

GE_GERICHTE DAS/86/2020 vom 27. Mai 2019

GE Cour de justice, 2019-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DAS_86_2020

FR: GE_GERICHTE DAS/86/2020 du 27 mai 2019

IT: GE_GERICHTE DAS/86/2020 del 27 maggio 2019

Erwägungen

E. 1

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). 1.1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse prévue par l'art. 308 al. 2 CPC est atteinte, au vu de la valeur des biens ayant appartenu à feu H_____. L'appel, formé dans le délai et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), est formellement recevable.

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'art. 554 al. 1 ch. 3 CC prévoit que l'autorité ordonne l'administration d'office de la succession lorsque tous les héritiers du défunt ne sont pas connus.

Tel est le cas en l'espèce, raison pour laquelle la Justice de paix a désigné un administrateur d'office. Ce point n'a pas été remis en cause par les appelants et il n'y a pas lieu d'y revenir.

E. 3

3.1 Les pouvoirs et les devoirs de l'administrateur officiel ne sont pas définis par la loi. Ils sont précisés par la doctrine, la jurisprudence et les dispositions légales destinées à réglementer d'autres institutions du droit privé que l'on applique par analogie. 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

- 8/11 -

C/10693/2019

gestion nécessaires". Les pouvoirs externes de l'administrateur officiel sont très étendus. Ainsi, il est autorisé à vendre des biens de la succession, y compris des immeubles, mais uniquement si cette mesure est destinée à conserver le patrimoine successoral.

L'administrateur n'a pas besoin de l'accord de l'autorité pour agir dans le cadre de ses compétences (pas d'application par analogie de l'art. 416 CC)

(MEIER/REYMOND-ENIAEVA, CR CC II, 2016, ad art. 554 n. 45 et 46).

A son entrée en fonction, l'administrateur doit établir un inventaire de la succession au sens de l'art. 553 CC. Il doit gérer les actifs (assurer la conservation et l'entretien des biens,

placer l'argent, percevoir les revenus, etc.), payer les dettes, etc. Il ne peut en principe pas disposer des biens de la succession, à moins que ce soit nécessaire à la conservation du patrimoine héréditaire (STEINAUER, Le droit des successions, 2006, n. 878a).

Selon le Tribunal fédéral, l'art. 596 al. 2 CC, qui exige la vente aux enchères publiques, ne s'applique pas à l'exécuteur testamentaire lorsque ce dernier doit vendre un immeuble pour créer des liquidités (ATF 101 II 47). De l'avis de SCHULER-BUCHE (L'exécuteur testamentaire, l'administrateur officiel et le liquidateur officiel: étude et comparaison, Lausanne 2003, p. 159 et 160), cette solution doit aussi être applicable à l'administrateur d'office, car lorsqu'il procède à une vente, c'est qu'il n'a pas le moyen de faire autrement et il serait inopportun de lui imposer un mode de vente particulier, alors qu'il pourrait trouver une solution plus heureuse.

E. 3.2

En l'espèce, il ressort des deux appels déposés contre la décision de la Justice de paix du 16 décembre 2019 que les appelants ne s'opposent pas à la vente en tant que telle du bien immobilier en cause. Cette vente apparaissant nécessaire pour "créer des liquidités" qui permettront d'acquitter les importants droits de succession, il peut être admis que c'est à juste titre qu'elle a été autorisée par la Justice de paix, le cas d'espèce faisant partie des exceptions justifiant que l'administrateur d'office d'une succession procède à la vente d'un bien immobilier.

Les appelants s'opposent toutefois à la vente du bien immobilier en cause aux époux L_____ pour la somme de 1'500'000 fr., considérant, en substance, que sa valeur a été sous-évaluée et qu'il serait préférable de le vendre à la Fondation X_____.

Les appelants ne sauraient toutefois être suivis.

Il sera relevé en premier lieu que le défunt n'ayant pas laissé de testament ni de dernières volontés, il n'est pas possible de déterminer quels auraient été ses souhaits quant au sort de son bien immobilier. Il ne saurait par conséquent être retenu, contrairement à l'avis de l'appelante, qu'il aurait été favorable à la vente

- 9/11 -

C/10693/2019

de la parcelle à une fondation œuvrant pour la construction de logements bon marché.

En ce qui concerne l'estimation du bien immobilier, les appelants invoquent tous deux le montant de 1'900'000 fr. figurant sur le formulaire intitulé "Estimation de la valeur d'un bien immobilier bâti en zone de développement" portant la date du 17 juillet 2018, établi par V_____, architecte SIA, expert immobilier. Or, comme le mentionne son intitulé, ledit formulaire concerne les biens immobiliers bâtis en zone de développement. La parcelle de feu H_____ se situe toutefois en l'état en zone villas et s'il apparaît possible qu'elle puisse, dans le futur, être classée en zone de développement, rien ne permet d'en déterminer le moment. L'évaluation du bien doit par conséquent se fonder sur la situation actuelle de la parcelle et non sur son hypothétique classement futur dans une autre zone. Par ailleurs et comme l'a relevé l'administrateur d'office, la valeur d'un bien est en réalité déterminée par la loi de l'offre et de la demande, bien plus que par des expertises théoriques; il y sera revenu ci-dessous.

L'appelante fait grand cas de l'intérêt qu'aurait manifesté la Fondation X_____ à l'achat de la parcelle. Le dossier ne contient toutefois aucune offre concrète de ladite fondation, mais un simple échange de courriels entre Y_____, avocate, représentant l'un des héritiers et un dénommé Z_____, dont le rôle au sein de la Fondation précitée est ignoré et la teneur du message peu claire. Au demeurant, il ressort dudit message que le prix d'achat articulé par Z_____, soit 1'500'000 fr., est identique à celui offert par les époux L_____. L'acquisition de la parcelle par la Fondation X_____ apparaît par conséquent en l'état totalement hypothétique. Elle l'est d'autant plus que sous réserve d'un déclassement de la parcelle, hypothétique lui aussi, aucun immeuble ne pourra y être construit. La concrétisation d'un tel projet risque par conséquent de prendre des années, période durant laquelle les héritiers ne pourront échapper au paiement des droits de succession. Il serait dès lors contraire aux intérêts des héritiers de laisser la situation en suspens, dans l'espoir que la Fondation susmentionnée soit disposée à acquérir la parcelle ou qu'un autre acheteur, prêt à déboursier un montant supérieur à 1'500'000 fr., se présente.

Il ressort par ailleurs du dossier que le mandat de vendre l'immeuble en cause a été confié à une agence immobilière connue. Celle-ci a effectué de nombreuses démarches visant à assurer la visibilité de l'objet, de manière à susciter l'intérêt d'un maximum d'acheteurs potentiels. Les efforts déployés ont abouti à l'offre concrète faite par les époux L_____, pour le montant de 1'500'000 fr., lequel est légèrement supérieur à l'estimation du bien telle qu'elle ressort de l'expertise effectuée par J_____. Cette offre apparaît par conséquent raisonnable et il n'en existe pas de plus élevée, les appelants eux-mêmes n'ayant proposé aucun candidat prêt à offrir un montant supérieur. Les époux L_____ disposent par ailleurs de la somme nécessaire à l'acquisition du bien et l'acte notarié a d'ores et

- 10/11 -

C/10693/2019

déjà été établi, de sorte qu'il peut être signé sans délai. Si d'aventure les époux L_____ devaient renoncer à acquérir le bien en raison des attermolements dus à l'opposition manifestée par les appelants, il n'est pas certain qu'il soit possible de trouver rapidement un autre acquéreur disposé à offrir le même prix pour une maison vétuste et située dans une zone à forte circulation. Il ressort dès lors de ce qui précède que la décision contestée tient équitablement compte des intérêts des héritiers de feu H_____.

Infondés, les deux appels seront rejetés.

E. 4

Les frais des deux appels, arrêtés au total de 1'000 fr., seront mis à la charge des appelants pour moitié chacun, vu l'issue de la procédure.

Ils seront compensés avec les avances versées (500 fr. par chacun des appelants), qui restent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). * * * * *

- 11/11 -

C/10693/2019

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés par B_____ et A_____ contre la décision de la Justice de paix rendue le 16 décembre 2019 dans la cause C/10693/2019. Au fond : Confirme la décision attaquée. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais de la

procédure d'appel à 1'000 fr., les met pour moitié à la charge de B_____ et pour moitié à la charge de A_____ et les compense avec les avances de frais versées, qui restent acquises à l'Etat. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Paola CAMPOMAGNANI et Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Carmen FRAGA, greffière.

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), le présent arrêt peut être porté 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.