

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 23 août 2017

Composition : Mme COURBAT, présidente
MM. Winzap et Pellet, juges
Greffière : Mme Pache

Art. 5 al. 1 ch. 9, 125 al. 1 CDPJ

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.Q.**_____, à Lüsslingen, contre la décision rendue le 19 juin 2017 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans le cadre de la succession de feu **B.Q.**_____, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 19 juin 2017, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Juge de paix) a consenti à la vente de la parcelle n° [...] de la commune de [...] par l'administrateur officiel de la succession de feu B.Q._____, décédé le [...] 2011, au prix de 2'650'000 fr. (I), a dit que la décision était immédiatement exécutoire, nonobstant recours (II) et a mis les frais, par 200 fr., à la charge de la succession (III).

En droit, le premier juge a relevé que la villa érigée sur la parcelle n° [...] de la commune de [...], dont la succession de feu B.Q._____ était propriétaire par moitié avec H._____, se dégradait rapidement, dès lors qu'elle était inhabitée depuis l'année 2014, et qu'elle générait des frais d'entretien courant à hauteur de plusieurs milliers de francs par année. En outre, la gestion de ce bien immobilier avait engendré une grande partie des frais de rémunération de l'administrateur officiel. Le premier juge a également rappelé que la dette hypothécaire d'un montant de 2'100'000 fr. n'avait jamais été amortie et qu'on ignorait jusqu'à quelle date le créancier hypothécaire serait disposé à attendre avant de dénoncer le crédit. Au demeurant, en ne tenant pas compte de ce bien immobilier, du prêt hypothécaire et du prêt de la mère du défunt y relatif, les actifs de la succession ne cessaient de diminuer d'année en année, ceux-ci ne générant pas suffisamment de revenus pour couvrir les charges de la succession, en particulier l'entretien de la villa. Ainsi, dès lors qu'il existait un risque important que le crédit hypothécaire soit dénoncé au remboursement, ce qui pourrait entraîner la vente aux enchères de l'immeuble à un prix inférieur au prix du marché, il était nécessaire de procéder à la vente dudit bien immobilier afin d'assurer la conservation du patrimoine héréditaire, le prix de vente pouvant être fixé 2'650'000 fr. au vu des diverses expertises effectuées.

B. Par acte du 30 juin 2017, A.Q._____ a en substance contesté la décision du premier juge, en concluant à sa réforme en ce sens que le prix de vente de la parcelle n° [...] de la commune de [...] ne soit pas fixé à une somme inférieure à 3'500'000 francs. Il a produit plusieurs pièces hors bordereau.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de la décision, complétée par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. B.Q._____ et H._____ se sont mariés le 17 juillet 2004. Le couple a eu deux enfants, D.Q._____ et E.Q._____, nées le [...] 2004.

Les époux étaient copropriétaires de la parcelle n° [...] de la commune de [...], sur laquelle est érigée une villa.

2. a) [...], B.Q._____ [...] est décédé le [...] 2011 [...]. [...].

B.Q._____ a laissé pour héritiers légaux et/ou institués :

- son épouse H._____;
- ses filles D.Q._____ et E.Q._____;
- ses parents F.Q._____ et G.Q._____;
- ses frère et sœur A.Q._____ et C.Q._____.

b) F.Q._____ est décédée le 27 décembre 2016.

3. Le 7 avril 2011, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné l'administration d'office de la succession de B.Q._____.

Le 8 novembre 2013, Me G._____, notaire, a été nommée en qualité d'administrateur officiel de la succession précitée.

4. a) Il ressort d'une expertise datée du 9 juillet 2013 que la valeur vénale de la parcelle n° [...] de la commune de [...] était à cette époque évaluée à 2'700'000 francs.

b) Par convention signée les 7, 8, 9, 18 et 19 mai 2015, les héritiers légaux et/ou institués de B.Q. _____ sont convenus de mettre en vente la parcelle n° [...] de la commune de [...], procuration étant donnée à l'administratrice officielle de la succession pour procéder à toutes les opérations en vue de la conclusion de la vente de l'immeuble au meilleur prix.

5. a) Par requête du 5 avril 2017, l'administrateur officiel de la succession a requis de la Juge de paix l'autorisation de vendre l'immeuble précité, sans l'accord des héritiers, en particulier sans l'accord de A.Q. _____.

Par courrier du 12 avril 2017, A.Q. _____ a relevé que le prix de vente proposé par l'administrateur officiel, à savoir 2'650'000 fr., ne permettrait pas de payer toutes les charges de la villa. Il a évoqué un prix de vente de 3'200'000 fr., en relevant qu'il fallait contacter une agence immobilière « réputée et leader dans le marché ».

b) Le 2 juin 2017, l'administrateur officiel a produit trois estimations effectuées par des agences immobilières mandatées afin d'estimer la parcelle litigieuse, toutes réalisées entre mai et juin 2017. Il ressort de la première estimation, dont l'auteur est la société [...] SA, que la valeur vénale de la villa est évaluée entre 2'500'000 fr. et 2'550'000 francs. La seconde agence, [...] SA, a estimé la valeur vénale de l'immeuble à 2'310'000 francs. Enfin, [...] SA a considéré que la villa pourrait se vendre entre 2'490'000 fr. et 2'590'000 francs.

c) Par courrier du 5 juin 2017, H. _____ a indiqué, par l'intermédiaire de son conseil, qu'il convenait d'autoriser l'administratrice officielle de la succession à mettre en vente la parcelle n° [...] de la commune de [...] à un prix de 2'650'000 francs.

Le 10 juin 2017, C.Q. _____ a donné son accord à la vente de la maison aux modalités proposées.

Par courrier du 12 juin 2017, Me G. _____ a transmis à la Juge de paix une offre d'achat de la villa par deux acheteurs potentiels, datée du 7 juin 2017, et portant sur un prix de vente de 2'650'000 francs.

Le 14 juin 2017, G.Q. _____ a donné son accord à la vente de la villa au prix proposé de 2'650'000 francs.

Par correspondance du 15 juin 2017, l'avocate Stéphanie Cacciatore, curatrice des enfants D.Q. _____ et E.Q. _____, a également donné son accord à la vente de la villa au prix de 2'650'000 francs.

Le 16 juin 2017, A.Q. _____ a en substance contesté le prix de vente de 2'650'000 fr., soutenant que ce prix serait sous-évalué. Il a à nouveau requis qu'une agence immobilière « professionnelle, réputée et leader dans le marché » soit mandatée. Il a en outre produit trois annexes à son courrier, dont une estimation du 2 juin 2016 réalisée par la société [...], basée dans le canton de Berne, évaluant la valeur vénale de la villa à 3'471'000 francs.

En droit :

1.

1.1 Le recours est dirigé contre une décision de la Juge de paix autorisant l'administrateur officiel d'une succession à vendre un bien immobilier appartenant à celle-ci.

L'administration d'office de la succession (art. 554 et 555 CC) est une mesure de sûreté (art. 551 ss CC) ayant pour but la conservation des biens successoraux (ATF 54 II 197 consid. 1 et les arrêts cités ; Karrer/Vogt/Leu, Basler Kommentar, 5^e éd., Bâle 2015, n. 2 ad art. 554 CC)

; à ce titre, elle doit être ordonnée et exécutée sans délai, et d'office (Karrer/Vogt/Leu, *ibid.*, n. 19 ; Schuler-Buche, *L'exécuteur testamentaire, l'administrateur officiel et le liquidateur officiel : étude et comparaison*, thèse Lausanne 2003, p. 20). L'activité de l'administrateur officiel est, de par le droit fédéral, impérativement placée sous la surveillance d'une autorité (Steinauer, *Le droit des successions*, 2^e éd., Berne 2015, n. 877). L'art. 595 al. 3 CC, selon lequel l'administrateur est placé sous le contrôle de l'autorité et les héritiers peuvent recourir à celle-ci contre les mesures projetées ou prises par lui, est applicable par analogie.

Dans le canton de Vaud, l'administration d'office est régie par l'art. 125 CDPJ de même que par les art. 104 à 109 CDPJ, compte tenu du renvoi de l'art. 111 al. 1 CDPJ ; le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) est en outre applicable à titre supplétif (art. 104 et 108 CDPJ). La juridiction gracieuse relevant de la procédure sommaire (art. 248 let. e CPC), seul le recours limité au droit est recevable (art. 109 al. 3 CDPJ ; CREC 24 mars 2016/107 consid. 1.1).

L'art. 5 al. 1 ch. 9 CDPJ donne au juge de paix la compétence d'ordonner et de surveiller l'administration d'office de la succession (art. 554 CC). Selon l'art. 125 al. 1 CDPJ, l'administrateur officiel est nommé, surveillé et, le cas échéant, révoqué par le juge de paix.

Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

L'existence d'un intérêt du recourant est une condition de recevabilité de tout recours, cet intérêt devant être juridique et non de fait.

1.2 En l'espèce, le recourant, héritier présumé, qui conteste la décision d'autoriser l'administratrice officielle à vendre un bien immobilier

appartenant à la succession, a un intérêt digne de protection. Son recours, interjeté en temps utile et dans les formes prescrites, est recevable.

2.

2.1 Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar ZPO, 2^e éd., Bâle 2013, n. 26 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2508). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel. En effet, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz, Commentaire de la LTF, 2^e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

2.2 Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

En l'espèce, le recourant a produit plusieurs pièces hors bordereau comprenant, outre trois pièces déjà versées au dossier (pièces 2, 3 et 9), cinq nouvelles estimations de l'immeuble (pièces 4 à 8) ainsi qu'un échange de courriels avec l'administratrice officielle (pièce 1). Les pièces 1, ainsi que 4 à 8, qui sont nouvelles, sont dès lors irrecevables.

3.

3.1 Le recourant ne conteste pas la nécessité de vendre la villa de [...] mais uniquement le prix plancher fixé par le premier juge. Il soutient que le prix de vente de 2'650'000 fr. ne permettrait pas de couvrir toutes

les charges et qu'au vu des estimations produites à l'appui de son recours, la valeur moyenne de l'immeuble serait de 3'500'000 francs. Ainsi, il semble demander que de nouvelles estimations soient faites et qu'un mandat de courtage soit confié à la société [...], « numéro 1 en Suisse et leader du marché ».

3.2 Pour arriver au montant de 2'650'000 francs, le premier juge s'est fondé d'une part sur l'expertise réalisée le 9 juillet 2013, dont il est ressorti que la valeur vénale de l'immeuble était, à cette époque, de 2'700'000 francs, et, d'autre part, sur les trois estimations effectuées par des professionnels de l'immobilier, tous actifs dans le bassin lémanique, réalisées entre mai et juin 2017, qui ont évalué la valeur vénale de l'immeuble entre 2'310'000 fr. et 2'590'000 francs. Le premier juge a ainsi correctement estimé la valeur vénale de l'immeuble, dès lors qu'il a principalement tenu compte de celle arrêtée dans le cadre de l'expertise de 2013, dont il faut rappeler qu'elle a été effectuée il y a près de quatre ans alors que le marché immobilier était plus favorable, pondérée à hauteur de 50'000 fr. pour tenir compte des autres valeurs inférieures avancées par les trois agences immobilières mandatées au printemps 2017. Au demeurant, un prix de vente de 2'650'000 fr. paraît réaliste puisqu'une offre a d'ores et déjà été formulée à hauteur de ce montant en juin 2017.

Le recourant ne démontre ainsi pas que le prix de vente de l'immeuble aurait été fixé arbitrairement, étant précisé que les nouvelles estimations dont il se prévaut sont irrecevables. Au surplus, il procède par simples allégations en réclamant de nouvelles estimations, qui n'auraient pour effet que de repousser encore la vente et de générer des coûts d'entretien supplémentaire, qui viendront en déduction des actifs de la succession. En outre, comme le premier juge l'a souligné, il existe un risque concret que le crédit hypothécaire soit dénoncé au remboursement, ce qui pourrait entraîner la vente aux enchères de l'immeuble à un prix inférieur au prix du marché. Ainsi, on ne peut que constater que la vente de l'immeuble doit intervenir à bref délai et que son prix de vente minimal

est parfaitement réaliste, voire même plutôt favorable, au vu des chiffres dégagés par les divers spécialistes en courtage consultés.

4.

4.1 En définitive, le recours, mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr. (art. 74 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge du recourant A.Q._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. A.Q. _____,
- Me G. _____, administrateur officiel,
- Me Pierre-Yves Brandt (pour H. _____),
- Me Stéphanie Cacciatore (pour D.Q. _____ et E.Q. _____),
- M. G.Q. _____,
- Mme C.Q. _____.

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

La greffière :