

Genève, le 09 octobre 2026

Recommandé
Monsieur le Procureur général
Ministère public de la République
et Canton de Neuchâtel
Passage de la Bonne-Fontaine 41
2300 La Chaux-de-Fonds



https://swisscorruption.info/horodatage/2026-10-09_mp-ne_vente-villa.pdf

PLAINTÉ PÉNALE

Plaignante :

Chantal PERRET, 16, avenue de la Croisette, case postale 371, 1211 Genève 4

Prévenus :

1. **Me Patrick FRUNZ**, avocat et notaire, Étude HFE, Rue Daniel-Jeanrichard 44, 2300 La Chaux-de-Fonds
2. **M. Bastien SANDOZ**, juge au Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers, Hôtel-de-Ville, Case postale 1, 2002 Neuchâtel
3. **M. Victor PAULOS**, huissier, chef de secteur, Office cantonal des poursuites, Rue du Stand 46, 1204 Genève
4. **M. Geoffrey ERRIQUEZ**, juriste, Office cantonal des poursuites, Rue du Stand 46, 1204 Genève
5. **Arnaud & Zbinden Sàrl**, agence immobilière, Rue de la Poste 1, 2024 Saint-Aubin-Sauges
6. **Toute autre personne** ayant participé aux infractions décrites ci-dessous

I. FAITS

A. Contexte successoral

1. Feu **Jacques André GACOND** est décédé le 19 juillet 2007 à Neuchâtel, laissant une succession composée notamment d'une villa sise 16, rue Louis-d'Orléans et 21, rue Guillaume-Ritter à Neuchâtel (parcelles n° 11029 et 11030).
2. La succession est **toujours ouverte depuis le 21 août 2007**. À ce jour, plus de **19 ans** après le décès, **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, et aucune convention de partage n'a été conclue**.
3. La plaignante est **héritière réservataire** de cette succession. Sa part est indivise, indisponible et non liquide.

B. Nomination et demandes de relève de Me Patrick FRUNZ

4. Par ordonnance du **16 septembre 2008**, le Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers a nommé **Me Patrick FRUNZ** comme représentant de la communauté héréditaire, avec la mission expresse d'établir un inventaire successoral après liquidation du régime matrimonial (art. 602 al. 3 CCS).

5. **Me FRUNZ n'a jamais exécuté cette mission.** Il 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**.
6. **Le Juge SANDOZ** (*Autorité de surveillance de la succession paternelle depuis 2013*) **n'a jamais statué** sur ces demandes de relève. Il n'a jamais nommé de successeur, malgré la proposition de nomination de Me Pascal HOFER, notaire, formulée par la plaignante en 2019.
7. Malgré l'absence de décision formelle et l'absence de mandat valable, **Me FRUNZ a continué à agir** comme s'il était régulièrement mandaté.

C. Actes accomplis sans mandat valable (2025-2026)

8. Le **1er décembre 2025**, Me FRUNZ a signé un **contrat exclusif de courtage** avec l'agence **Arnaud & Zbinden Sàrl** pour la vente de la villa sise à Neuchâtel. **Pièce ?**
9. Ce contrat a été signé **alors que Me FRUNZ avait déjà demandé sa relève à six reprises** et qu'aucune décision n'avait été rendue. Il a agi **sans mandat valable**, en violation de ses obligations légales.
10. **Deux des trois héritiers**, Magali GHEZZI-GACOND et Cyril GACOND, ont **demandé la fin de ce mandat de courtage** par courriers des **12 et 13 juin 2026**, au plus tard au 30 septembre 2026. <https://swisscorruption.info/chpe/villa-01.pdf>
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-02.pdf>
11. **La plaignante s'est toujours opposée** à ce mandat et à toute vente.
12. Malgré cela, **Me FRUNZ et l'agence Arnaud & Zbinden ont poursuivi leurs démarches** : organisation de visites, réception d'offres, communication avec des acquéreurs potentiels (offres de CHF 1'500'000 à CHF 2'000'000, très inférieures à l'estimation de CHF 3'000'000 de 2022).

D. Inertie de l'Autorité de surveillance

13. Le **Juge Bastien SANDOZ** (**Fabio MORICI** avant lui 2009-2013), Autorité de surveillance depuis 2013, a été **informé à de multiples reprises** des manquements graves de Me FRUNZ:
 - par les demandes de relève de Me FRUNZ lui-même (2016-2025) ;
 - par les courriers de la plaignante et de ses mandataires (depuis 2009) ;
 - par les courriers des autres héritiers et de leurs conseils (Me Simon OTHENIN-GIRARD, Me Marcel EGGLER, Guillaume JÉQUIER, Me Sven Schwab).
14. **Il n'a jamais réagi** de manière conforme à ses obligations légales (art. 595 al. 3 CC). Son inertie a permis à Me FRUNZ de continuer à agir sans mandat valable pendant **plus de dix ans**.

E. Actes de l'Office cantonal des poursuites

15. L'Office cantonal des poursuites de Genève a saisi plusieurs **parts successorales indivise** de la plaignante, dès 2022 (séries 81 22 039387 T et 81 23 036045 U).
16. Le **26 juin 2026**, la plaignante a déposé en mains propres des **déterminations écrites** détaillées, exposant l'illicéité de la saisie.
https://swisscorruption.info/horodatage/2026-06-26_opf-ge_determ-saisie.pdf
17. **L'OPF GE a refusé de prendre en compte** ces déterminations. L'huissier Victor PAULOS a tenté de contraindre la plaignante à s'exprimer oralement, puis a déclaré faussement qu'elle « refusait de coopérer ». Il avait déjà tenu les mêmes propos le 7 mars 2022.
18. Le **6 juillet 2026**, l'OPF GE a ordonné le **blocage du compte PostFinance** de la plaignante (sur lequel est versée sa rente AVS, insaisissable selon l'art. 92 LP) ainsi que d'un compte de garantie de loyer auprès d'UBS.
19. Le **7 août 2026**, l'huissier Arnaud CHIRI (OPF GE) a adressé un courriel **mensonger** à la plaignante, affirmant que les investigations bancaires avaient été effectuées « *du fait que la collaboration entre vous et l'huissier présent en date du 26 juin dernier fut un échec* ».
https://swisscorruption.info/horodatage/2026-08-20_mp-ge_plainte-c-opf.pdf

II. QUALIFICATION JURIDIQUE

A. Abus d'autorité (art. 312 CP)

Me **FRUNZ** a accompli des actes de disposition (signature d'un contrat de courtage, organisation de visites, négociations avec des acquéreurs) **sans mandat valable**, alors qu'il savait ou devait savoir que son mandat était éteint depuis sa première demande de relève. Rappelons qu'il avait également organisé deux expertises de la villa qui fait l'objet de la plainte. Il a abusé des pouvoirs de sa charge.

Le Juge **SANDOZ** a refusé de statuer sur les demandes de relève de Me **FRUNZ** pendant plus de dix ans, alors que la loi lui en faisait l'obligation (art. 595 al. 3 CC). Son inaction prolongée constitue un **déni de justice** et un abus d'autorité.

B. Faux dans les titres (art. 251 CP)

Le **contrat de courtage du 1er décembre 2025**, signé par Me **FRUNZ** en qualité de représentant de la communauté héréditaire, alors que son mandat était éteint, constitue un **faux intellectuel** au sens de l'art. 251 CP : il atteste faussement d'une qualité qu'il ne possédait plus. **Pièce ?**

Le **courriel du 7 août 2026** de l'huissier Arnaud **CHIRI**, affirmant faussement un « refus de coopérer » de la plaignante, constitue également un faux intellectuel.

https://swisscorruption.info/horodatage/2026-08-20_mp-ge_plainte-c-opf.pdf

C. Entrave à l'action pénale (art. 305 CP)

L'**OPF de Genève**, par ses huissiers Victor **PAULOS**, Pierre **DUCOMMUN** et Geoffrey **ERRIQUEZ**, ainsi que le Préposé Philippe **DUFFREY** ont été informé par les déterminations écrites du 26 juin 2026 (*Pièce citée plus haut*) de l'existence de multiples infractions poursuivies d'office (faux dans les titres, abus d'autorité, gestion déloyale). Il avait l'obligation de les dénoncer au **Ministère public** (art. 33 LI-CPP/NE / art. 33 La CP E 4 10/GE). **Il ne l'a pas fait.**

Me **FRUNZ** et le Juge **SANDOZ**, en maintenant l'opacité sur la succession et en poursuivant des actes illégaux, **entravent l'action pénale**.

D. Gestion déloyale (art. 158 CP)

Me **FRUNZ** a, depuis 2010 au moins, effectué des **prélèvements sur le compte CLER** (anciennement Banque COOP) qui était réservé au partage successoral, sans l'accord des héritiers. Il a également maintenu des frais inutiles et contribué à la dégradation du bien par défaut d'entretien, tout en poussant à une vente à un prix lésionnaire.

E. Abus de confiance (art. 138 CP)

Les prélèvements effectués sans droit sur le compte réservé au partage constituent un **abus de confiance** au préjudice de la communauté héréditaire.

III. PRESCRIPTION

A. Infractions continues (art. 98 let. c CP)

Les infractions d'**abus d'autorité par omission** (art. 312 CP) et d'**entrave à l'action pénale** (art. 305 CP) sont des **infractions continues**. La prescription court **dès le jour où les agissements coupables ont cessé** (art. 98 let. c CP).

Le Juge **SANDOZ** **continue** à violer son obligation de surveillance depuis 2016 (2007 pour l'Autorité de surveillance). Me **FRUNZ** **continue** à agir sans mandat valable. **La prescription n'a donc pas commencé à courir** pour ces infractions.

B. Obstacle créé par l'autorité elle-même

La jurisprudence **ATF 90 IV 62** a consacré le principe selon lequel la prescription est **suspendue** lorsqu'un obstacle empêche l'autorité de poursuite d'agir. Si le Tribunal fédéral a admis cette suspension lorsque la **loi elle-même** paralyse l'autorité, elle doit s'appliquer **a fortiori** lorsque l'obstacle provient de **l'autorité elle-même**, par son inaction fautive.

En l'espèce, **les prévenus eux-mêmes** (Juge SANDOZ, Me FRUNZ, OPF) créent et maintiennent l'obstacle qui empêche la plaignante d'obtenir justice. Selon le principe « **nemo auditor propriam turpitudinem allegans*** », ils ne peuvent se prévaloir de la prescription (**personne n'est écouté lorsqu'il invoque sa propre turpitude / nul ne peut se prévaloir de sa propre faute, de son propre comportement illicite ou déloyal, pour en tirer un avantage ou se soustraire à ses obligations*).

« Conformément à la maxime "**nemo auditor propriam turpitudinem allegans**", les prévenus ne sauraient se prévaloir de la prescription alors qu'ils ont eux-mêmes **créé et maintenu l'obstacle qui a empêché la plaignante d'obtenir justice**. Le Juge SANDOZ, en refusant de statuer sur les demandes de relève de Me FRUNZ depuis 2016, a privé la plaignante de toute possibilité de voir la succession liquidée dans les délais. **Me FRUNZ**, en continuant à **agir sans mandat valable**, a lui-même prolongé l'état de fait illicite. **L'OPF**, en **refusant de tenir compte des déterminations écrites** du 26 juin 2026, a empêché la plaignante de faire valoir ses droits. Ces comportements, constitutifs d'infractions continues, ne peuvent pas être invoqués par leurs auteurs pour échapper à leurs responsabilités. »

IV. DEMANDE DE MESURES PROVISOIRES : INTERDICTION DE TOUTE VENTE OU DISPOSITION

A. Principe

Conformément à l'art. 263 al. 1 let. b CPP, le Ministère public peut ordonner des **mesures de contrainte** lorsque cela est nécessaire pour garantir le bon déroulement de la procédure pénale ou pour prévenir la commission d'infractions.

En l'espèce, la plainte pénale dénonce des **actes de disposition accomplis sans mandat valable** (signature du contrat de courtage du 1er décembre 2025) et une **vente imminente** de la villa successorale à un prix manifestement lésionnaire (offres de CHF 1'500'000 à CHF 2'000'000, contre une estimation de CHF 3'000'000 en 2022).

B. Motifs de la demande

1. **Nullité du mandat de Me FRUNZ** : Me FRUNZ a demandé sa relève à **six reprises** entre 2016 et 2025. Aucune décision formelle n'a été rendue par le Juge SANDOZ. En l'absence de décision de maintien régulière, son mandat est **juridiquement éteint**. Tous les actes accomplis depuis sa première demande de relève sont **nuls de plein droit** (art. 595 CC).
2. **Nullité du contrat de courtage** : Le contrat signé le 1er décembre 2025 avec Arnaud & Zbinden est **entaché de nullité absolue** pour défaut de pouvoir du signataire. Il ne peut produire aucun effet.
3. **Opposition des héritiers** : **Deux des trois héritiers** (Magali GHEZZI-GACOND et Cyril GACOND) ont demandé la **fin du mandat de courtage** par courriers des 12 et 13 juin 2026. La plaignante s'y est toujours opposée. **Aucun accord unanime** des cohéritiers n'existe pour la vente.
4. **Prix lésionnaire** : Les offres reçues (CHF 1'500'000 à CHF 2'000'000) sont **très inférieures** à l'estimation de 2022 (CHF 3'000'000). Une vente à ce prix causerait un **préjudice irréparable** à la succession.
5. **Risque de dissipation** : Une vente signée par un exécuteur sans pouvoir, à un prix lésionnaire, **consommerait irréversiblement** la substance successorale et rendrait toute restitution ultérieure impossible.

C. Mesures demandées

Par ces motifs, la plaignante conclut respectueusement à ce qu'il plaise au Ministère public de :

1. **Ordonner à Me Patrick FRUNZ de s'abstenir de tout acte de disposition** relatif à la villa sise 16, rue Louis-d'Orléans et 21, rue Guillaume-Ritter à Neuchâtel (parcelles n° 11029 et 11030), y compris la signature de tout acte de vente ou de promesse de vente.
2. **Ordonner à l'agence Arnaud & Zbinden Sàrl de cesser immédiatement toute activité de courtage** relative à cette villa, et de **retirer toute annonce de vente** des plateformes immobilières.

3. **Ordonner toute mesure utile** pour empêcher la réalisation de la vente projetée, notamment par une **annotation au registre foncier** de l'interdiction d'aliéner (art. 960 CC), ou par toute autre mesure que le Ministère public jugera appropriée.
4. **Rendre ces mesures exécutoires immédiatement**, nonobstant tout recours.

D. Fondement juridique

- **Art. 263 CPP** : mesures de contrainte en cas de nécessité pour la procédure.
- **Art. 960 CC** : restriction du droit d'aliéner, annotée au registre foncier pour garantir des prétentions contestées.
- **Art. 595 CC** : surveillance de l'exécuteur testamentaire ; nullité des actes accomplis sans pouvoir.
- **Art. 98 let. c CP** : infractions continues (l'abus d'autorité se poursuit tant que Me FRUNZ agit sans mandat).

V. CONCLUSIONS

Par ces motifs, la plaignante conclut respectueusement à ce qu'il plaise au Ministère public de :

1. **Recevoir la présente plainte pénale** ;
2. **Ouvrir une instruction** contre les prévenus pour les infractions d'abus d'autorité (art. 312 CP), faux dans les titres (art. 251 CP), entrave à l'action pénale (art. 305 CP), gestion déloyale (art. 158 CP) et abus de confiance (art. 138 CP) ;
1. **Ordonner les mesures provisoires suivantes** :
 - Interdiction pour Me Patrick FRUNZ d'accomplir tout acte de disposition relatif à la villa sise 16, rue Louis-d'Orléans et 21, rue Guillaume-Ritter à Neuchâtel ;
 - Injonction à l'agence Arnaud & Zbinden de cesser toute activité de courtage relative à cette villa et de retirer toute annonce ;
 - Annotation au registre foncier de l'interdiction d'aliéner (art. 960 CC), ou toute autre mesure utile ;
3. **Réserver expressément** les droits civils de la plaignante.

VI. ANNEXES

1. Copie de l'ordonnance du 16 septembre 2008 (nomination de Me FRUNZ)
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-01.pdf>
2. Copies des six demandes de relève de Me FRUNZ (2016-2025)
 - ⇒ 2016-06-23 FRUNZ à succession – Demande être relevé du mandat
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-02.pdf>
 - ⇒ 2016-08-15 FRUNZ à SANDOZ – Fin de mandat
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-03.pdf>
 - ⇒ 2016-08-18 PERRET à SANDOZ – Propose Me HOFER en remplacement FRUNZ
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-04.pdf>
 - ⇒ 2016-11-04 FRUNZ à SANDOZ – Demande à être relevé de son mandat
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-05.pdf>
 - ⇒ 2018-03-12 FRUNZ à SANDOZ - être relevé de son mandat
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-06.pdf>
 - ⇒ 2025-01-20 FRUNZ à SANDOZ – Terme mandat – Honoraires à prélever sur Banque Cler
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-07.pdf> (page 2/7)

3. Copie du contrat de courtage du 1er décembre 2025 (31.10.2025)
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-08.pdf>
4. Copie des courriers de Magali GHEZZI-GACOND et Cyril GACOND des 12 et 13 juin 2026
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-09.pdf>
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-10.pdf>
5. Copie des déterminations écrites du 26 juin 2026
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-11.pdf>
6. Copie du courriel d'Arnaud CHIRI du 7 août 2026
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-12.pdf>
7. Copie de la mise en demeure du 5 août 2026
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-13.pdf>
8. Copies des avis de saisie et de blocage de comptes
<https://swisscorruption.info/chpe/villa-14.pdf>
Par mail du 20.08.2026, l'Huissier Victor PAULOS confirme qu'il refuse de remettre copie des demandes de blocage des comptes PostFinance et Banque Cler

Sous toutes réserves, et sauf à parfaire.

Fait à Genève, le 09 octobre 2026

Chantal Perret