



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/9778/2009-CS

DAS/69/2016

## DÉCISION

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre de surveillance

DU MERCREDI 9 MARS 2016

Recours (C/9778/2009-CS) formé en date du 18 juillet 2014 par **Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée à l'EMS X\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, (GE), comparant d'abord par Me Pierre GABUS, avocat, puis par Mesdames \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_, intervenantes en protection de l'adulte auprès du Service de protection de l'adulte, d'une part, et par **Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, (GE), comparant par Me Pierre GABUS, avocat, en l'Etude duquel elle élit domicile, d'autre part.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par plis recommandés du greffier  
du **11 mars 2016** à :

- **Madame A**\_\_\_\_\_  
EMS X\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, (GE).
  - **Madame B**\_\_\_\_\_  
c/o Me Pierre GABUS, avocat  
Boulevard des Tranchées 46, 1206 Genève.
  - **Maître C**\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, (GE).
  - **Madame** \_\_\_\_\_  
**Madame** \_\_\_\_\_  
**SERVICE DE PROTECTION DE L'ADULTE**  
Case postale 5011, 1211 Genève 11.
  - **TRIBUNAL DE PROTECTION DE L'ADULTE**  
**ET DE L'ENFANT.**
-

---

**EN FAIT**

- A. a) A\_\_\_\_\_, née en 1923, est la veuve de D\_\_\_\_\_, décédé le \_\_\_\_\_ 1995 et la mère de B\_\_\_\_\_, née en 1959 et de E\_\_\_\_\_, décédé le \_\_\_\_\_ 2012, dont la succession a été répudiée.

A\_\_\_\_\_ était copropriétaire à concurrence de la moitié d'une maison sise Adresse 1\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE), l'autre moitié appartenant à la communauté héréditaire de feu D\_\_\_\_\_. Ce bien immobilier est grevé d'une hypothèque à hauteur de 40'000 fr. La parcelle fait l'objet d'une annotation au Registre foncier, qui prévoit un droit de réméré en faveur de F\_\_\_\_\_.

b) Par courrier du 16 mai 2009 adressé au Tribunal tutélaire (désormais le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant, ci-après : le Tribunal de protection), B\_\_\_\_\_ a sollicité le prononcé d'une mesure de tutelle en faveur de sa mère, au motif que celle-ci était endettée et menacée de saisie; elle était par ailleurs sous l'influence de son fils, lequel avait, selon elle, prélevé des sommes importantes sur son compte bancaire.

Par ordonnance du 18 janvier 2010, le Tribunal tutélaire a prononcé la curatelle volontaire d'A\_\_\_\_\_, les conditions de l'art. 394 aCC étant remplies et lui a désigné Me C\_\_\_\_\_, avocat, en qualité de curateur.

c) Par courrier du 22 février 2010, Me C\_\_\_\_\_ a informé le Tribunal tutélaire de la situation délicate dans laquelle se trouvait A\_\_\_\_\_, laquelle percevait des rentes pour un montant mensuel de l'ordre de 3'000 fr. et faisait l'objet de poursuites pour des factures impayées pour un montant de près de 35'000 fr.

d) A\_\_\_\_\_, dont les rentes s'élèvent actuellement à environ 3'900 fr. par mois, est entrée à l'EMS X\_\_\_\_\_ le 8 mai 2013, lieu où elle séjourne depuis lors. Le coût mensuel de la pension s'élève à environ 7'500 fr.

Compte tenu de l'important découvert mensuel, le curateur d'A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont envisagé diverses hypothèses, dont la vente de la villa d'\_\_\_\_\_ (GE) ou sa location, afin de permettre la prise en charge des coûts de l'EMS et le paiement des dettes accumulées par A\_\_\_\_\_.

e) Lors de l'audience qui s'est tenue le 7 février 2014 devant le Tribunal de protection en présence de G\_\_\_\_\_, fils de B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a manifesté le souhait de pouvoir retourner dans sa maison et a déclaré que dans la mesure du possible, elle ne souhaitait pas que celle-ci soit vendue. Elle a par ailleurs sollicité la levée de la mesure de curatelle volontaire.

Le curateur a pour sa part indiqué que la maison sise à \_\_\_\_\_ (GE) avait fait l'objet de deux expertises. Un architecte avait conclu à une valeur de 696'700 fr.;

---

F\_\_\_\_\_ avait pour sa part évalué la villa à 504'000 fr. Le curateur a par ailleurs expliqué qu'il tentait de convaincre les créanciers d'A\_\_\_\_\_ de patienter.

A l'issue de l'audience, le Tribunal de protection a invité les parties à se concerter sur une solution raisonnable pour couvrir les dettes d'A\_\_\_\_\_, ainsi que ses frais courants, la cause devant être reconvoquée dans un délai de l'ordre d'un mois.

**f)** Lors d'une nouvelle audience du 7 mars 2014 devant le Tribunal de protection, le curateur d'A\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il n'existait selon lui pas d'autre solution que la mise en vente de la maison, afin d'éviter qu'elle ne soit saisie par les créanciers, l'EMS X\_\_\_\_\_ ayant l'intention d'entreprendre des poursuites. B\_\_\_\_\_ avait refusé toute prise d'hypothèque à son propre nom et n'avait pas accepté de prêter la somme de 120'000 fr. à sa mère, qui aurait servi à régler les dettes, puis de mettre en location la villa et de verser les loyers directement à l'EMS, solution qui aurait permis de conserver la maison. Selon le curateur, la mise en location de la villa aurait par ailleurs nécessité l'exécution de travaux.

Lors de cette même audience, A\_\_\_\_\_ a déclaré être consciente de sa situation et du fait qu'elle n'avait plus d'argent. Elle souhaitait néanmoins conserver sa maison, si cela était possible.

B\_\_\_\_\_ n'était ni présente ni représentée lors de cette audience.

**g)** Par courrier du 20 mars 2014 adressé au curateur, F\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle ferait valoir son droit de réméré en cas de vente de la villa sise Adresse 1\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE) et qu'elle était disposée à la racheter au prix de 696'700 fr. articulé par l'expert.

**h)** Par courrier du 21 janvier (recte : 21 mars) 2014, le curateur s'est adressé au Tribunal de protection afin de solliciter l'autorisation de mettre en vente la part de copropriété d'A\_\_\_\_\_ sur la villa d'\_\_\_\_\_ (GE).

**i)** Le 25 mars 2014, un avocat s'est constitué auprès du Tribunal de protection pour la défense des intérêts de B\_\_\_\_\_ et a demandé à pouvoir consulter le dossier.

Le Tribunal de protection lui a refusé l'accès au dossier en se fondant sur l'art. 451 al. 1 CC.

**j)** Le 14 avril 2014, A\_\_\_\_\_ a signé une autorisation dont la teneur est la suivante: "Je soussignée, Madame A\_\_\_\_\_, autorise mon curateur, Maître C\_\_\_\_\_, à vendre ma part dans la propriété sise Adresse 1, \_\_\_\_\_ (GE) à F\_\_\_\_\_".

**k)** Le 14 mai 2014, le curateur a transmis au Tribunal de protection un projet d'acte de vente notarié portant sur le 50% du bien immobilier propriété

---

d'A\_\_\_\_\_, que F\_\_\_\_\_ était d'accord d'acquérir pour la somme de 348'350 fr. Le curateur mentionnait en outre le fait que les dettes d'A\_\_\_\_\_ avoisinaient la somme de 150'000 fr.

- B. a)** Par ordonnance du 27 mai 2014, le Tribunal de protection a autorisé Me C\_\_\_\_\_, en sa qualité de curateur d'A\_\_\_\_\_, à vendre sa part de copropriété pour moitié de la parcelle n° \_\_\_\_\_ de la Commune de \_\_\_\_\_ (GE) à F\_\_\_\_\_ pour un prix de 348'350 fr. (ch. 1 du dispositif), autorisé par voie de conséquence Me C\_\_\_\_\_ à signer le projet d'acte notarié joint à son courrier du 14 mai 2014 (ch. 2) et mis à la charge d'A\_\_\_\_\_ un émolument de décision de 500 fr. (ch. 3), la décision étant déclarée immédiatement exécutoire (ch. 4).

Cette ordonnance a été notifiée par plis recommandés du 2 juin 2014 à A\_\_\_\_\_ à l'EMS X\_\_\_\_\_, ainsi qu'à son curateur et a été reçue le 3 juin.

Elle n'a en revanche pas été notifiée à B\_\_\_\_\_.

- b)** L'acte de vente portant sur le bien immobilier en cause a été signé par-devant Me H\_\_\_\_\_, notaire, le 17 juin 2014 et inscrit le lendemain au Registre foncier.

L'acte de vente mentionne le fait que "en vertu des dispositions de l'art. 682 al. 1 CC, la vente est soumise au droit de préemption légal des autres copropriétaires de l'immeuble, soit la propriété commune soit communauté héréditaire existant entre E\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, copropriétaires de l'autre moitié de la parcelle \_\_\_\_\_, étant précisé que la succession de E\_\_\_\_\_ dont dépendent les droits pour 1/6 dans la parcelle \_\_\_\_\_ a été répudiée par jugement du Tribunal de première instance du 4 juillet 2013".

- c)** Par courrier du 19 juin 2014, Me H\_\_\_\_\_ a adressé à B\_\_\_\_\_ une copie de l'acte de vente, en lui indiquant qu'elle disposait d'un délai de trois mois pour exercer son droit de préemption légal.

- C. a)** Le 18 juillet 2014, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, toutes deux représentées par le même conseil, ont déclaré recourir contre l'ordonnance du Tribunal de protection du 27 mai 2014. Elles ont conclu à l'annulation de l'ordonnance querellée et à ce qu'il soit ordonné au Registre foncier de radier l'inscription de la vente par A\_\_\_\_\_ à F\_\_\_\_\_ de la part de copropriété pour moitié de la parcelle \_\_\_\_\_ de la Commune de \_\_\_\_\_, sise Adresse 1\_\_\_\_\_, inscrite le 18 juin 2014 sous P.j. n° \_\_\_\_\_.

Les recourantes ont allégué que l'ordonnance querellée ne leur avait pas été notifiée et que seule la première et la dernière page avaient été portées à leur connaissance, en date du 11 juillet 2014 s'agissant d'A\_\_\_\_\_, suite à une conversation qui s'était déroulée entre sa fille et son conseil au sein de l'EMS et par le courrier de Me H\_\_\_\_\_ du 19 juin 2014 en ce qui concernait B\_\_\_\_\_. Elles ont par ailleurs indiqué ne pas avoir été tenues au courant des démarches

effectuées par le curateur, respectivement par le Tribunal de protection, en vue de la vente de la part de copropriété d'A\_\_\_\_\_ et ont invoqué une violation de leur droit d'être entendues. Pour le surplus, elles ont allégué une violation des art. 408 et 412 al. 2 CC, ainsi que de l'art. 5 de l'ordonnance sur la gestion du patrimoine dans le cadre d'une curatelle du 4 juillet 2012 (RS 211.223.11). B\_\_\_\_\_ se déclarait prête à acquérir la part d'immeuble appartenant à sa mère, la valeur dudit immeuble devant être estimée au plus bas, en accord avec F\_\_\_\_\_, soit à 504'000 fr. B\_\_\_\_\_ était par ailleurs disposée à louer "pendant un certain temps" le bien immobilier, location qui permettrait de couvrir "tout ou partie" des besoins financiers de sa mère.

**b)** Le Tribunal de protection a persisté dans les termes de sa décision, estimant pour le surplus que le recours formé par A\_\_\_\_\_ était irrecevable pour cause de tardiveté et celui de B\_\_\_\_\_ irrecevable pour défaut de qualité pour agir, position adoptée également par le curateur d'A\_\_\_\_\_.

**c)** Les recourantes ont été autorisées par la Chambre de surveillance à consulter le dossier et ont déposé de nouvelles observations le 17 novembre 2014, persistant dans leur argumentation déjà développée antérieurement, ainsi que dans leurs conclusions.

**d)** Par décision DAS/33/2015 du 26 février 2015, la Chambre de surveillance a déclaré irrecevable le recours formé par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance du 27 mai 2014; il a en revanche déclaré recevable le recours formé par B\_\_\_\_\_ contre cette même ordonnance, l'a rejeté et a confirmé la décision attaquée.

La Chambre de surveillance a implicitement considéré que si le droit d'être entendue de B\_\_\_\_\_ avait été violé en première instance, cette violation avait été guérie suite au dépôt du recours, dans la mesure où la recourante avait pu consulter l'intégralité de la procédure et déposer des observations après la consultation du dossier, le pouvoir d'examen de la Chambre de surveillance étant complet.

**e)** Le 17 avril 2015, B\_\_\_\_\_ a recouru auprès du Tribunal fédéral contre la décision de la Chambre de surveillance du 26 février 2015.

Par arrêt du 11 septembre 2015, le Tribunal fédéral a admis le recours, annulé la décision attaquée et renvoyé la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision. Les frais judiciaires, arrêtés à 1'000 fr., ont été mis à la charge de Me C\_\_\_\_\_, lequel avait conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée.

En résumé, le Tribunal fédéral a considéré que la Chambre de surveillance n'avait, à tort, pas examiné le grief soulevé par B\_\_\_\_\_, qui reprochait au Tribunal de protection de ne pas avoir autorisé son avocat à consulter le dossier et de ne pas

---

l'avoir tenue au courant des démarches en cours, ce qui justifiait l'annulation de la décision attaquée et le renvoi à la Chambre de surveillance pour nouvelle décision.

f) Par ordonnance du 11 novembre 2015, le Tribunal de protection a dit que la mesure ordonnée le 18 janvier 2010 sous l'ancien droit instituant une curatelle volontaire (art. 394 aCC) en faveur d'A\_\_\_\_\_ est transformée en une mesure de curatelle de représentation avec gestion, a relevé Me C\_\_\_\_\_ de son mandat de curateur, a réservé l'approbation de ses rapports et comptes finaux, a désigné deux intervenantes en protection de l'adulte auprès du Service de protection de l'adulte en qualité de co-curatrices avec la tâche de représenter la personne concernée dans ses rapports avec les tiers dans les domaines administratif, juridique et financier, de veiller à la gestion des revenus de la personne concernée, d'administrer ses biens avec diligence et d'accomplir les actes juridiques liés à la gestion, les deux co-curatrices étant par ailleurs autorisées à plaider dans le cadre de la procédure relative à la vente pour partie du bien immobilier sis Adresse 1\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE).

g) Suite à l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, la Chambre de surveillance a impartit un délai aux personnes concernées pour se déterminer.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, toujours représentées par le même conseil, ont conclu, dans leurs écritures du 7 décembre 2015, au renvoi de la cause devant le Tribunal de protection, la réparation devant l'autorité de recours d'une violation du droit d'être entendu par l'autorité de première instance devant demeurer l'exception.

Me C\_\_\_\_\_ pour sa part a rappelé, dans un courrier du 7 décembre 2015, s'être à plusieurs reprises entretenu avec B\_\_\_\_\_ ainsi qu'avec son fils G\_\_\_\_\_ et son conseil. Aucune proposition concrète et réalisable n'avait été formulée. Me C\_\_\_\_\_ a par ailleurs demandé la confirmation du fait que les frais judiciaires mis à sa charge par le Tribunal fédéral seraient payés par l'Etat, dans la mesure où aucune responsabilité ne pouvait lui être imputée en sa qualité de curateur.

L'une des curatrices d'A\_\_\_\_\_, désignée par le Tribunal de protection dans sa décision du 11 novembre 2015, a adressé des observations à la Chambre de surveillance, dans le délai qui lui avait été impartit pour ce faire. Elle a indiqué avoir pris contact avec le conseil d'A\_\_\_\_\_, lequel avait déclaré ne pas être opposé à la révocation de son mandat du fait de l'incapacité de discernement de la personne représentée, ce qu'il devait toutefois encore confirmer par écrit. Pour le surplus, la curatrice a relevé que compte tenu de la situation financière d'A\_\_\_\_\_, la vente immobilière contestée respectait ses intérêts. Par ailleurs, si la vente avait été réalisée à un prix inférieur à l'estimation la plus élevée, le Service des prestations complémentaires aurait tenu compte de cette renonciation à réaliser un gain, ce qui aurait eu pour conséquence une diminution, voire une

---

suppression des prestations versées. La curatrice, au nom de la personne protégée, a conclu au rejet du recours formé contre l'ordonnance rendue par le Tribunal de protection le 27 mai 2014 et à la confirmation de cette dernière, avec suite de frais et dépens à la charge de B\_\_\_\_\_.

**h)** La cause a été mise en délibération, ce dont les personnes concernées ont été informées par plis du 18 janvier 2016.

**i)** Par courrier du 18 février 2016, le conseil d'A\_\_\_\_\_ a indiqué à la Chambre de surveillance qu'il avait pris acte de la décision prise par la curatrice d'A\_\_\_\_\_ de résilier le mandat qui lui avait été confié.

### **EN DROIT**

**1. 1.1** Dans son précédent arrêt du 26 février 2015, la Chambre de surveillance a déclaré irrecevable, pour cause de tardiveté, le recours formé par A\_\_\_\_\_ et recevable celui interjeté par B\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance DTAE/2634/2014 du 27 mai 2014 rendue par le Tribunal de protection. L'irrecevabilité du recours formé par A\_\_\_\_\_ n'ayant pas été remise en cause devant le Tribunal fédéral, il n'y a pas lieu de revenir sur cette question. La recevabilité du recours interjeté par B\_\_\_\_\_ est par ailleurs acquise.

**1.2** La Chambre de surveillance dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait, en droit et en opportunité (art. 450a al. 1 CC).

**2. 2.1.1** En cas de renvoi de la cause par le Tribunal fédéral conformément à l'art. 107 al. 2 LTF, l'autorité inférieure doit fonder sa nouvelle décision sur les considérants en droit de l'arrêt de renvoi. Le juge auquel la cause est renvoyée voit ainsi sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a été tranché définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 133 III 201 consid. 4.2; 131 III 91 consid. 5.2).

**2.1.2** Le droit d'être entendu est une garantie de caractère formel dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours au fond. Toutefois, une violation pas particulièrement grave du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie si l'intéressé peut s'exprimer devant une instance de recours ayant libre pouvoir d'examen en fait comme en droit. Même en cas de violation grave du droit d'être entendu, la cause peut ne pas être renvoyée devant l'instance précédente si et dans la mesure où ce renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à un jugement rapide de la cause (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1, JT 2010 I 255).

**2.2** Conformément à ce que la Chambre de surveillance avait déjà relevé dans sa décision du 26 février 2015, c'est à tort que le Tribunal de protection n'avait pas autorisé la recourante à consulter le dossier et ne lui avait pas notifié la décision

---

litigieuse. La recourante avait toutefois pu faire valoir ses arguments devant le Tribunal de protection, puisqu'elle avait participé à une audience, renonçant volontairement à se rendre à une seconde, à laquelle elle avait pourtant été convoquée. Sa position était dès lors connue du Tribunal de protection au moment où il a rendu sa décision, de sorte que la violation du droit d'être entendu commise par le premier juge ne saurait être qualifiée de grave.

Par ailleurs, la Chambre de surveillance avait, déjà avant de rendre sa décision du 26 février 2015, autorisé le conseil de B\_\_\_\_\_ à consulter le dossier et à déposer de nouvelles observations après cette consultation, ce qui avait été fait le 17 novembre 2014. Après l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, la Chambre de surveillance a, à nouveau, donné à B\_\_\_\_\_ la possibilité de se déterminer, ce qui a abouti au dépôt de nouvelles écritures le 7 décembre 2015.

La recourante a ainsi eu la possibilité de prendre connaissance de l'intégralité du dossier et de la décision litigieuse et a pu s'exprimer devant la Chambre de surveillance, laquelle dispose d'un pouvoir d'examen complet, en fait, en droit et en opportunité, de sorte que la violation du droit d'être entendu a été guérie.

De surcroît, et même s'il fallait qualifier de grave la violation du droit d'être entendu commise en première instance, le renvoi de la cause au premier juge apparaîtrait comme purement formaliste et serait contraire à l'intérêt de la personne protégée à l'obtention d'une décision définitive dans un délai raisonnable. En effet et comme cela a été relevé ci-dessus, la recourante a désormais une connaissance complète du dossier et a eu, à plusieurs reprises, l'opportunité de faire valoir ses arguments, de sorte qu'un renvoi en première instance n'apporterait aucun élément utile supplémentaire. Par ailleurs, la décision litigieuse apparaît fondée, pour les raisons qui seront développées ci-dessous.

- 3. 3.1.1** Lorsque le curateur agit au nom de la personne concernée, il doit requérir le consentement de l'autorité de protection de l'adulte pour acquérir ou aliéner des immeubles (art. 416 al. 1 ch. 4 CC). Le consentement de l'autorité de protection de l'adulte n'est pas nécessaire si la personne concernée est capable de discernement, que l'exercice de ses droits civils n'est pas restreint par la curatelle et qu'elle donne son accord (art. 416 al. 2 CC).

L'approbation comporte un devoir d'examen et un devoir d'appréciation. L'autorité de protection doit effectuer une analyse complète de l'acte juridique envisagé, sous l'angle des intérêts de la personne protégée, ce qui implique une vision complète des circonstances du cas d'espèce. Une appréciation de la manière de voir les choses, des éventuels souhaits ou des autres manifestations de volonté de la personne concernée fait partie de l'examen, ce qui peut, selon les circonstances, nécessiter son audition. L'autorité de protection ne peut faire abstraction de la volonté de la personne protégée que si des raisons impératives l'exigent. Ce sont les intérêts de la personne concernée qui prévalent finalement. Il faut, d'une part,

---

prendre en compte ses intérêts économiques, qui résident en particulier dans le gain réalisé, respectivement dans le rapport entre la prestation et la contre-prestation, le cas échéant en tenant également compte des prévisions que l'on peut établir quant à l'évolution de la situation. Cependant, ce n'est pas toujours la seule appréciation des intérêts matériels d'un acte juridique qui s'avère déterminante, de sorte qu'il est à la rigueur envisageable de ne pas conclure une affaire financièrement intéressante et d'approuver une affaire qui ne comporte pas que des avantages. En effet, le dispositif légal ne se limite pas à une protection abstraite de la personnalité de l'adulte ou de l'enfant, mais doit tenir compte de la situation dans son ensemble. Pour cela, des éléments personnels, émotionnels ou affectifs doivent également être pris en considération. Toutefois, la gestion des affaires d'une personne à protéger exige de faire preuve d'une grande prudence à l'égard des largesses. En règle générale, il faut une raison particulière ou un besoin précis pour justifier l'acte juridique envisagé, par exemple un besoin de liquidités pour la vente d'un immeuble (HÄFELI, in CommFam Protection de l'adulte, ad art. 416 n. 44 ss).

**3.1.2** Dans la mesure du possible, le curateur s'abstient d'aliéner tout bien qui revêt une valeur particulière pour la personne concernée ou pour sa famille (art. 412 al. 2 CC). Cette disposition s'applique à tous les biens revêtant une valeur particulière pour la personne concernée ou pour sa famille. Le législateur a obéi à l'impératif du respect de la personne à protéger. L'injonction est relativisée par la précision "dans la mesure du possible", qui implique que la vente est permise si l'opération est indispensable pour assurer la couverture des besoins courants de la personne (HÄFELI, op. cit., ad art. 412 n. 5 et 6).

**3.2.1** En date du 14 avril 2014, A\_\_\_\_\_ a donné par écrit son consentement à la vente de sa part de copropriété de la villa sise à \_\_\_\_\_ (GE). Au vu du certificat établi le 17 avril 2014 par le médecin répondant de l'EMS X\_\_\_\_\_ selon lequel A\_\_\_\_\_ était empêchée d'assurer elle-même la sauvegarde de ses intérêts en raison de troubles de sa santé, notamment d'une vision quasi nulle et de troubles cognitifs légers et compte tenu de l'attitude contradictoire adoptée par A\_\_\_\_\_, laquelle avait plusieurs fois déclaré être opposée à la vente de sa part de copropriété, c'est à juste titre que le Tribunal de protection a considéré qu'il convenait de faire application de l'art. 416 al. 1 ch. 5 CC.

**3.2.2** La recourante allègue une violation de l'art. 412 al. 2 CC, l'autorité devant favoriser toute solution permettant de conserver le bien familial.

Il ressort du dossier, ce qui n'est pas contesté par la recourante, que la situation financière d'A\_\_\_\_\_, qui était déjà précaire, s'est aggravée depuis son entrée en EMS au mois de mai 2013. A la fin de l'année 2013, les dettes qu'elle avait accumulées s'élevaient à environ 100'000 fr., y compris les honoraires de son curateur, estimés à un montant de l'ordre de 25'000 fr., le déficit augmentant d'environ 3'500 fr. par mois, correspondant au découvert de l'EMS. Il était par

conséquent nécessaire, afin d'éviter des saisies et la vente forcée de la part de copropriété d'A\_\_\_\_\_, de trouver une solution rapide, permettant non seulement de payer ses créanciers, mais également d'assurer la continuation de son séjour au sein de l'EMS.

La location de la villa, proposée par la recourante, n'aurait pas permis d'atteindre ce double objectif, puisqu'elle n'aurait pas, à elle seule, suffi à régler les dettes. La maison étant modeste et nécessitant des travaux que la recourante ne s'était pas engagée à financer, il n'est de surcroît pas établi qu'elle aurait pu être louée au prix accepté par F\_\_\_\_\_, soit 3'677 fr. 50 par mois, étant rappelé qu'A\_\_\_\_\_ n'était propriétaire que de la moitié du bien immobilier. Il ressort en outre de la procédure que la recourante avait refusé la prise d'une hypothèque à son propre nom ou le prêt à sa mère de la somme nécessaire à désintéresser ses créanciers.

Il n'existait par conséquent pas d'autre solution que la vente de la part de copropriété d'A\_\_\_\_\_, ce qui n'était pas contraire à l'art. 412 al. 2 CC contrairement à ce qu'affirme la recourante, cette disposition impliquant que la vente est permise si l'opération est indispensable pour assurer la couverture des besoins courants de la personne, ce qui était justement le cas.

**3.2.3** La recourante affirme par ailleurs que la part de copropriété de sa mère aurait dû lui être cédée pour le prix de 252'000 fr. et non vendue au F\_\_\_\_\_ pour 348'350 fr.

La Chambre de surveillance observe en premier lieu qu'il ne ressort pas du dossier que la recourante ait formulé une offre concrète d'achat avant le prononcé de l'ordonnance querellée. Le courrier électronique du 13 décembre 2013 adressé par G\_\_\_\_\_ au curateur ne mentionnait en effet que la location de la villa et ne contenait aucune offre d'achat. La recourante a par ailleurs préféré ne pas se présenter à l'audience du 7 mars 2014 devant le Tribunal de protection, ce qui atteste du fait qu'elle n'entendait pas formuler la moindre proposition. Au moment de rendre sa décision, le Tribunal de protection n'était par conséquent en possession que de l'offre d'achat formulée par F\_\_\_\_\_, plus élevée de 96'350 fr. que celle, hypothétique à ce stade, de B\_\_\_\_\_ (348'350 fr. contre 252'000 fr.).

La prise en considération des intérêts économiques d'A\_\_\_\_\_ justifiait de vendre sa part de copropriété au prix le plus élevé, F\_\_\_\_\_ ayant pour sa part accepté de tenir compte de l'évaluation la plus favorable à la venderesse. Le prix de vente a ainsi non seulement permis de désintéresser l'ensemble des créanciers, mais a également laissé un solde disponible de l'ordre de 200'000 fr., permettant ainsi la couverture des frais de placement d'A\_\_\_\_\_ au sein de l'EMS X\_\_\_\_\_ non couverts par ses rentes, qui s'élèvent à environ 42'000 fr. par mois, et ce pendant près de cinq ans.

---

La solution proposée par B\_\_\_\_\_ dans le cadre de son recours n'aurait laissé quant à elle, après le paiement des dettes, qu'un solde de l'ordre de 100'000 fr. La recourante a certes expliqué que dans cette hypothèse, elle était prête à louer la maison à un tiers "pendant un certain temps" et à renoncer, au profit de sa mère, à revendre sa part du produit de location. Il ressort toutefois du dossier que la villa en cause est ancienne et qu'elle nécessiterait l'exécution de travaux pour pouvoir être louée à un prix permettant d'assurer la couverture du déficit mensuel auprès de l'EMS X\_\_\_\_\_. Or, il n'est pas établi que la recourante, qui serait alors devenue la propriétaire principale du bien immobilier en cause, ait été en mesure, ni ait eu la volonté d'assumer le coût de ces travaux, étant précisé qu'elle aurait dû composer avec l'Office des faillites, lequel administrait la succession répudiée de feu son frère. La solution proposée par la recourante, certes séduisante de prime abord puisqu'elle aurait permis de conserver l'intégralité du bien immobilier au sein de la famille, se serait ainsi heurtée à des difficultés pratiques dont il n'est nullement démontré qu'elles auraient pu être surmontées.

L'intérêt d'A\_\_\_\_\_ était qu'une solution rapide soit trouvée à ses problèmes financiers, qui s'aggravaient de mois en mois, la solution adoptée devant en outre lui permettre d'être à l'abri du besoin aussi longtemps que possible. A l'inverse, l'intérêt de la recourante était d'acquérir la part de copropriété de sa mère à moindre prix, étant relevé que si elle l'avait souhaité, elle aurait pu l'acheter au prix offert par F\_\_\_\_\_, ce qui aurait à la fois permis de résoudre les problèmes financiers de sa mère et de conserver la villa au sein de la famille. La recourante ayant toutefois préféré renoncer à une telle solution, elle ne saurait faire grief au Tribunal de protection d'avoir privilégié les intérêts économiques d'A\_\_\_\_\_ en autorisant la vente de la part de copropriété à F\_\_\_\_\_.

La décision querellée sera dès lors confirmée.

4. Les frais de la procédure de recours seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 67A du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile – RTFMC) et mis conjointement et solidairement à la charge d'A\_\_\_\_\_ et de B\_\_\_\_\_, dont les recours sont respectivement irrecevables et infondés. Ces frais seront compensés à hauteur de 300 fr. avec l'avance de frais versée, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

Les recourantes seront en conséquence condamnées, conjointement et solidairement, à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, la somme de 900 fr.

5. Me C\_\_\_\_\_ a sollicité que les frais judiciaires mis à sa charge par le Tribunal fédéral soient payés par l'Etat.

**5.1** Selon l'art. 417 al. 2 aCC, la durée de la curatelle et sa rémunération sont fixées par l'autorité tutélaire. Quant au nouvel article 404 CC, il prévoit que le

curateur a droit à une rémunération appropriée et au remboursement des frais justifiés, ces sommes étant prélevées sur les biens de la personne concernée; l'autorité de protection de l'adulte fixe la rémunération.

Le curateur soumet au Tribunal de protection son décompte de rémunération et de frais (art. 87 al. 2 LaCC). S'il approuve la gestion, le Tribunal de protection rend une décision et arrête la rémunération du curateur et le remboursement de ses frais justifiés (art. 89 al. 2 LaCC). Le Tribunal de protection arrête la rémunération du curateur et le remboursement de ses frais, dans les limites fixées par le règlement du Conseil d'Etat. Ce règlement définit également les principes de la rémunération et du remboursement des frais du curateur des personnes protégées indigentes (art. 90 al. 1 et 2 LaCC).

**5.2** La Chambre de surveillance n'a ni la compétence de modifier l'arrêt du Tribunal fédéral, qui a mis les frais et dépens de la procédure fédérale à la charge de Me C\_\_\_\_\_, ni de statuer sur sa rémunération et ses frais, cette question étant de la compétence du Tribunal de protection. Il appartiendra dès lors à Me C\_\_\_\_\_, s'il s'estime fondé à le faire, d'inclure dans la note de frais et honoraires qu'il présentera au Tribunal de protection les frais et dépens mis à sa charge par le Tribunal fédéral.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre de surveillance :**

**A la forme :**

Déclare irrecevable le recours formé par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance DTAE/2634/2014 rendue le 27 mai 2014 par le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant dans la cause C/9778/2009-3.

Déclare recevable le recours formé par B\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance DTAE/2634/2014 rendue le 27 mai 2014 par le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant dans la cause C/9778/2009-3.

**Au fond :**

Le rejette et confirme l'ordonnance attaquée.

**Sur les frais :**

Arrête les frais des recours à 1'200 fr., les met à la charge des recourantes, conjointement et solidairement, et les compense, à hauteur de 300 fr., avec l'avance effectuée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne en conséquence A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, la somme de 900 fr.

**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.*