



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10693/2019

DAS/86/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 5 JUIN 2020

Appels (C/10693/2019) formés le 22 janvier 2020 par **Madame A**_____, domiciliée _____ [SG], comparant en personne, d'une part, et par **Monsieur B**_____, domicilié _____[AR], comparant en personne, d'autre part.

* * * * *

Arrêt communiqué par plis recommandés du greffier
du **9 juin 2020** à :

- **Madame A**_____
_____, _____ [SG].
 - **Monsieur B**_____
_____, _____ [AR].
 - **Madame C**_____
_____, _____ [ZH].
 - **Madame D**_____
_____, _____ [BE].
 - **Madame E**_____
_____, _____ [BE].
-

- **Monsieur F** _____
_____, _____ [BE].
- **Monsieur G** _____
_____, _____ [GE].
- **JUSTICE DE PAIX.**

EN FAIT

A. a. H_____, né le _____ 1948, célibataire sans enfant, domicilié dans le canton de Genève, est décédé le _____ 2019 à Genève, sans laisser de dispositions testamentaires.

b. Les héritiers légaux de H_____ étant inconnus, la Justice de paix a ordonné, par décision du 27 mai 2019, l'administration d'office de la succession et a nommé G_____, avocat, aux fonctions d'administrateur d'office, avec la précision qu'il pouvait procéder seul aux paiements étroitement liés à la gestion courante de la succession, à l'exception de tout autre acte de disposition, qui nécessitait l'accord préalable de la Justice de paix.

c. H_____ était propriétaire d'une maison individuelle sise [no.] _____, chemin 1_____ à I_____ [GE]. Selon une expertise immobilière du 18 juillet 2019 effectuée par la société J_____ SA à la demande de G_____, sa valeur vénale a été estimée à 1'480'000 fr. Il ressort notamment de l'expertise que ce bien immobilier est situé en zone 5 de construction (zone villas). Selon l'expert, la parcelle était concernée par la "densification secteur villas" du plan directeur cantonal. Afin de ne pas préteriter les développements futurs, le Département de l'aménagement du territoire se réservait le droit de refuser toute autorisation de construire sur la base de l'art. 13B de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, l'administration disposant ensuite d'un délai de deux ans pour adopter une modification de zone.

d. Par courrier du 17 septembre 2019 adressé à la Justice de paix, G_____ indiquait que ses recherches d'héritiers excluaient l'existence d'ayants-droit des première et deuxième parentèles, tous les héritiers figurant dans la troisième. Les actifs successoraux s'élevaient à 671'800 fr. 26, auxquels s'ajoutait l'immeuble estimé à 1'480'000 fr., grevé d'une dette hypothécaire à hauteur de 165'000 fr. L'actif net était dès lors de 1'986'800 fr. 26. Les droits de succession, compte tenu de la présence d'héritiers de la troisième parentèle, représenteraient environ le 53% de l'actif net, soit un montant de l'ordre de 1'053'000 fr. Dans la mesure où les actifs mobiliers de la succession ne permettaient pas de verser à l'administration fiscale une provision d'un tel montant, il paraissait opportun de vendre le bien immobilier, afin de procéder rapidement au paiement des droits prévisibles, de manière à éviter à la succession une pénalité sous forme d'intérêts de retard, ce d'autant plus que les recherches d'héritiers risquaient de se révéler encore longues. L'administrateur d'office sollicitait par conséquent de la Justice de paix l'autorisation de procéder à la vente de l'immeuble, en ayant recours à un courtier reconnu.

e. Le 1^{er} octobre 2019, la Justice de paix a autorisé G_____ à entreprendre les démarches nécessaires pour mettre en vente le bien immobilier ayant appartenu au défunt.

f. Le mandat de procéder à la vente de la villa en cause a été confié à K_____, qui a proposé ce bien au prix de 1'590'000 fr.

Dans un rapport portant sur la période du 18 octobre 2019 au 25 novembre 2019, K_____ précisait avoir adressé le dossier à 222 clients et avoir procédé à 14 visites.

Par courrier du 27 novembre 2019, K_____ indiquait à G_____ avoir reçu une offre ferme et sans condition des époux L_____, au prix de 1'490'000 fr. Le couple L_____ avait fait une première offre qui s'élevait à 1'450'000 fr. L'agence avait reçu trois autres propositions, deux au prix de 1'200'000 fr. et une pour 1'300'000 fr., offres conditionnées à l'accord de banques. K_____ considérait, au vu de son expérience, de l'état du marché et de l'activité déployée dans le dossier, que l'offre des époux L_____ était excellente et devait être retenue. Les autres clients potentiels ayant visité la maison et qui disposaient d'un budget adéquat n'avaient pas souhaité présenter une offre pour les raisons suivantes: la situation du bien en zone réservée et l'incertitude sur le délai d'adoption du plan localisé de quartier; le prix des travaux de rénovation totale; l'état général de la maison; la circulation permanente en périphérie du terrain. K_____ précisait enfin que le bien immobilier était présent sur différents portails (K_____.ch, M_____.ch, N_____.ch, O_____.ch et P_____.ch); un encart publicitaire était également paru dans le journal Q_____. Plus de 90 personnes avaient consulté le site de K_____.

g. Par courrier du 29 novembre 2019, l'administrateur d'office a sollicité de la Justice de paix qu'elle consente au principe de la vente du bien immobilier en cause au prix de 1'490'000 fr., requête ayant reçu une réponse favorable le 3 décembre 2019.

h. R_____, notaire, a préparé un projet d'acte de vente entre la succession de H_____ et les époux L_____, portant sur l'achat par ces derniers du bien immobilier faisant partie de la succession de H_____ au prix de 1'500'000 fr.

i. Par courrier du 13 décembre 2019, G_____ a formellement sollicité de la Justice de paix l'autorisation de vendre, au prix de 1'500'000 fr., le bien immobilier en cause aux époux L_____, en précisant que de nouvelles négociations avaient permis d'augmenter le prix de vente de 10'000 fr. L'administrateur d'office précisait en outre que les clauses de l'acte de vente concernant l'exclusion des garanties pour le vendeur et le paiement du prix à la signature de l'acte étaient favorables à la succession.

-
- B.** Le 16 décembre 2019, le Juge de paix a autorisé la vente, au prix de 1'500'000 fr., de la parcelle 2_____ de la Commune de I_____, propriété de la succession de H_____, aux époux L_____, aux conditions du projet d'acte de Me R_____, notaire, daté du 13 décembre 2019.

Cette décision a été communiquée à D_____ à Berne, B_____ à S_____ (Appenzell Rhodes-Extérieures), C_____ à Zurich, A_____ à Saint-Gall, E_____ à T_____ (Berne) et F_____ à U_____ (Berne), héritiers de feu H_____ selon les informations en possession de la Justice de paix.

- C. a.** Le 22 janvier 2020, B_____ a formé appel auprès de la Cour de justice contre la décision de la Justice de paix du 16 décembre 2019, reçue le 13 janvier 2020.

L'appelant a déclaré s'opposer à la vente et s'est prévalu d'une évaluation du bien immobilier du 17 juillet 2018, qui fixait sa valeur vénale à 1'900'000 fr. Il a joint à son recours un formulaire émanant du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, Office cantonal du logement et de la planification foncière, intitulé "Estimation de la valeur d'un bien immobilier bâti en zone de développement", portant sur le bien immobilier de H_____, établi le 17 juillet 2018 par V_____, architecte SIA expert immobilier. Ce document mentionnait que la parcelle en cause se situait en "zone préexistante 5, développement 3" et retenait, pour le terrain de 1'286 m², une valeur de 1'550'019 fr., pour la maison et le garage une valeur de 321'230 fr., montants auxquels s'ajoutaient 25'000 fr. pour les raccordements aux services publics, pour un total de 1'896'249 fr. arrondi à 1'900'000 fr.

b. Le 22 janvier 2020, A_____ (sœur de B_____) a également formé appel contre la décision de la Justice de paix du 16 décembre 2019, reçue le 13 janvier 2020, en se prévalant de la même expertise du 17 juillet 2018. Elle a par ailleurs exposé que H_____ avait, à plusieurs reprises, mentionné le fait que l'Etat de Genève avait voulu acquérir sa parcelle afin de développer un projet d'urbanisation.

c. Dans sa réponse du 19 février 2020, l'administrateur d'office de la succession de feu H_____ a rappelé que les droits successoraux seraient supérieurs au 50% de l'actif net de la succession et qu'il était important d'éviter le paiement à l'administration fiscale d'intérêts de retard, ce qui impliquait de créer des liquidités. Pour le surplus, il a indiqué que le document produit par les appelants faisant état d'une valeur du bien immobilier en cause de 1'900'000 fr. n'avait, contrairement à son apparence, aucun caractère officiel. L'architecte V_____ n'avait fait que compléter un formulaire librement accessible sur le site de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière. Toutefois, aucun des montants avancés par V_____ n'était explicité,

ni documenté et l'estimation se fondait sur le présupposé erroné que le bien immobilier se situait en zone de développement, ce qui n'était toutefois pas le cas. Conformément à ce qui ressortait de l'expertise de J_____ SA et du projet d'acte notarié, la parcelle se trouvait en réalité en zone villas. L'expertise de la société J_____ SA, qui faisait partie du groupe W_____, était pour sa part particulièrement étayée et documentée. Il en ressortait notamment que le bien immobilier en cause était situé dans une zone "de réserve" pour une éventuelle densification future, en vertu de laquelle le Département de l'aménagement du territoire se réservait le droit de refuser toute autorisation de construire. Or, depuis la votation du 9 février 2020, les perspectives de densifier les zones villas dans la région de I_____, soit la même que celle où était situé le bien de feu H_____, étaient renvoyées à des temps lointains, circonstance qui faisait obstacle à une revalorisation de l'objet concerné. Par ailleurs et en définitive, la valeur réelle d'un bien résultait de celle que le marché lui attribuait par le jeu de l'offre et de la demande. Or, le courtier mandaté avait déployé l'ensemble des moyens à sa disposition pour proposer le bien à la vente. L'offre retenue, à hauteur de 1'500'000 fr., était la plus favorable.

d. Tant B_____ que A_____ ont répliqué, le premier en date du 13 mars 2020 et la seconde le 16 mars 2020.

A_____ a soutenu que la Fondation X_____ s'intéressait à l'acquisition du bien immobilier ayant appartenu à H_____ et devait confirmer son intérêt "prochainement". Or, une vente à ladite Fondation servirait les intérêts du Canton de Genève, serait favorable aux héritiers vu sa qualité et sa solvabilité et "irait dans le sens de ce que H_____ aurait souhaité". Le 23 mars 2020, A_____ a adressé à la Cour une prétendue offre d'achat de la Fondation susmentionnée, en réalité un échange de courriels intervenu entre Y_____, avocate, représentant l'un des héritiers et un dénommé Z_____, dont le rôle au sein de la Fondation précitée est ignoré. Le courrier de Me Y_____, du 16 mars 2020, avait la teneur suivante : "Cher Monsieur, y a-t-il des avancées dans le dossier ci-dessus (chemin 1_____ parcelle 2_____)? En cas de réponse positive de l'Office du logement, la Fondation serait-elle disposée à acquérir pour 1'501'000 fr.?" La réponse de Z_____ du 20 mars 2020 a été la suivante: "Chère Madame, je n'ai pas encore reçu l'estimation de la part de l'Office du logement et de la planification foncière. Mon conseil a accepté de faire une offre au montant de 1'500'000 fr., je ne peux vous répondre en l'état mais je pense que nous pourrions si cela nous permettrait (sic) d'acquérir cette parcelle".

e. L'administrateur d'office a dupliqué. Il a relevé que la Fondation X_____ avait pour vocation la mise sur le marché d'immeubles locatifs. Or, depuis la votation du 9 février 2020, la perspective de construire des immeubles locatifs

était certainement reportée à des années, voire des lustres, ce qui était de nature à décourager tout promoteur de s'intéresser à la parcelle en cause. L'administrateur relevait en outre que la Fondation susmentionnée n'avait pas fait une offre ferme et définitive, contrairement aux époux L_____, lesquels présentaient de bonnes garanties financières. Par ailleurs, la crise sanitaire qui secouait le monde entier risquait d'avoir des répercussions sur l'économie. Si la vente avec les époux L_____ ne se concrétisait pas, le bien devrait être remis sur le marché dans des conditions défavorables et il risquait d'être vendu à un prix inférieur, ce qui entraînerait un dommage important pour les héritiers.

f. La cause a été mise en délibération après ces échanges d'écritures.

EN DROIT

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.

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

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.

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

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.

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

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

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 attermoiements 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.

- 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).

* * * * *

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.