



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1843/2025

DAS/225/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 26 NOVEMBRE 2025

Appel (C/1843/2025) formé en date du 24 novembre 2025 par **la Commune de A_____**, _____ (Genève), représentée par Me Andreas FABJAN, avocat.

* * * * *

Arrêt communiqué par plis recommandés du greffier
du **26 novembre 2025** à :

- **COMMUNE DE A_____**
c/o Me Andreas FABJAN, avocat
Rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève.
 - **Maître B_____**
_____, _____.
 - **JUSTICE DE PAIX.**
-

Attendu, **EN FAIT**, que, C _____, né le _____ 1965, originaire de Genève, est décédé le _____ 2025 à A _____ (Genève);

Que la Justice de paix a ordonné l'administration d'office de la succession de C _____ par décision du 3 juillet 2025, et désigné B _____, avocat, aux fonctions d'administrateur d'office de la succession;

Que C _____ était propriétaire d'une parcelle n° 1 _____ sise au chemin 2 _____ no. _____, Commune de A _____;

Qu'en date du 5 février 2025, la Commune de A _____, représentée par son maire, s'est adressée à la Justice de paix pour exprimer son intérêt à l'acquisition de ce terrain, en vue d'une extension de son école primaire, souhait qu'elle a renouvelé auprès de l'administrateur d'office de la succession par courrier du 8 juillet 2025;

Que par courrier du 19 août 2025, l'administrateur d'office de la succession a sollicité que la Commune de A _____ lui communique son offre d'achat, ce à quoi cette dernière a répondu qu'elle souhaitait faire expertiser le bien immobilier, avant de formuler une proposition;

Que par courrier du 16 septembre 2025, la Commune de A _____, sous la plume de son maire, D _____, a proposé d'acquérir la parcelle pour la somme de 1'140'000 fr.;

Que par courriel du 21 octobre 2021, E _____, courtier immobilier, vraisemblablement mandaté par l'administrateur d'office de la succession pour rechercher des acquéreurs intéressés, a écrit à la Commune de A _____ que le délai pour lui faire parvenir des offres arrivait à échéance le 31 octobre 2025 à 17h30, qu'elle la tiendrait informée de toute offre reçue supérieure à 1'230'000 fr. que pourraient lui faire parvenir les deux autres acquéreurs potentiels, précisant que les conditions de la vente étaient une signature de l'acte prévue dans le courant du mois de novembre 2025, la date étant fixée à ce jour au 15 novembre 2025, avec un paiement cash et sans conditions;

Que par courriel du 3 novembre 2025 adressé à l'administrateur d'office, le maire de la Commune de A _____ a confirmé déposer le jour-même en son Etude, une offre d'achat pour l'acquisition de la parcelle susmentionnée à hauteur de 1'450'000 fr., devant faire l'objet du vote d'une délibération par le conseil communal lors de sa prochaine séance, le lundi 10 novembre 2025, de sorte qu'à la fin du délai référendaire de quarante jours, soit dès le 10 janvier 2026, la Commune de A _____ pourrait procéder à la signature de l'acte d'achat auprès d'un notaire mandaté par ses soins; que cependant, selon les dispositions de la loi sur l'administration des communes, le conseil administratif pouvait faire procéder à un versement initial de 100'000 fr. dès le vote de la délibération, soit pour une date valeur au mercredi 12 novembre 2025;

Que le 10 novembre 2025, le conseil municipal de la Commune de A _____ a notamment décidé d'autoriser le conseil administratif à acquérir la parcelle n° 1 _____

pour la somme de 1'450'000 fr., d'ouvrir au conseil administratif un crédit de 1'507'000 fr. en vue de cette acquisition et d'autoriser ledit conseil à contracter, si nécessaire, un emprunt auprès des établissements de crédit de son choix à concurrence du crédit brut voté afin de permettre cette acquisition;

Que cette délibération a été remise à l'administrateur d'office de la succession par courriel du même jour;

Que par courriel du 12 novembre 2025, l'administrateur d'office a informé le maire de la Commune de A_____ que la Justice de paix avait retenu l'offre de 1'400'000 fr. sans condition, qui avait été formulée par un tiers, et par voie de conséquence avait écarté celle de la Commune de A_____ ; qu'à la demande dudit maire, il lui a transmis les références de la procédure ouverte devant la Justice de paix;

Que par acte du 24 novembre 2025, reçu le 25 du même mois, la Commune de A_____, représentée par son maire, D_____, a formé un appel « *contre la décision d'adjudication rendue par Me B_____, administrateur d'office de la succession de feu M. C_____, dans le cadre de la vente aux enchères privées organisées au sujet de la parcelle n° 1_____, Commune de A_____, propriété de la succession de feu M. C_____ ainsi qu'à l'encontre de la décision d'adjudication ou validant l'adjudication décidée par Me B_____, administrateur d'office de la succession de feu M. C_____, rendue par la Justice de paix dans la cause C/1843/2025, dans le cadre de la vente aux enchères privées organisées au sujet de la parcelle n° 1_____, Commune de A_____, propriété de la succession de feu M. C_____* »;

Qu'elle a conclu, au fond, à l'annulation de la décision d'adjudication rendue par l'administrateur d'office de la succession de feu C_____, dans le cadre de la vente aux enchères privées organisée au sujet de la parcelle n° 1_____, Commune de A_____, propriété de la succession de feu C_____ et à l'annulation de la décision d'adjudication ou validant l'adjudication décidée par l'administrateur d'office de la succession, reçue par la Justice de paix dans la cause C/1843/2025 et, cela fait, à l'adjudication de la vente de ladite parcelle à la Commune de A_____, sous suite de frais et dépens à charge de la succession et, subsidiairement, au renvoi de la cause à La Justice de paix;

Qu'elle a assorti son appel de mesures superprovisionnelles (art. 265 CPC), concluant à ce qu'il soit fait interdiction à Me B_____, administrateur d'office de la succession de feu C_____, de procéder à la vente de la parcelle n° 1_____, Commune de A_____, propriété de la succession de la succession de feu C_____, jusqu'à droit jugé au fond, sous suite de frais et dépens à charge de la succession;

Qu'elle a également pris des conclusions sur mesures provisionnelles (art. 261 et 262 CPC), visant à ce qu'il soit ordonné à l'administrateur d'office de la succession de feu C_____ de produire sa décision d'adjudication rendue dans le cadre de la vente aux enchères privées organisée au sujet de la parcelle n° 1_____, Commune de A_____,

propriété de la succession de feu C _____ et à ce qu'il soit ordonné à la Justice de paix de produire sa décision d'adjudication ou validant l'adjudication décidée par l'administrateur d'office de la succession de feu C _____, rendue dans la cause C/1843/2025 et, ordonné à l'administrateur d'office de la succession de feu C _____ et à la Justice de paix de lui communiquer l'identité de l'adjudicataire de la vente aux enchères privées organisée au sujet de la parcelle n° 1 _____, Commune de A _____ et autorise la Commune de A _____ à prendre connaissance du dossier relatif à la procédure C/1843/2025 et lui accorde un délai pour compléter ses écritures et, en tout état, confirmer l'interdiction faite à Me B _____, administrateur d'office de la succession de feu C _____ de procéder à la vente de la parcelle n° 1 _____, Commune de A _____, jusqu'à droit jugé sur le fond, sous suite de frais et dépens à charge de la succession;

Considérant, **EN DROIT**, que le tribunal peut ordonner les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC);

Qu'en cas d'urgence particulière, notamment s'il y a risque d'entrave à leur exécution, le tribunal peut ordonner des mesures provisionnelles immédiatement, sans entendre la partie adverse (art. 265 al. 2 CPC);

Qu'en l'espèce, l'appelante forme un appel à la suite d'un courriel que lui a adressé l'administrateur d'office de la succession, mais non contre une décision de la Justice de paix, dont elle ignore la teneur et la date;

Que la recevabilité de son appel paraît sur ce point déjà douteuse, étant précisé que la Justice de paix n'avait aucune obligation de lui notifier une décision dans le cadre de la succession de feu C _____, procédure à laquelle la Commune de A _____ n'est pas partie;

Qu'au surplus, la personne qui attaque une décision doit disposer d'un intérêt digne de protection à recourir (art. 59 al. 2 let. a CPC; ATF 130 III 102 consid. 1.3; 127 III 429 consid. 1b; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2242, p. 410). Cet intérêt dépend du dispositif de la décision attaquée : seule la personne qui est encore lésée par celui-ci au moment du prononcé de la décision sur appel et qui en demande la modification est au bénéfice d'un tel intérêt (ATF 137 II 40 consid. 2.1; 136 II 101 consid. 1.1; HOHL, op. cit., n. 2243, p. 410; BOHNET, in CPC code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/ SCHWEIZER/TAPPY, 2011, op. cit., n. 92 ad art. 59 CPC et n. 13 ad art. 60 CPC);

Qu'il appartient ainsi à l'appelant d'apporter les éléments permettant de conclure qu'il dispose d'un intérêt à contester la décision attaquée (BOHNET, op. cit., n. 92 ad art. 59 CPC);

Qu'une partie qui fait valoir un droit dont elle prétend pas être titulaire et pour lequel l'ordre juridique ne lui accorde pas de qualité pour agir doit voir sa demande déclarée irrecevable; dans une telle hypothèse, la qualité, tout comme l'intérêt à agir, fait défaut au justiciable, qui ne peut pas faire valoir le droit d'un tiers en justice (BOHNET, op. cit., n. 99 ad art. 59 CPC);

Que si les parties à la procédure ont toujours cet intérêt, tel n'est pas le cas de tiers;

Qu'ainsi la qualité pour former appel de la Commune de A_____ contre une décision d'adjudication de vente d'un bien immobilier validée par la Justice de paix dans le cadre d'une succession apparaît douteuse;

Que la Commune de A_____ ne se prévaut pas d'un droit préférentiel, tel un droit de préemption, de sorte que, comme simple acheteur évincé, elle ne dispose en principe pas de la qualité pour former appel;

Que par ailleurs, il ressort des documents qu'elle a produits que la vente devait être réalisée le 15 novembre 2025, alors qu'elle a adressé son appel à la Chambre de céans par courrier du 24 novembre 2025, de sorte que sa demande ne semble plus d'actualité;

Qu'elle n'indique en effet pas que cette date aurait été reportée;

Que pour l'ensemble de ces motifs, la requête de mesures superprovisionnelles formée par l'appelante sera rejetée;

Que les frais du présent arrêt, arrêtés à 500 fr., seront mis à sa charge.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Statuant sur mesures superprovisionnelles :

Rejette la requête de mesures superprovisionnelles formée par la Commune de A_____ le 24 novembre 2025 dans le cadre de la présente cause.

Condamne la Commune de A_____ aux frais du présent arrêt, arrêtés à 500 fr.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Carmen FRAGA, greffière.

S'agissant de mesures superprovisionnelles, il n'y a pas de voie de recours au Tribunal fédéral (ATF 137 III 417 consid. 1.3).