



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6412/2015

DAS/301/2023

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU LUNDI 4 DECEMBRE 2023**

Recours (C/6412/2015) formé le 17 juillet 2023 par **Monsieur A**_____, domicilié c/o **B**_____, _____ (Genève), représenté par Me François HAY, avocat.

* * * * *

Arrêt communiqué par plis recommandés du greffier
du **11 décembre 2023** à :

- **Monsieur A**_____
c/o Me François HAY, avocat _____, _____.
 - **Maître C**_____
_____, _____.
 - **Monsieur D**_____
Monsieur E_____
Madame F_____
Monsieur G_____
Madame H_____
Madame I_____
Monsieur J_____
c/o Me Malek ADJADJ, avocat
Rue du Rhône 118, 1204 Genève.
 - **JUSTICE DE PAIX.**
-

EN FAIT

- A.** Par décision DJP/314/2023 rendue le 27 juin 2023, la Justice de paix a rejeté la plainte déposée par A_____ à l'encontre de C_____ en sa qualité d'administrateur d'office de la succession de K_____, décédée le _____ 2015 à Genève (chiffre 2 du dispositif), a débouté A_____, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____ et J_____ de toutes leurs conclusions (ch. 3 et 4), a donné instruction à l'administrateur d'office de conserver tous les biens de la défunte et de les stocker dans l'ancienne loge de conciergerie dans l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 5), n'a pas autorisé l'administrateur d'office à reloger L_____ dans le lot 2_____ dans l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 6) et a réparti l'émolument de décision, fixé à 2'000 fr., à hauteur d'un quart à la charge de la succession et de trois quarts à charge de A_____, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____ et J_____, conjointement et solidairement entre eux (ch. 7).
- B.** **a)** Par acte expédié le 17 juillet 2023, A_____ a recouru contre cette décision, qu'il a reçue le 5 juillet 2023, concluant à l'annulation des chiffres 2, 3, 4 et 7 de son dispositif et, cela fait, à ce qu'il soit ordonné à l'administrateur d'office d'organiser un transport sur place en présence des Services industriels de Genève, de la régie M_____, des parties et de tout autre interlocuteur nécessaire, afin de réconcilier les lieux de consommation, les compteurs d'électricité des lots 3_____ et 4_____ et les factures, sous suite de frais et dépens des deux instances, subsidiairement à la répartition des frais de première instance à raison d'un quart à sa charge et de trois quarts à la charge de la succession.
- b)** Par réponse du 2 octobre 2023, C_____ a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise, sous suite de frais et dépens.
- c)** Dans leurs déterminations du 2 octobre 2023, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____ et J_____ ont déclaré appuyer les conclusions prises par A_____ dans le cadre de son recours.
- d)** A_____ d'une part, et D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____ et J_____, d'autre part, ont fait usage de leur droit de répliquer de manière spontanée, persistant dans leurs conclusions.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a)** K_____, née le _____ 1941 à N_____ (Canada), divorcée, de nationalité française, en son vivant domiciliée rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, est décédée le _____ 2015 à Genève.

b) Par testament olographe du 16 mars 2015, K_____ a déclaré exhériter son fils A_____, lui léguer un montant de 1'000'000 fr., à verser sous forme de rente mensuelle de 1'500 fr., et instituer héritières des fondations d'intérêt public.

Au cas où l'exhérédation de son fils ne devait pas être admise, elle a indiqué souhaiter que les droits de A_____ soient réduits à sa stricte réserve légale, sous forme d'usufruit, en tenant compte de montants rapportables par son fils, et que la nue-propiété et la quotité disponible soient distribuées aux fondations précitées.

Elle a désigné C_____ exécuteur testamentaire.

c) Le 10 avril 2015, C_____ a transmis le testament de K_____ à la Justice de paix et désigné les fondations d'intérêt public instituées héritières.

d) Le 28 avril 2015, les dispositions testamentaires ont été notifiées à A_____ ainsi qu'à D_____, E_____, F_____ et G_____, frères et sœurs de la défunte, et, par représentation d'une sœur prédécédée, H_____, I_____ et J_____, nièces et neveu de la défunte.

Le même jour, la Justice de paix a remis l'attestation de ses qualités d'exécuteur testamentaire à C_____.

e) L'administration d'office de la succession a été ordonnée le 4 juin 2015. C_____ a été désigné en qualité d'administrateur d'office.

f) Le 8 mars 2016, A_____ a saisi le Tribunal de première instance d'une action en annulation d'une clause d'exhérédation et en nullité, dirigée contre les héritiers de deuxième parentèle ainsi que les fondations désignées comme héritières.

La procédure est toujours en cours.

g) De l'inventaire des biens de la succession remis par l'administrateur d'office à la Justice de paix le 30 octobre 2015, il ressort que la valeur de la masse successorale s'élevait à 7'531'800 fr. à la date du décès, et que les actifs successoraux sont constitués, entre autres, de parts de propriété par étage dans un immeuble situé à la rue 1_____ no. _____ à Genève, ainsi que des avoirs bancaires.

Les parts de copropriété de l'immeuble rue 1_____ no. _____ appartenant à la succession correspondent à une arcade (lot 5_____) située au rez-de-chaussée, à un appartement situé à l'entresol, d'une surface de 97 m² (lot 2_____) et à un local commercial, d'une surface de 67 m², également situé à l'entresol (lot 4_____).

h) L_____ est le locataire actuel du lot 4_____, qui lui a été remis à bail le 27 mars 2002 par feu O_____ pour un loyer de 650 fr. par mois, et une provision pour charges de 70 fr. par mois. Par avenant au contrat de bail du 22 octobre 2004, feu K_____ s'est substituée comme bailleresse à O_____ au décès de cette dernière, les autres clauses et conditions du bail restant inchangées.

Il ressort du courrier adressé par l'administrateur d'office au Juge de paix le 9 octobre 2020 que du vivant de K_____, le locataire L_____ partageait avec celle-ci les locaux loués correspondant au lot 4_____. En échange de ce partage de bureau, K_____ s'était arrangée pour que le locataire puisse également occuper une partie du lot. 3_____, appartenant à son frère, P_____, en cédant à ce dernier le produit du bail de L_____.

D. a) Le 17 juin 2021, C_____ a, entre autres, requis du Juge de paix l'autorisation de faire procéder à la rénovation de l'arcade, correspondant au lot 5_____. De tels travaux impliquant de libérer les locaux correspondant au lot 4_____, situé au-dessus de l'arcade, l'administrateur d'office a demandé à ce que le locataire de ces locaux puisse s'installer, le temps des travaux, dans l'appartement 2_____ appartenant à la succession.

b) Dans ses déterminations du 29 octobre 2021, A_____ a demandé à ce que l'administrateur soit enjoint de clarifier à quels lots correspondent les factures des Services industriels de Genève (ci-après : les SIG) réglées par la succession, dans la mesure où le locataire L_____ semblait utiliser différents locaux dans l'immeuble rue 1_____ no. _____ et qu'il n'était pas exclu que certaines factures réglées par la succession portent sur les locaux qu'il occupait.

c) Le 2 mars 2022, le Juge de paix a notamment autorisé les travaux de rénovation du lot 5_____, autorisé le relogement temporaire du locataire du lot 4_____ dans un local analogue et déclaré que les frais de déménagement et les excès de charges seraient supportés par la succession en sa qualité de bailleresse, qui n'était plus apte à laisser à disposition la chose louée dans des conditions convenables. En outre, il a prescrit que les meubles appartenant à la défunte garnissant les lots 3_____ et 4_____ seraient déplacés pour permettre la restitution du lot 3_____ à P_____ et que de ce fait, le loyer du lot 4_____, après rénovation, pourrait échoir à la succession.

Le 24 novembre 2022, la Chambre de surveillance a annulé cette décision en ce qu'elle mettait les frais de déménagement du locataire et les excès de charges à la charge de la succession en sa qualité de bailleresse.

d) Le 20 janvier 2023, A_____ a demandé à la Justice de paix de faire interdiction à l'administrateur d'office de reloger L_____ dans le lot 2_____ pendant la durée des travaux, d'obtenir des clarifications relatives à la prise en

charge des factures d'électricité des locaux occupés par le locataire et d'obtenir le déplacement des affaires de la défunte, actuellement dans son bureau, dans l'ancienne loge de la concierge au rez-de-chaussée.

S'agissant des renseignements requis en lien avec les factures d'électricité, A_____ a indiqué avoir de longue date demandé des explications quant au paiement des factures d'électricité relatives aux lots 3_____, propriété de P_____, et 4_____, appartenant à la succession, afin de déterminer si les factures concernant ce dernier lot, occupé par L_____, étaient assumées par celui-ci ou par la succession. Relevant que ce point devait être clarifié avant que les travaux soient engagés afin d'éviter que ces moyens de preuve soient détruits lors de l'exécution de ces travaux, il a demandé qu'une visite soit organisée en la présence des SIG, de la régie et de lui-même, pour déterminer quel compteur correspondait à quelle facture et qui était le destinataire de ces factures.

e) Le 17 mars 2023, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____ et J_____ ont adhéré à la requête de A_____.

f) Dans sa détermination du 24 mars 2023, C_____ a soutenu que ni la succession, ni la régie gérant l'immeuble ne payaient les factures d'électricité relative au lot 4_____ occupé par L_____, en produisant une facture d'électricité établie au nom de ce dernier, correspondant au lieu de consommation "*Rue 1_____ no. _____, Entrée*".

g) Le 1^{er} mai 2023, A_____ a persisté dans ses conclusions tendant à ce qu'il soit ordonné à l'administrateur d'office d'organiser un transport sur place avec les SIG afin de vérifier les compteurs des lots, l'autoriser à s'entretenir directement avec la régie Grange et les SIG, sans l'intermède de l'administrateur d'office et, enfin, débouter ce dernier de ses conclusions du 24 mars 2023.

E. S'agissant en particulier des factures d'électricité, les éléments suivants ressortent de la procédure :

a) Dans son courriel du 22 décembre 2021, la régie M_____ gérant l'immeuble a indiqué avoir obtenu les renseignements suivants des SIG : les factures concernant trois comptes, chacun lié à un compteur, étaient ouverts au nom de la succession. Le compte 6_____, lié au compteur électrique 7_____, ouvert au nom de K_____ depuis 2013, porte l'indication "*Rue 1_____ no. _____ – Entresol*" comme lieu de consommation. Un second compte 8_____ lié au compteur 9_____ est ouvert au nom de K_____ depuis au moins 2004; la régie estime qu'il s'agit de l'appartement qui était occupé par la défunte, mais indique qu'il conviendrait d'organiser un rendez-vous sur place pour le confirmer. Un troisième compte 10_____ lié au compteur 11_____ concerne l'arcade, soit le lot 5_____, et est au nom de la succession depuis l'évacuation du précédent

locataire. Un compte est ouvert au nom du locataire L_____ depuis 2002, dont le lieu de consommation indiqué est "*Rue 1 _____ no. _____, entrée*".

La régie a enfin relevé que les libellés des lieux de consommation étaient souvent flous et incorrects, qu'ils faisaient parfois juste référence au lieu physique où se trouvait le compteur (qui était rarement le même lieu que celui du bien qu'il alimentait électriquement), ou parfois se référaient à l'endroit où l'électricité était consommée, et que les SIG n'étaient pas à même de donner plus de détails de la manière dont cela avait été fait par le passé.

b) Par courrier du 29 décembre 2021, le locataire L_____ a indiqué à la Justice de paix qu'il réglait les factures d'électricité de son bureau depuis plus de vingt ans.

c) Les factures d'électricité produites par l'administrateur d'office, libellées au nom de K_____ sous le numéro de client 12_____ et adressées à l'administrateur d'office, font état des lieux de consommation suivants : "*Rue 1 _____ no. _____ Arcade*", "*Rue 1 _____ no. _____ Entresol*" et "*Rue 1 _____ no. _____ Rdc*".

F. Dans la décision querellée, le Juge de paix a considéré que l'administrateur d'office n'avait pas failli à ses obligations, dans la mesure où les pièces produites permettaient de retenir, sous l'angle de la vraisemblance, que le locataire du lot 4_____ s'acquittait des factures d'électricité relatives à ce lot et que la masse successorale n'était pas impactée par des factures réglées ni par la régie, ni par la succession.

EN DROIT

1. **1.1** Les décisions finales et incidentes du juge de paix en matière successorale, qui relèvent de la juridiction gracieuse et sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. e CPC), sont susceptibles d'un appel ou d'un recours, par une personne qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), à la Chambre civile de la Cour de justice (art. 120 al. 2 LOJ), dans un délai de dix jours (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), selon que la valeur litigieuse est ou non d'au moins 10'000 fr. (art. 306 al. 2 CPC).

1.2 Interjeté dans les formes et délais prescrits auprès de l'autorité compétente dans une procédure portant sur la prise en charge par la succession de factures des SIG en lien avec certains lots de copropriété, dont le montant est inférieur à 10'000 fr., le recours formé par A_____ est recevable.

2. La présente cause relevant de la juridiction gracieuse, la procédure sommaire est applicable (art. 248 let. e CPC).

Le pouvoir d'examen de la Chambre de céans est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

3. Le recourant reproche au premier juge d'avoir renoncé à ordonner à l'administrateur d'office d'organiser un transport sur place afin de réconcilier les compteurs SIG, les factures d'électricité et les lieux de consommation s'y rapportant.

3.1.1 L'administration d'office, prévue à l'art. 554 al. 1 CC, a pour but de conserver l'état et la valeur de la succession. Elle tend notamment à empêcher que des héritiers ou des tiers non autorisés ne prennent possession de la succession et que des actifs de celle-ci ne disparaissent au détriment d'héritiers inconnus ou inatteignables. Elle permet d'accomplir sans retard les actes urgents et de préserver les intérêts économiques et juridiques des ayants droit. L'administration d'office vise ainsi à sauvegarder les droits des héritiers (MEIER/REYMOND-ENIAEVA, CR CC II, 2016, n. 2 ad art. 554 CC ; KARRER/VOGT/LEU, BSK ZGB II, 2019, n. 2 ad art. 554).

Les pouvoirs et les devoirs de l'administrateur officiel ne sont pas définis par la loi. 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 » (MEIER/REYMOND-ENIAEVA, op. cit., n. 45 ad art. 554 CC ; KARRER/VOGT/LEU, op. cit., n. 39 ad art. 554).

Les actes de gestion nécessaires peuvent notamment consister à placer les fonds improductifs, encaisser les créances échues, notamment les loyers, les intérêts et les dividendes, dénoncer les contrats inutiles ou peu favorables (prêts gratuits, bail des locaux occupés par le *de cujus*), payer toutes les dépenses courantes et les dettes liquides, pour éviter une poursuite ou un procès ou des intérêts moratoires, renouveler ou conclure des contrats, notamment dans le cadre de l'entreprise du *de cujus*, faire les réparations urgentes, vendre des choses périssables ou dont la conservation est trop dispendieuse, ou des titres, si cela paraît indispensable pour éviter une perte due à une baisse des cours, ou s'il faut se procurer l'argent liquide nécessaire à une répartition urgente d'un immeuble etc. (MEIER/REYMOND-ENIAEVA, op. cit., n. 52 ad art. 554 CC).

3.1.2 A l'instar de l'exécuteur testamentaire, l'administrateur d'office est soumis à la surveillance de l'autorité de surveillance (ATF 54 II 197; MEIER/REYMOND-ENIAEVA, op. cit., n. 61 ad art. 554 CC ; KARRER/VOGT/LEU, op. cit., n. 61 ad art. 554).

L'autorité de surveillance peut et doit si nécessaire intervenir d'office ou sur requête, notamment pour donner des instructions à l'administrateur officiel, vérifier certains actes, lui demander des rapports ponctuels ou réguliers (MEIER/REYMOND-ENIAEVA, op. cit, n. 63 ad art. 554 CC). Elle peut contrôler l'opportunité de la mesure mais les questions matérielles (litiges juridiques) sont de la compétence du juge civil. Ce dernier n'est pas lié par les décisions prises par l'autorité de surveillance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_195/2013 du 9 juillet 2013 consid. 2.2.6 ; MEIER/REYMOND-ENIAEVA, op. cit, n. 64 ad art. 554 CC).

3.2.1 En l'espèce, le premier juge n'a pas donné suite à la requête du recourant tendant à ce qu'il soit ordonné à l'administrateur d'office d'organiser un transport sur place aux fins de clarifier la répartition de la facturation de l'électricité par les SIG entre les différents lots de copropriété de l'immeuble de la rue 1_____ no. _____ à Genève. Il a considéré que l'administrateur d'office n'avait pas failli à ses obligations en renonçant à organiser une telle réunion, dans la mesure où les pièces permettaient de retenir que le locataire réglait les factures d'électricité correspondant aux locaux qu'il occupait et que les intérêts de la succession n'étaient ainsi pas touchés par des factures qui n'étaient réglées ni par la succession, ni par la régie gérant l'immeuble.

Les différentes factures établies par les SIG au dossier concernent quatre comptes différents, reliés à quatre compteurs différents, dont l'un est établi au nom du locataire L_____ et les trois autres au nom de la succession. Il apparaît ainsi que le locataire s'acquitte des factures concernant l'un des compteurs SIG de l'immeuble. La description des lieux de consommation figurant sur les différentes factures d'électricité ne permet toutefois pas de relier précisément les différents compteurs aux locaux concernés, puisque les factures adressées au locataire mentionnent comme lieu de consommation "*Rue 1_____ no. _____ Entrée*", et que celles établies au nom de la succession mentionnent "*Rue 1_____ no. _____ – Arcade*" et "*Rue 1_____ no. _____ – Entresol*".

Le recourant a, à juste titre, relevé que la régie M_____, chargée de la gestion de l'immeuble avait indiqué dans son courriel du 22 décembre 2021 que les libellés des lieux de consommation étaient souvent flous et incorrects et qu'ils faisaient référence soit au lieu physique où se trouvait le compteur - qui était rarement le même lieu que celui du bien qu'il alimentait électriquement – soit à l'endroit où l'électricité était consommée. Il ressort par ailleurs de ce courriel que la régie estimait que l'un des comptes concernait les locaux occupés par la défunte mais qu'il conviendrait d'organiser un rendez-vous sur place pour le confirmer.

Des incertitudes subsistent ainsi s'agissant de l'adéquation entre les différents compteurs et les lieux de consommation qui s'y rapportent, ce d'autant plus qu'il apparaît à la lecture du dossier que le locataire n'a pas toujours utilisé les mêmes locaux correspondant au lot 4_____ situé à l'entresol, puisqu'il a, du vivant de

K_____, partagé ces locaux avec celle-ci en étant, en contrepartie, autorisé à occuper une partie des locaux correspondant au lot 3_____ appartenant à P_____.

Au regard de ces incertitudes, une gestion diligente de l'administration de la succession commandait de prendre les mesures pour éclaircir la situation et vérifier que la succession n'assumait que les frais d'électricité lui incombant. Il n'est, dans ces circonstances, guère compréhensible que l'administrateur d'office ait refusé d'organiser une réunion sur place en présence de la régie et des SIG, comme le demande le recourant depuis plus de deux ans, afin de clarifier l'adéquation entre les compteurs, les lieux de consommation et les factures qui s'y rapportent.

C'est en conséquence à juste titre que le recourant et les autres héritiers légaux ont sollicité que l'administrateur soit enjoint à agir en ce sens. Les chiffres 2 à 4 du dispositif de l'ordonnance entreprise, rejetant leur plainte à l'encontre de l'administrateur d'office, seront en conséquence annulés et ce dernier sera enjoint à organiser le transport sur place au sens du présent considérant.

4. Le recourant remet par ailleurs en cause la répartition des frais judiciaires de première instance.

4.1 Les frais, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens, sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 95 et 106 al. 1 CPC). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

4.2 Le recourant a obtenu gain de cause devant le Juge de paix sur l'interdiction de reloger le locataire dans le lot 2_____ et sur le déplacement des affaires de la défunte dans l'ancienne loge des concierges. Il obtient par ailleurs gain de cause devant la Chambre de céans s'agissant de la réunion à organiser aux fins de clarifier l'adéquation entre les compteurs d'électricité et les lieux de consommation s'y rapportant.

Il se justifie en conséquence de mettre l'intégralité des frais judiciaires à la charge de l'intimé.

Il n'y a pas lieu de revoir la quotité de l'émolument de décision du Juge de paix, fixé à 2'000 fr., qui n'a pas été remise en cause. Les frais judiciaires de recours seront arrêtés à 500 fr. (art. 19 LaCC, 26 et 35 RTFMC).

Vu l'issue de la procédure, des dépens pour les deux instances seront alloués au recourant à hauteur de 1'000 fr.

Le chiffre 7 du dispositif de l'ordonnance attaquée sera en conséquence annulé. Les frais judiciaires des deux instances seront arrêtés à 2'500 fr., mis à la charge de l'intimé et compensés avec l'avance fournie par le recourant à hauteur de 500 fr., qui reste acquise à l'Etat de Genève. L'intimé sera condamné à verser au recourant 500 fr. à titre de frais judiciaires et 1'000 fr. à titre de dépens, ainsi que 2'000 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 17 juillet 2023 par A_____ contre la décision de la Justice de paix DJP/314/2023 rendue le 27 juin 2023 dans la cause C/6412/2015.

Au fond :

Annule les chiffres 2, 3, 4 et 7 du dispositif de cette ordonnance et, cela fait, statuant à nouveau :

Ordonne à C_____, en sa qualité d'administrateur de la succession, d'organiser un transport sur place en présence des Services Industriels de Genève, de la régie Grange et des parties afin de réconcilier les lieux de consommation, les compteurs des lots 3_____ et 4_____ et les factures.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires des deux instances à 2'500 fr., les met à la charge de C_____ et les compense partiellement avec l'avance fournie par A_____ à raison de 500 fr., qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne C_____ à verser à A_____ la somme de 500 fr. à titre de frais judiciaires.

Condamne C_____ à verser 2'000 fr. à titre de frais judiciaires aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Condamne C_____ à verser à A_____ la somme de 1'000 fr. à titre de dépens.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI et Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, juges; Madame Jessica QUINODOZ, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.