

Genève, le 12 octobre 2026

OPPOSITION FORMELLE À TOUTE VENTE



<https://swisscorruption.info/avertissement/#horodatage>

Chronologiquement par date (2026-10-12)

Par courrier recommandé aux destinataires suivants :

Destinataires :

1. **Me Patrick FRUNZ**, avocat et notaire
Étude HFE
Rue Daniel-Jeanrichard 44
2300 La Chaux-de-Fonds
2. **Arnaud & Zbinden Sàrl**
À l'attention de Mme Alexandra EYMANN
Rue de la Poste 1
2024 Saint-Aubin-Sauges
3. **Office cantonal des poursuites de Genève**
À l'attention de M. Victor PAULOS, huissier
et de M. Geoffrey ERRIQUEZ, juriste
Rue du Stand 46
1204 Genève
4. **Tout notaire susceptible de recevoir l'acte de vente, par l'entremise de la Chambre des Notaires du Canton de Neuchâtel :**
Chambre des Notaires Neuchâtelois
Rue du Seyon 10
Case postale 3272
2001 Neuchâtel
5. **Registre Foncier Neuchâtelois**
Rue de Tivoli 22
2002 Neuchâtel 2

Copies courrier A+ :

- Juge Bastien SANDOZ, Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers,
- Hôtel-de-Ville, Case postale 1, 2002 Neuchâtel
- Mesdames Magali GHEZZI-GACOND et Monsieur Cyril GACOND, cohéritiers
- Ministère Public du Canton de Neuchâtel

Concerne : Succession de feu Jacques André GACOND (décédé le 19 juillet 2007 à Neuchâtel) – SUCNE.2007.295

Objet : Opposition formelle à toute vente ou disposition de la villa sise 16, rue Louis-d'Orléans et 21, rue Guillaume-Ritter à Neuchâtel (parcelles n° 11029 et 11030)

Madame, Monsieur, Maître,

En ma qualité d'héritière légale et réservataire de feu Jacques André GACOND, et en ma qualité de copropriétaire indivise de la villa sise 16, rue Louis-d'Orléans et 21, rue Guillaume-Ritter à 2000 Neuchâtel, je forme par la présente **opposition formelle à toute vente, toute promesse de vente, tout acte de disposition ou toute mesure d'exécution** portant sur ce bien immobilier.

Cette opposition repose sur les motifs suivants :

I. LA SUCCESSION N'EST PAS LIQUIDÉE

1. Feu Jacques André GACOND est décédé le **19 juillet 2007**. À ce jour, **plus de 19 ans après le décès**, la succession est **toujours ouverte** :
 - aucune liquidation du régime matrimonial n'a été effectuée ;
 - aucune déclaration pour l'impôt sur les successions valable n'a été établie ;
 - aucun inventaire successoral valable n'a été dressé ;
 - aucune convention de partage n'a été conclue.

Voir plainte pénale du 9 octobre 2026 adressée Ministère public de la République et Canton de Neuchâtel : https://swisscorruption.info/horodatage/2026-10-09_mp-ne_vente-villa.pdf

2. En l'absence de liquidation, **la part de chaque héritier est indivise, indisponible et non liquide**. Aucun héritier ne peut disposer seul de tout ou partie de la masse successorale. Aucun représentant de la communauté héréditaire ne peut valablement aliéner un bien successoral sans y être régulièrement autorisé.

II. ME PATRICK FRUNZ N'EST PLUS LÉGITIMÉ À AGIR (voir plainte ci-dessus)

3. Me Patrick FRUNZ a été nommé représentant de la communauté héréditaire par ordonnance du **16 septembre 2008**.
4. **Me FRUNZ a demandé sa relève à six reprises** entre le **23 juin 2016** et le **20 janvier 2025** auprès de son Autorité de surveillance, le Juge Bastien SANDOZ.
5. **Le Juge SANDOZ n'a jamais statué** sur ces demandes de relève. Aucune décision de maintien régulière n'a été rendue.
6. En l'absence de décision de maintien, **le mandat de Me FRUNZ est juridiquement éteint** depuis sa première demande de relève. Tous les actes accomplis par lui depuis lors sont **frappés de nullité absolue** (art. 595 CC ; art. 20 CO par analogie).
7. **Le contrat de courtage signé le 1er décembre 2025** avec l'agence Arnaud & Zbinden, ainsi que toutes les démarches subséquentes (visites, négociations, expertises, offres), sont **nuls et non avenus**.

III. OPPOSITION DES HÉRITIERS

8. **Deux des trois héritiers** – Madame Magali GHEZZI-GACOND et Monsieur Cyril GACOND – ont **demandé la fin du mandat de courtage** confié à Arnaud & Zbinden par courriers des **12 et 13 juin 2026**, au plus tard au 30 septembre 2026.
9. **La soussignée s'est toujours opposée** à ce mandat et à toute vente.

10. **Aucun accord unanime** des cohéritiers n'existe pour la vente. Aucun héritier ne peut, seul ou par l'intermédiaire d'un exécuteur sans pouvoir, engager la communauté héréditaire dans une vente immobilière.

III^{bis} **VICES DU CONSENTEMENT ET CONTRAINTE EXERCÉE PAR L'OFFICE CANTONAL DES POURSUITES**

- 10^{bis} La soussignée tient à préciser que son consentement à tout accord éventuel relatif à la saisie de sa part successorale a été **vicié par la contrainte** exercée par l'Office cantonal des poursuites de Genève, en la personne de M. Geoffrey ERRIQUEZ.
- 10^{ter} Lors de la séance de pourparlers du **25 novembre 2025**, le Juriste M. ERRIQUEZ a menacé la soussignée – si elle refusait lors de la vente de la villa, que le prélèvement des créances soit fait sur sa part successorale – de **faire intervenir l'Autorité de surveillance de GE** afin que celle-ci **nomme une personne pour agir à sa place**.
- 10^{quarter} Cette menace impliquait, ni plus ni moins, de **priver la soussignée de ses droits civils** et de la placer sous une forme de tutelle ou de curatelle, alors que l'Office cantonal des poursuites **n'a aucun pouvoir légal** pour ce faire. Seule l'Autorité de protection de l'adulte (APEA) est compétente pour prononcer une mesure de protection, et uniquement sur la base des conditions strictes de l'art. 390 CC.
- 10^{quinquies} C'est **en panique et sous la contrainte** que la soussignée a accepté cet accord. Son consentement est donc **nul** pour vice du consentement (art. 29 CO ; crainte fondée causée sans droit par un tiers).
- 10^{sexies} La soussignée dénonce ces faits au Ministère public, qui appréciera leur qualification pénale (contrainte, art. 181 CP ; abus d'autorité, art. 312 CP).

IV. **PRIX MANIFESTEMENT LÉSIONNAIRE**

11. L'estimation de la villa réalisée en **avril 2022** par Arnaud & Zbinden était de **CHF 3'000'000**.
12. L'estimation révisée en **avril 2025** par la même agence a été fixée à **CHF 2'620'000**, sans justification d'une baisse de CHF 380'000 dans un marché en hausse, et sans prise en compte des travaux de rénovation réalisés en 2024.
13. Les offres reçues en 2026 se situent entre **CHF 1'500'000 et CHF 2'000'000**, très inférieures à la valeur vénale.
14. **Une vente à un prix inférieur à CHF 3'000'000 causerait un préjudice irréparable** à la succession et lèserait gravement les droits réservataires de la soussignée.

V. **CONSÉQUENCES JURIDIQUES**

15. **Nullité absolue** : Tout acte de vente signé par Me FRUNZ ou sur la base de ses démarches serait **nul de plein droit** pour défaut de pouvoir du signataire (art. 595 CC ; art. 20 CO).
16. **Responsabilité pénale personnelle** : Toute personne – notaire, agent immobilier, acquéreur, fonctionnaire – qui participerait à une telle vente, en connaissance de l'absence de mandat valable et de l'opposition des héritiers, s'exposerait à des poursuites pénales pour :
- **Faux dans les titres** (art. 251 CP) ;
 - **Abus de confiance** (art. 138 CP) ;
 - **Gestion déloyale** (art. 158 CP) ;
 - **Complicité d'abus d'autorité** (art. 25 cum art. 312 CP).

En outre, **la Chambre des notaires a été chargée d'informer tous les notaires du canton** de la présente opposition. Tout notaire qui, en connaissance de cause, instrumenterait un acte de vente relatif à ce bien **violerait le principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC)** et commettrait un **abus de droit manifeste (art. 2 al. 2 CC)**.

En effet, selon la jurisprudence constante, **nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude** (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*). Un notaire qui aurait été informé de l'opposition par la Chambre des notaires ne pourrait pas prétendre ignorer la situation. Il engagerait sa **responsabilité disciplinaire, civile et pénale**.

Sur la protection de l'acquéreur et la foi publique du registre foncier (art. 973 CC) :

Selon l'**art. 973 al. 1 CC**, celui qui, de bonne foi, se fie aux inscriptions du registre foncier est protégé dans l'acquisition de ses droits. La bonne foi est présumée (art. 3 al. 1 CC).

Toutefois, cette protection **n'est pas absolue**. Conformément à l'**art. 3 al. 2 CC** et à la jurisprudence constante du Tribunal fédéral (ATF 137 III 153), **celui qui, au vu des circonstances, aurait dû se rendre compte de l'absence de validité de l'inscription ne peut pas se prévaloir de sa bonne foi**. Il en va de même lorsque des circonstances spéciales éveillent des doutes légitimes et obligent l'acquéreur à procéder à des vérifications supplémentaires.

En l'espèce, les circonstances suivantes **auraient dû éveiller les soupçons de tout acquéreur prudent** :

- La succession est **ouverte depuis plus de 19 ans** sans liquidation, sans inventaire et sans partage ;
- **Me FRUNZ a demandé sa relève à six reprises** entre 2016 et 2025, ce qui est de notoriété publique dans le dossier ;
- **Deux des trois héritiers** ont formellement demandé la fin du mandat de courtage (juin 2026) ;
- **La Chambre des notaires a été officiellement informée** de l'opposition, de sorte que tous les notaires du canton sont réputés en connaître l'existence ;
- Le prix offert (CHF 1'500'000 à CHF 2'000'000) est **manifestement inférieur** à la valeur vénale (CHF 3'000'000 selon l'estimation de 2022).

Dans ces conditions, **aucun acquéreur ne peut valablement prétendre avoir ignoré l'absence de pouvoir du disposant ou l'opposition des héritiers**. Un acquéreur qui, malgré ces éléments, procéderait à l'acquisition **ne pourrait pas se prévaloir de sa prétendue bonne foi** au sens de l'art. 973 CC. La protection de la foi publique du registre foncier **ne lui serait pas opposable**.

Conséquence : Toute personne qui participerait à une telle vente – notaire, agent immobilier, acquéreur – **engage sa responsabilité personnelle, solidaire et indivisible**, tant sur le plan disciplinaire que civil et pénal.

17. **Responsabilité civile** : Les auteurs et complices d'une vente illégale seraient tenus de réparer l'intégralité du préjudice causé à la succession et à la soussignée (art. 41 et 50 CO).

18. **Nullité et responsabilité du notaire instrumentant** : Le notaire qui recevrait un acte de vente sans s'assurer de la légitimation du disposant, de l'accord unanime des héritiers et de l'absence d'opposition, engagerait sa **responsabilité disciplinaire, civile et pénale**.

VI. DEMANDES

En conséquence, je vous mets formellement en demeure de :

1. **Cesser immédiatement toute démarche** en vue de la vente de la villa sise 16, rue Louis-d'Orléans et 21, rue Guillaume-Ritter à Neuchâtel ;
2. **Retirer toute annonce de vente** des plateformes immobilières et de tout support de commercialisation ;
3. **Vous abstenir de signer tout acte** de vente, promesse de vente, compromis ou acte notarié relatif à ce bien ;
4. **Me confirmer par écrit**, dans un délai de **5 jours**, avoir pris acte de la présente opposition et avoir cessé toute démarche.

Toute violation de la présente opposition sera constitutive de faux dans les titres et d'abus de confiance, et fera l'objet d'une dénonciation immédiate au Ministère public.

VII. RÉSERVES

Tous mes droits sont expressément réservés, notamment :

- le droit de solliciter toute mesure provisoire ou superprovisionnelle devant le juge civil compétent ;
- le droit de requérir l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner au registre foncier (art. 960 CC) ;
- le droit d'intenter toute action en responsabilité civile et pénale contre les auteurs et complices d'une vente illégale.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

Sauf à parfaire

Fait à Genève, le 12 octobre 2026

Chantal Perret