

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 29 juin 2023

---

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente  
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges  
Greffière : Mme Cottier

\* \* \* \* \*

**Art. 554 CC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **C.F.** \_\_\_\_\_, à [...], contre la décision rendue le 2 mars 2023 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans le cadre de la succession de feu **A.F.** \_\_\_\_\_, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 2 mars 2023, adressée pour notification aux parties le 14 avril 2023, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la juge de paix) a rejeté la requête déposée le 23 février 2023 par C.F.\_\_\_\_\_ (I) et a rendu la décision sans frais judiciaires ni dépens (II).

En droit, saisie d'une requête en annulation de la décision prise par l'administrateur officiel de la succession de A.F.\_\_\_\_\_ de résilier le bail liant la succession précitée à C.F.\_\_\_\_\_, fille de la défunte, la juge de paix a considéré qu'il était dans l'intérêt de la succession d'obtenir un loyer conforme aux prix du marché pour combler son manque de liquidités. Elle a ainsi considéré que l'administrateur officiel n'avait pas failli à sa mission de défendre le patrimoine successoral, de sorte qu'elle a rejeté la requête de C.F.\_\_\_\_\_.

**B.** Par acte du 27 avril 2023, C.F.\_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) a interjeté recours contre la décision précitée en concluant à la réforme du chiffre I de son dispositif en ce sens que la décision de l'administrateur officiel de la succession de feu A.F.\_\_\_\_\_ de résilier le bail à loyer liant la succession de A.F.\_\_\_\_\_ à la recourante soit déclarée nulle, respectivement annulée. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de la décision entreprise et au renvoi du dossier à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 19 juin 2023, M.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

Par courrier daté du même jour, G.\_\_\_\_\_ a conclu à l'admission du recours.

Par réponse du 21 juin 2023, Me Q.\_\_\_\_\_, administrateur officiel de la succession de feu A.F.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'administrateur

officiel), a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

B.F.\_\_\_\_\_ n'a pas procédé dans le délai imparti à cet effet.

Le 7 juillet 2023, C.F.\_\_\_\_\_ a déposé une réplique spontanée et a produit un courrier du 22 juin 2023 adressé par l'administrateur officiel à la juge de paix.

**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. a)** A.F.\_\_\_\_\_, veuve, née le [...] 1920, de son vivant domiciliée à l'EMS [...], [...], à [...], est décédée le [...] 2017.

Elle a laissé comme héritières légales ses filles M.\_\_\_\_\_ et C.F.\_\_\_\_\_.

**b)** Par testament authentique du 25 avril 2012 dressé par le notaire [...], la défunte a également institué comme héritières ses deux petites-filles G.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_, filles de C.F.\_\_\_\_\_.

Le chiffre 8 de ce testament stipule notamment ce qui suit :

« A titre de règles de partage, je prescris que devront être attribués aux descendants dans l'ordre de succession légal de ma fille C.F.\_\_\_\_\_ :

- mon appartement de [...], y compris deux places de parc,
- [...] ».

Il existe un conflit exacerbé entre les filles de la défunte au sujet de la succession, objet de diverses procédures judiciaires. Les dispositions pour cause de mort de la défunte font notamment l'objet d'une procédure par-devant la Chambre patrimoniale cantonale. Pour ce

motif, aucun certificat d'héritier n'a pour l'heure pu être remis aux héritières de la défunte.

**c)** La masse successorale se compose de participations (actions, etc.) dans plusieurs sociétés (soit notamment la société [...]) ainsi que de plusieurs immeubles, propriétés de la défunte directement (un appartement à [...] loué à la recourante) ou indirectement par le biais de sociétés (soit notamment des appartements situés dans l'immeuble du [...] à [...]).

**2.** La recourante loue à la défunte, depuis 1997, un appartement de 168 m<sup>2</sup>, avec terrasse d'environ 60 m<sup>2</sup>, et deux places de parking, sis [...], à [...], inclus dans le patrimoine successoral, dont le loyer mensuel qui s'élevait initialement à 1'000 fr. a été augmenté à 2'000 fr., par convention de 2011 passée entre la recourante et la défunte.

Cet appartement appartenait auparavant à la recourante et a été racheté, le 27 novembre 1997, par feu A.F.\_\_\_\_\_.

**3.** Par décision du 30 octobre 2017, la juge de paix a ordonné l'administration officielle de la succession et a désigné Me Q.\_\_\_\_\_, avocat, en qualité d'administrateur officiel.

**4. a)** Le 31 janvier 2018, Me Q.\_\_\_\_\_ a remis à la juge de paix un inventaire d'entrée de la succession, lequel mentionnait notamment, à titre d'actifs, des comptes bancaires portant sur la somme de 75'979 fr. 35 au total.

**b)** Le 15 septembre 2021, une audience a été tenue par-devant la juge de paix en présence des parties et de l'administrateur officiel. A cette occasion, ce dernier a confirmé que l'exploitation de la succession était positive.

**c)** Par courriel du 10 octobre 2022, Z.\_\_\_\_\_, pour la fiduciaire [...], a indiqué à l'administrateur officiel que si les années

suivantes étaient similaires à l'exercice 2021, la succession se trouverait en manque de liquidités à la fin de l'exercice 2023.

**5. a)** Par courrier recommandé du 23 janvier 2023, formulaire officiel en annexe, l'administrateur officiel a notifié la résiliation du bail liant la succession de feu A.F. \_\_\_\_\_ à la recourante pour le 1<sup>er</sup> juillet 2023. Dans ce courrier, il a relevé que le loyer payé par la recourante constituait un loyer préférentiel qui ne correspondait pas aux prix appliqués sur le marché pour un appartement de ce type. Il a notamment indiqué ce qui suit :

« Mon rôle étant de gérer et conserver les biens et actifs de la succession, il est de mon devoir de louer ce bien au prix du marché et d'en obtenir un rendement suffisant, ce d'autant plus que la trésorerie de la succession s'en trouve sérieusement affectée et ne pourra plus tenir. Dans ces circonstances, je ne peux continuer à vous faire bénéficier de ce loyer préférentiel, qui contrevient aux intérêts financiers de la masse successorale. »

**b)** Par requête du 23 février 2023 déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de Lausanne, la recourante a conclu à la nullité du congé, subsidiairement à son annulation, plus subsidiairement à la prolongation du bail.

**6.** Par requête du 23 février 2023 déposée auprès de la juge de paix, C.F. \_\_\_\_\_ a conclu à ce que la décision prise par l'administrateur officiel de la succession de résilier le bail liant la succession de A.F. \_\_\_\_\_ à la recourante soit déclarée nulle, respectivement annulée.

**7. a)** Par courrier du 28 février 2023, [...] a imparti à la succession de feu A.F. \_\_\_\_\_ un délai au 15 mars 2023 pour leur faire parvenir un exemplaire du certificat d'héritier ainsi qu'une proposition concrète de remboursement du prêt hypothécaire concernant l'appartement loué à la recourante.

Par courrier du 27 mars 2023, [...] a dénoncé le prêt hypothécaire relatif à l'appartement de [...]. Elle a octroyé à l'administrateur officiel un ultime délai au 24 novembre 2023 pour

s'acquitter de la somme de 475'285 fr. 15. Passé ce délai, [...] a déclaré qu'elle se réservait le droit d'ouvrir action tendant à la réalisation forcée du bien immobilier en question.

**b)** Par courrier du 22 juin 2023 adressé à la juge de paix, l'administrateur officiel a informé la magistrate qu'à la suite de l'opposition formée par la recourante à la résiliation du bail, la succession ne pouvait s'attendre à retirer aucun rendement supplémentaire de l'appartement loué à la recourante avant plusieurs années. Il a rappelé qu'au vu de l'impossibilité pour la succession de rembourser le prêt d[...] au délai échéant le 24 novembre 2023, l'appartement litigieux serait certainement vendu aux enchères. Afin d'éviter une vente aux enchères, l'administrateur officiel a requis l'autorisation de vendre l'appartement.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Le recours est dirigé contre une décision prise par l'administrateur officiel de la succession tendant à la résiliation du bail à loyer liant la succession de A.F. \_\_\_\_\_ à C.F. \_\_\_\_\_.

L'administration d'office de la succession constitue une mesure de sûreté de juridiction gracieuse, régie par l'art. 554 CC. 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<sup>e</sup> éd., Berne 2015, n. 877) et les héritiers peuvent recourir à celle-ci contre les mesures projetées ou prises par lui (art. 595 al. 3 CC). Les décisions relatives à l'administration d'office sont dès lors des décisions gracieuses de droit fédéral. En matière de dévolution successorale, celui-ci laisse aux cantons la latitude de choisir entre une autorité administrative et un juge, ainsi que de fixer la procédure (Exposé des motifs relatif à la réforme de la juridiction civile - Codex 2010 volet

"procédure civile", EMPL CDPJ, mai 2009, n. 87 *in fine* ad art. 108 du projet, p. 77).

Dans les limites de compétence ainsi fixées, le législateur vaudois a réservé le règlement des litiges gracieux au juge selon des normes de procédure qui ont été définies dans le CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02), ainsi qu'à titre supplétif dans le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). En droit vaudois, l'administrateur d'office est surveillé par le juge de paix (art. 125 al. 1 CDPJ). Les art. 104 à 109 CDPJ, compte tenu du renvoi de l'art. 111 al. 1 CDPJ, sont également applicables. La juridiction gracieuse relevant de la procédure sommaire (art. 248 let. e CPC), seul le recours limité au droit est recevable contre les décisions relatives à l'administration d'office (art. 109 al. 3 CDPJ). Les art. 319 ss CPC s'appliquent à titre supplétif (art. 104 al. 1 CDPJ).

L'administration d'office étant régie par la procédure sommaire, le recours, écrit et motivé, doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée auprès de l'instance de recours (art. 321 al. 1 et 2 CPC), soit, en l'occurrence, la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

**1.2** En l'espèce, le recours a été formé en temps utile par une personne qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et remplit les autres exigences formelles (art. 321 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

La recourante a déposé une réplique spontanée le 7 juillet 2023. Une réplique spontanée est en principe admissible en vertu du droit d'être entendu (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3). Pour être spontanée, la réplique doit toutefois être déposée dans un délai de dix jours après que la partie recourante a eu connaissance de la réponse (TF 5D\_81/2015 du 4 avril 2016 consid. 2.3.3 et 2.3.4, SJZ 112 [2016] p. 280). En l'occurrence, la recourante a déposé « sa réplique spontanée » dix jours après la

transmission des déterminations des parties adverses, de sorte que son écriture est recevable.

## **2.**

**2.1** Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour 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. 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D\_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D\_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1 ; ATF 141 III 564 consid. 4.1).

**2.2** A teneur de l'art. 326 al. 1 CPC, appliqué à titre supplétif (cf. *supra* consid. 1.1), les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours. Toutefois, en procédure gracieuse, le tribunal établit les faits d'office (art. 255 let. b CPC). Il a ainsi le devoir d'éclaircir les faits et de prendre en considération d'office tous les éléments qui peuvent être importants pour rendre sa décision. Il n'est lié ni par les faits allégués, ni par les faits admis, ni par les moyens de preuve invoqués par les parties ; il ordonne d'office l'administration de tous les moyens de preuve propres et nécessaires à établir les faits pertinents. Cependant, l'obligation pour le juge d'établir d'office les faits ne dispense pas les parties d'une collaboration active à la procédure ; il leur incombe ainsi de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuve disponibles (CREC 21

janvier 2021/19 ; CREC 29 octobre 2018/327 ; Bohnet, Commentaire Romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2<sup>e</sup> éd., 2019, n. 5 ad art. 255 CPC et les réf. citées).

En l'espèce, outre des pièces qui figuraient déjà au dossier de première instance, il a été tenu compte des pièces nouvelles produites par la recourante ainsi que par l'administrateur officiel de la succession, soit des courriers des 28 février et 27 mars 2023 d'[...] et du 22 juin 2023 de l'administrateur officiel ainsi que du courriel du 10 octobre 2022 de la fiduciaire de la succession, dans la mesure où celles-ci s'avèrent pertinentes sur l'issue du litige.

### **3.**

#### **3.1**

**3.1.1** La recourante se prévaut d'une violation de l'art. 554 CC. Elle invoque que la mesure prise par l'administrateur officiel de la succession irait à l'encontre de son devoir d'assurer la dévolution de la succession. Selon la recourante, il résulterait tant des dispositions pour cause de mort applicables que du comportement du vivant de la défunte que celle-ci avait fait l'acquisition de l'appartement litigieux pour que la recourante puisse continuer d'y vivre, et ce même après son décès. Elle y habiterait depuis 1994, d'abord avec ses trois filles, puis seule depuis leur départ du logement familial. La défunte aurait clairement manifesté, dans son testament, le souhait que l'appartement litigieux soit attribué à la recourante ou à ses petites-filles après son décès, de sorte que la résiliation du bail à loyer serait contraire à la volonté de la défunte.

En outre, la recourante fait valoir que la décision de résilier le bail ne servirait pas les intérêts de la succession, dès lors qu'il ne s'agirait pas d'une mesure adéquate pour pallier au manque de liquidités allégué par l'administrateur officiel. Compte tenu du caractère extrêmement tendu de la succession, l'administrateur officiel ne pouvait ignorer que la résiliation du bail de la recourante entraînerait une procédure en annulation du congé et en demande de prolongation du bail et donc des frais supplémentaires pour la succession. Dite procédure devrait permettre

à la recourante de rester dans l'appartement litigieux de nombreux mois, voire des années, de sorte que la succession n'encaissera de toute manière pas un loyer plus élevé prochainement. Il s'ensuit que la mesure prise par l'administrateur officiel ne permettra pas de procurer des liquidités supplémentaires à la succession à bref ou moyen terme. Même à supposer que la résiliation soit confirmée et que la recourante doive quitter à terme l'appartement, celui-ci ne pourra pas être reloué sans que des travaux ne soient effectués, aucune rénovation importante n'ayant été entreprise ces 33 dernières années.

De plus, la recourante soutient que l'administrateur officiel n'aurait de toute manière pas établi le manque de liquidités de la succession. Elle se réfère à cet égard à l'inventaire d'entrée établi le 31 janvier 2018 ainsi qu'aux déclarations de l'administrateur officiel à l'audience du 15 septembre 2021. De surcroît, si le manque de liquidités était avéré, il découlerait des frais conséquents de l'administrateur d'office. Enfin, la recourante soutient que d'autres alternatives s'offraient à l'administrateur officiel pour pallier au prétendu manque de liquidités de la succession, soit par exemple la vente d'un des appartements de la Tour du [...], respectivement l'engagement d'un ou plusieurs de ces appartements, voire la réalisation des objets mobiliers et autres actifs figurant à l'inventaire de la succession.

**3.1.2** L'administrateur officiel rappelle qu'il a été sollicité à de nombreuses reprises par les héritières depuis son institution en cette qualité. Il a précisé qu'il a notamment dû résoudre une problématique liée à la société [...], qui ne disposait plus d'aucun administrateur ni de siège légal, ni même de relation bancaire depuis le décès de A.F.\_\_\_\_\_. Les revenus locatifs des immeubles détenus par la société, en particulier les loyers des appartements situés dans l'immeuble du [...] à [...], étaient jusque-là versés sur le compte de la succession, augmentant irrémédiablement la dette de la succession envers la société. Selon l'administrateur officiel, afin de résoudre cette problématique, les loyers des appartements précités ne sont plus perçus par la succession mais pas la société précitée directement. Il en résulte, pour la succession, une

baisse annuelle d'entrées d'environ 68'000 fr., soit 54'000 fr. après impôts. Il expose que la succession n'est pour l'instant pas déficitaire, comme indiqué à l'audience du 15 septembre 2021. Néanmoins, cette baisse d'entrées entraînera à terme un manque de liquidités si rien n'est entrepris, ce qui pourrait engendrer la nécessité de vendre définitivement un immeuble de la succession. A la fin de l'exercice 2023, les liquidités de la succession seront proches de zéro. Or, selon la gérance [...], actuelle administratrice de la PPE sise [...], il serait possible de louer l'appartement et les places de stationnement occupés par la recourante à un loyer mensuel oscillant entre 5'950 fr. et 6'150 fr., moyennant quelques retouches minimales. Cette mesure permettrait d'assurer une entrée de liquidités durable à la succession. Pareille solution serait d'autant plus indispensable pour la succession que le prêt hypothécaire grevant l'appartement en question aurait été dénoncé par la banque créancière [...] le 27 mars 2023. Un délai au 24 novembre 2023 a été imparti pour rembourser l'intégralité du prêt hypothécaire susmentionné, faute de quoi une procédure visant à la réalisation forcée de l'appartement litigieux serait introduite. [...] aurait en effet averti depuis des années qu'elle ne pourrait continuer le prêt sans obtenir un certificat d'héritier. Les chances d'obtenir un prêt hypothécaire auprès d'un établissement tiers seraient nulles, compte tenu du fait que le cercle des héritières de la succession n'est pas encore déterminé et que le bien immobilier en question ne serait pas autoporteur. Il aurait tenté, en vain, de trouver une solution transactionnelle sur le montant du loyer avec la recourante depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022. La résiliation du bail litigieux était ainsi, selon l'administrateur officiel de la succession, la seule solution viable permettant de sauvegarder les intérêts de l'ensemble de la succession. L'administrateur officiel soutient également que la recourante n'aurait pas établi que l'appartement nécessiterait d'importants travaux, les documents produits par celle-ci étant insuffisants à cet égard. Enfin, l'administrateur officiel conteste que ses honoraires ainsi que sa manière de gérer la succession seraient à l'origine du manque de liquidités de la succession. Il estime ainsi que la décision de résilier le bail était conforme à ses attributions au sens de l'art. 554 CC et, partant, opportune.

M. \_\_\_\_\_ a pour sa part précisé que les dispositions pour cause de mort de la défunte font l'objet de procédures de contestation depuis plus de cinq ans et en particulier d'une procédure de grande ampleur devant la Chambre patrimoniale cantonale, de sorte qu'il n'appartient pas à l'autorité de céans de trancher sur leur contenu et leur validité dans le cadre de la présente procédure. Elle rappelle en outre que le but de l'administration officielle est de conserver la substance de la succession, de sorte que ce n'est qu'à titre exceptionnel que l'administrateur officiel pourrait être autorisé à réaliser un actif en vue d'acquitter des dettes. Il n'existerait ainsi pas d'autres solutions pour dégager des liquidités à court terme.

## **3.2**

**3.2.1** Selon l'art. 554 al. 1 CC, l'autorité ordonne l'administration d'office de la succession en cas d'absence prolongée d'un héritier qui n'a pas laissé de fondé de pouvoirs, si cette mesure est commandée par l'intérêt de l'absent (ch. 1), lorsqu'aucun de ceux qui prétendent à la succession ne peut apporter une preuve suffisante de ses droits ou s'il est incertain qu'il y ait un héritier (ch. 2), lorsque tous les héritiers du défunt ne sont pas connus (ch. 3) et dans les autres cas prévus par la loi (ch. 4).

L'administration d'office a pour but de conserver l'état et la valeur de la succession et vise à sauvegarder les droits des héritiers (Meier/Reymond-Eniaeva, Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 2 ad art. 554 CC). La situation de l'administrateur officiel est la même que celle de l'exécuteur testamentaire et celui-ci dispose de pouvoirs externes en principe illimités (Piotet, Droit successoral, Traité de droit privé suisse, tome IV, Fribourg 1975, p. 629). La mission de l'administrateur officiel doit cesser avec la situation qui en est la cause (Piotet, op. cit., p. 628). L'administration d'office prévue par l'art. 554 CC sous le chapitre intitulé « des mesures de sûreté » vise uniquement à assurer la conservation et la gestion des biens de la succession, sans préjuger la question de l'existence des droits que les parties intéressées pourraient avoir sur ces biens (CREC 5 juillet 2018/204 consid. 2.1.2).

**3.2.2** L'art. 5 al. 1 ch. 6 CDPJ dispose que le juge de paix prend les mesures nécessaires pour assurer la dévolution d'une succession en tant qu'une autre autorité n'est pas désignée. L'administrateur officiel de la succession est soumis à la surveillance de l'autorité qui a le pouvoir d'ordonner l'exécution ou d'interdire un acte déterminé et de prendre des mesures disciplinaires (art. 595 al. 3 CC ; ATF 145 III 205 consid. 4.4.2.1 ; ATF 90 II 376 consid. 3 ; Karrer/Vogt/Leu, Basler Kommentar, 5<sup>e</sup> éd., 2014, n. 97 ad art. 518 CC ; Steinauer, Le droit des successions, 2<sup>e</sup> éd., 2015, n. 1185 p. 608), dont la plus grave est la destitution de l'administrateur officiel pour cause d'incapacité ou de violation grossière de ses devoirs (TF 5A\_713/2011 du 2 février 2012 consid. 3.1 et les auteurs cités). L'autorité de surveillance vérifie ainsi les mesures prises ou projetées par l'administrateur officiel ; cependant les questions de droit matériel demeurent du ressort des tribunaux ordinaires (ATF 145 III 205 consid. 4.4.2.1 ; ATF 90 II 376 consid. 3 ; ATF 84 II 324 ; ATF 66 II 148 ; TF 5A\_395/2010 du 22 octobre 2010 consid. 3.8 ; CREC 19 janvier 2018/17).

**3.3** La juge de paix a constaté que l'augmentation du loyer de la recourante était envisagée de longue date par l'administrateur officiel. Elle a relevé que le loyer payé par la recourante était largement inférieur aux prix pratiqués en ville de [...] pour ce type de bien. Elle a ainsi considéré qu'il était dans l'intérêt de la succession d'obtenir un loyer conforme aux prix du marché pour combler le manque de liquidités de la succession, au vu de l'ampleur, notamment temporelle, prise par le conflit successoral. La magistrate est ainsi parvenue à la conclusion que l'administrateur officiel n'avait pas failli à sa mission qui n'était pas de sauvegarder les intérêts d'un héritier en particulier, mais au contraire de défendre le patrimoine successoral pour l'ensemble des successeurs. En outre, l'argument du coût d'un procès en matière de bail n'était pas déterminant compte tenu des autres procédures actuelles, autrement plus longues et coûteuses entre les héritières. Par ailleurs, au vu de l'ampleur de la procédure successorale, l'argument du temps d'inoccupation pendant la réfection de l'appartement n'était pas relevant. Elle a ainsi rejeté la requête déposée par la recourante.

**3.4** En l'espèce, on relèvera tout d'abord la particularité de la décision prise par l'administrateur officiel de résilier le bail de la recourante, dans la mesure où celle-ci apparaît contraire aux dispositions testamentaires de la défunte, qui prévoyait d'attribuer l'appartement litigieux à la recourante et aux descendantes de celle-ci, soit à B.F. \_\_\_\_\_ ou à G. \_\_\_\_\_ (cf. *supra* Let.C/1). Si ces dispositions sont certes contestées et font l'objet d'une procédure entre les deux filles de la défunte auprès de la Chambre patrimoniale cantonale, il n'empêche que se pose la question de savoir si la décision de résilier le bail serait contraire aux dispositions testamentaires précitées et, partant, à la mission de l'administrateur officiel qui tend notamment à sauvegarder les droits des héritiers, soit en l'occurrence le droit de la recourante de se voir attribuer l'immeuble litigieux. Cette question peut toutefois demeurer ouverte, dès lors que la décision de résilier le bail de la recourante ne permet de toute manière pas d'atteindre son objectif à savoir pallier au prétendu manque de liquidités de la succession.

Il peut certes être admis que le loyer mensuel de la recourante, par 2'000 fr., est largement inférieur aux prix pratiqués en ville de Lausanne pour un appartement de 168 m<sup>2</sup>, avec deux places de parc et une terrasse d'environ 60 m<sup>2</sup>, et ce même si ce bien nécessiterait en l'état d'éventuelles rénovations. Cela étant, l'administrateur officiel pouvait s'attendre à ce que la recourante dépose une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer tendant à la nullité, subsidiairement à l'annulation du congé, plus subsidiairement à la prolongation du bail. Pareille procédure, en particulier les éventuelles prolongations de bail qui pourraient être accordées à la recourante, implique qu'aucun rendement supplémentaire ne pourra être réalisé sur cet appartement avant de nombreuses années, ce que l'administrateur officiel reconnaît d'ailleurs dans son courrier du 22 juin 2023 adressé à la juge de paix. Ce constat suffit à établir que la décision de résilier le bail de la recourante ne permet manifestement pas de dégager à court terme - voire même à moyen terme - des liquidités supplémentaires, ce d'autant plus que la procédure de bail risque de générer des coûts supplémentaires à la succession. Ce faisant, la décision prise par l'administrateur officiel ne

permet pas de conserver l'état et la valeur de la succession et, partant, se révèle inopportune. Elle doit par conséquent être annulée, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si la succession - qui on le rappellera n'est à ce stade pas déficitaire selon l'administrateur officiel - se trouve effectivement en manque de liquidités.

#### **4.**

**4.1** En définitive, le recours doit être admis, le prononcé entrepris étant réformé en ce sens que la décision de l'administrateur officiel de résilier le bail liant la succession de A.F.\_\_\_\_\_ à la recourante est annulée.

**4.2** Vu l'issue du litige et par équité, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 2 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des intimées M.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Celles-ci devront par conséquent rembourser à la recourante, solidairement entre elles, son avance de frais par 800 francs.

Par ailleurs, les intimées M.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, verseront à la recourante, la somme de 2'000 fr. à titre d'indemnité de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est admis.
  
- II.** La décision du 2 mars 2023 de la Juge de paix du district de Lavaux-Oron est réformée en ce sens que la décision de l'administrateur officiel de résilier le bail liant la succession de A.F.\_\_\_\_\_ à C.F.\_\_\_\_\_ est annulée.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge des intimées M. \_\_\_\_\_ et B.F. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles.

**IV.** Les intimées M. \_\_\_\_\_ et B.F. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles, doivent verser à la recourante C.F. \_\_\_\_\_ la somme de 2'800 fr. (deux mille huit cents francs) à titre de restitution d'avance de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance.

**V.** 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 :

- Me Séverine Berger (pour C.F. \_\_\_\_\_),
- Me Pascale Botbol (pour M. \_\_\_\_\_),
- Mme B.F. \_\_\_\_\_ (personnellement),
- Mme G. \_\_\_\_\_ (personnellement),
- Me Q. \_\_\_\_\_.

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 Lavaux-Oron.

La greffière :