 novembre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 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 auprès de la Chambre civile de la Cour de justice (art. 120 al. 2 LOJ) dans le délai de dix jours (art. 314 al. 1 CPC) si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est égale ou supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, le Juge de paix s'étant notamment prononcé sur la réalisation de travaux de réfection du plafond de l'arcade, dont le coût sera supérieur à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte, et ce indépendamment de l'indication erronée figurant au pied de la décision, celle-ci ne pouvant créer une voie de droit inexistante (ATF 129 III 88 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4D\_82/2012 du 30 octobre 2012 consid. 2.2; 5A\_545/2012 du 21 décembre 2012 consid. 4.2.1). L'appel, interjeté en temps utile et selon la forme prescrite (art. 311 al. 1 CPC) par l'un des héritiers de la succession, est donc recevable. Les réponses des parties sont également recevables, de même que la réplique spontanée de l'appelant, déposée conformément à son droit de répliquer (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_477/2020 du 27 janvier 2021 consid. 3.1 et les références citées; 4A\_558/2016 du 3 février 2017 consid. 4).

### **E. 1.2**

La Cour revoit la cause en fait et en droit, avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

### **E. 2**

L'appelant reproche au premier juge d'avoir admis que le locataire du lot 4\_\_\_\_\_ soit relogé et que les charges et frais en découlant soient pris en charge par la succession. 2.1.1 L'administration d'office, prévue à l'art. 554 al. 1 CC, a pour but de conserver l'état et la valeur de la succession. Elle tend notamment à empêcher que des héritiers ou des tiers non autorisés ne prennent possession de la succession et que des actifs de celle-ci ne disparaissent au détriment d'héritiers inconnus ou inatteignables. Elle permet d'accomplir sans retard les actes urgents et de préserver les intérêts économiques et juridiques des ayants droit. L'administration d'office vise ainsi à sauvegarder les droits des héritiers (MEIER/REYMOND- ENIAEVA, CR CC II, 2016, n. 2 ad art. 554 CC ; KARRER/VOGT/LEU, BSK ZGB II, 2019, n. 2 ad art. 554). Le but de l'administration d'office est avant tout conservatoire; l'administrateur officiel n'a pas à mettre en œuvre les dernières volontés du défunt en acquittant les

- 7/11 -

C/6412/2015 legs ou en effectuant le partage, comme l'exécuteur testamentaire, ou à liquider la succession, comme le liquidateur officiel (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_257/2009 du 26 octobre 2009 consid. 4.1 ; arrêt de la Chambre de surveillance DAS/291/2016 du 14 décembre 2016 consid. 3.3.1; MEIER/REYMOND-ENIAEVA, op. cit., n. 5 ad art. 554 CC;

KARRER/VOGT/LEU, op. cit., n. 39 ad art. 554). Les pouvoirs et les devoirs de l'administrateur officiel ne sont pas définis par la loi. C'est essentiellement le but conservatoire de la mesure qui conditionne et limite les pouvoirs de l'administrateur d'office. Celui-ci est ainsi chargé de la gestion temporaire de la masse successorale, afin de la rendre «sans perte de substance et dans l'état le meilleur possible» aux ayants droit à la fin de son mandat. A cet effet l'administrateur officiel peut et doit effectuer «les actes de gestion nécessaires» (MEIER/REYMOND-ENIAEVA, op. cit., n. 45 ad art. 554 CC ; KARRER/VOGT/LEU, op. cit., n. 39 ad art. 554). Les actes de gestion nécessaires peuvent notamment consister à placer les fonds improductifs, encaisser les créances échues, notamment les loyers, les intérêts et les dividendes, dénoncer les contrats inutiles ou peu favorables (prêts gratuits, bail des locaux occupés par le de cujus), payer toutes les dépenses courantes et les dettes liquides, pour éviter une poursuite ou un procès ou des intérêts moratoires, renouveler ou conclure des contrats, notamment dans le cadre de l'entreprise du de cujus, faire les réparations urgentes, vendre des choses périssables ou dont la conservation est trop dispendieuse, ou des titres, si cela paraît indispensable pour éviter une perte due à une baisse des cours, ou s'il faut se procurer l'argent liquide nécessaire à une répartition urgente d'un immeuble etc. (MEIER/REYMOND- ENIAEVA, op. cit., n. 52 ad art. 554 CC).

2.1.2 L'administration d'office est une institution sui generis de droit privé. Bien qu'il soit nommé par une autorité, l'administrateur officiel exerce une fonction privée en vertu de pouvoirs indépendants, en son nom propre, mais dans l'intérêt des héritiers connus et inconnus (MEIER/REYMOND-ENIAEVA, op. cit., n. 3 ad art. 554 CC ; KARRER/VOGT/LEU, op. cit., n. 5 et 39 ad art. 554). A l'instar de l'exécuteur testamentaire, il est soumis à la surveillance de l'autorité de surveillance (ATF 54 II 197; MEIER/REYMOND-ENIAEVA, op. cit., n. 61 ad art. 554 CC ; KARRER/VOGT/LEU, op. cit., n. 61 ad art. 554) ; mais il ne se trouve pas dans un rapport de subordination avec l'autorité de surveillance. Il doit jouir d'une certaine autonomie dans l'exercice de son mandat, vu qu'il est «par définition un homme compétent et de confiance». Il n'a donc pas à recueillir les instructions de l'autorité avant d'agir. Mais l'autorité de surveillance ne peut pas laisser complètement carte blanche à l'administrateur officiel, en raison notamment du fait que celui-ci représente souvent des héritiers absents, inconnus ou incapables d'intervenir (MEIER/REYMOND-ENIAEVA, op. cit., n. 62 ad art. 554 CC).

- 8/11 -

C/6412/2015 L'autorité de surveillance peut contrôler l'opportunité de la mesure mais les questions matérielles (litiges juridiques) sont de la compétence du juge civil. Ce dernier n'est pas lié par les décisions prises par l'autorité de surveillance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_195/2013 du 9 juillet 2013 consid. 2.2.6 ; MEIER/REYMOND- ENIAEVA, op. cit, n. 64 ad art. 554 CC). Le liquidateur est en droit de demander à l'autorité des instructions ou des conseils ou de lui faire approuver une transaction qu'il envisage de conclure, ce qui devrait lui permettre de ne pas se voir reprocher une faute dans l'exécution de sa mission. Toutefois, l'autorité de ne peut pas prendre des décisions à la place du liquidateur, elle ne peut que le conseiller. Elle ne lui donnera des instructions que dans des cas exceptionnels. Sa prise de position n'a aucune influence sur la validité ou les effets sur le plan civil d'une transaction conclue par le liquidateur (MEIER/REYMOND-ENIAEVA, op. cit., n. 19 ad art. 595 CC ; KARRER/VOGT/LEU, op. cit., n. 27 ad art. 595). L'administrateur officiel encourt une responsabilité de type contractuel, en vertu des art. 398 ss CO, appliqués par analogie, et peut notamment être tenu responsable du dommage causé aux héritiers par des

actes non justifiés par un but conservatoire (arrêt de la Chambre de surveillance DAS/291/29016 du 14 décembre 2016, consid. 3.3.1; MEIER/REYMOND-ENIAEVA, op. cit., n. 61, 68 et 70 ad art. 554 CC). La surveillance de l'administrateur officiel s'examine selon les principes applicables à la surveillance du liquidateur officiel au sens de l'art. 595 al. 3 CC, applicable par analogie à l'administrateur officiel (ATF 54 II 197; BSK ZGB II - KARRER/VOGT/LEU, op. cit., n. 61 ad art. 554). 2.2.1 En l'espèce, l'appelant ne conteste pas la décision litigieuse en tant qu'elle donne l'autorisation à l'administrateur de faire réaliser les travaux de rénovation de l'arcade (lot. 2\_\_\_\_\_). Il reproche en revanche au Juge de paix d'avoir statué sur les effets de ces travaux de rénovation sur d'autres lots appartenant à la succession. La décision de l'administrateur officiel de faire bénéficier le locataire des locaux correspondant au lot 4\_\_\_\_\_ d'un logement analogue à celui figurant dans son contrat de bail et aux mêmes conditions financières n'apparaît pas inopportune au regard des intérêts de la succession. La décision du premier juge autorisant le relogement temporaire du locataire dans des locaux analogues sera ainsi confirmée. Il n'appartient en revanche pas au Juge de paix de trancher les questions relatives aux obligations contractuelles de la succession, en sa qualité de bailleresse, à l'égard du locataire. Ces questions relèvent du droit matériel et donc de la compétence du juge civil. La décision querellée sera ainsi annulée en tant qu'elle constate que les frais de déménagement et les excès de charge doivent être

- 9/11 -

C/6412/2015 supportés par la succession en sa qualité de bailleresse qui n'était plus apte à laisser à disposition la chose louée dans des conditions convenables. Pour le surplus, les éventuelles conséquences financières des décisions prises par l'administrateur officiel dans la gestion des baux contractés portant sur les biens appartenant à la succession pourront, cas échéant, être examinées dans le cadre de prétentions en responsabilité possiblement dirigées contre ce dernier. Il n'y a donc pas lieu, dans la présente procédure de surveillance, de renvoyer la cause au Juge de paix pour instruction complémentaire visant à déterminer les avantages dont aurait bénéficié le locataire. En conséquence, la décision querellée sera confirmée en tant qu'elle autorise le relogement du locataire du lot 4\_\_\_\_\_ dans un local analogue. Elle sera annulée en ce qu'elle constate que les frais de déménagement et les excès de charges sont à supporter par la succession en sa qualité de bailleresse qui n'est plus apte à laisser à disposition la chose louée dans des conditions convenables.

### **E. 3**

Les frais judiciaires de la procédure d'appel, comprenant les frais relatifs à la décision rendue sur effet suspensif, seront fixés à 500 fr. (art. 26 et 36 RTFMC), et compensés avec l'avance de frais versée par l'appelant, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Vu l'issue du litige, ils seront mis à la charge des parties, par moitié entre elles (art. 106 al. 2 CPC). L'intimé sera condamné à verser 250 fr. à l'appelant à titre de frais judiciaires d'appel (art. 111 al. 1 CPC). Chaque partie assumera ses propres dépens. \* \* \* \* \*

- 10/11 -

C/6412/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 21 mars 2022 par A\_\_\_\_\_ contre la décision de la Justice de paix DJP/98/2022 rendue le 2 mars 2022 dans la cause C/6412/2015. Au fond : L'admet partiellement. Annule la décision attaquée en tant qu'elle met les frais de déménagement du locataire et les excès de charges à la charge de la

succession en sa qualité de bailleresse qui n'est plus apte à laisser à disposition la chose louée dans des conditions convenables. La confirme pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais de la procédure d'appel à 500 fr., les met à la charge des parties à raison de la moitié chacune et les compense partiellement avec l'avance de frais effectuée, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne C\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ la somme de 250 fr. à titre de frais judiciaires d'appel. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Paola CAMPOMAGNANI et Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Jessica QUINODOZ, greffière.

- 11/11 -

C/6412/2015

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.