REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1199/2020-CS **DCSO/73/21**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU LUNDI 1ER MARS 2021

Requêtes en fixation du mode de réalisation (A/1199/2020 et A/1201/2020) formées en date du 20 avril 2020 par l'Office cantonal des poursuites.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du
à :

- **OFFICE CANTONAL DES POURSUITES**
  Rue du Stand 46
  Case postale 208
  1211 Genève 8.

- **A_____**
  _____
  _____.

- **B_____**
  _____
  _____.

- **Administration fiscale cantonale**
  Service juridique
  Rue du Stand 46
  Case postale 3937
  1211 Genève 3.

- **C_____ assurance maladie et accidents SA**
  _____
  _____.

- **Confédération suisse**
  c/o Administration fiscale cantonale
  Rue du Stand 46
  Case postale 3937
  1211 Genève 3.

- **D_____ SA**
  _____
  _____.

- **E_____**
  _____
  _____.

- **F_____ SA**
  _____
  _____
  _____.

- **République et Canton de Genève, département de la sécurité, soit pour lui le service des contraventions**
  Chemin de la Granière 5
  Case postale 104
  1211 Genève 8.

- **G_____ SA**
  c/o H_____ AG
  _____
  _____.

EN FAIT

A. **a.** B_____ et sa sœur, A_____, forment une communauté héréditaire, laquelle est propriétaire des parcelles n° 1_____ (966 m^2), n° 2_____ (105 m^2) et n° 3_____ (3'751 m^2) de la Commune de I_____ [GE].

b. B_____ fait l'objet, de la part de divers créanciers, de trois poursuites, formant la série n° 4_____.

Dans ce cadre, l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) a saisi la part du poursuivi dans la communauté héréditaire susvisée.

c. A_____ fait aussi l'objet de plusieurs poursuites, de la part de divers créanciers, constituant notamment la série n° 5_____, dans le cadre desquelles sa part dans la communauté héréditaire qu'elle forme avec son frère a également été saisie.

d. Des réquisitions de vente ont été formées en temps utile dans les séries susmentionnées.

e. Le 27 août 2019, l'Office a tenu une séance de pourparlers, à laquelle B_____ et A_____ ont participé, alors que les créanciers convoqués ont demandé à être excusés.

B_____ a indiqué qu'il n'était pas en mesure de solder ses dettes, dès lors que A_____ s'opposait à la vente de gré à gré de la parcelle n° 2_____ de propriété de la communauté. Aucune solution n'a été trouvée à cette occasion.

f. Par courrier du 17 septembre 2019, l'Office a invité les parties, qui n'ont pas répondu, à lui soumettre, dans un délai de dix jours, des propositions en vue de réaliser la part de communauté.

B. **a.** Par actes du 20 avril 2020, l'Office a saisi la Chambre de surveillance de deux requêtes de fixation du mode de réalisation des parts saisies de communauté héréditaire, lesquelles ont été enregistrées sous n° A/1199/2020 et A/1201/2020.

Selon le dossier produit par l'Office, des séances de pourparlers concernant la réalisation de la part de A_____ dans la communauté héréditaire avaient eu lieu précédemment, notamment le 27 novembre 2012 et le 25 juillet 2017.

b. La Chambre de surveillance a tenu une audience le 1er septembre 2020, dans les deux causes, à laquelle l'Office et B_____ ont participé. Bien que dûment convoquée, A_____ n'a été ni présente ni représentée.

A cette occasion, B_____ a indiqué que la Commune de I_____ avait proposé d'acheter la parcelle n° 1_____, correspondant à une portion du chemin 7_____, pour 150'000 fr. Il avait l'intention de solder ses dettes, une fois cette somme encaissée. Il était aussi prévu de vendre la parcelle n° 2_____ pour un montant de 60'000 fr. A_____ et ses enfants habitaient la maison située sur la parcelle n° 3_____.

La représentante de l'Office, qui avait été en contact avec le notaire chargé d'instrumenter les actes de vente, a précisé que la parcelle n° 1_____ était grevée d'une hypothèque de 32'000 fr. Au jour de l'audience, A_____ faisait l'objet de poursuites pour 103'000 fr. et B_____ pour 25'000 fr. Si les deux ventes devaient intervenir rapidement, les dettes de la fratrie pouvaient être entièrement soldées.

A la fin de l'audience, l'Office s'est déclaré d'accord de reprendre contact avec le notaire afin de connaître la situation relative aux deux ventes et d'aviser ensuite l'autorité de surveillance.

c. Par courrier du 23 novembre 2020, l'Office a transmis à la Chambre de surveillance un courriel qu'il avait reçu de l'Etude de notaires. Il en ressortait que tant B_____ que la Commune de I_____ avaient signé l'acte de vente concernant la parcelle n° 1_____, respectivement le 8 octobre et le 17 novembre 2020.

A_____ refusait de signer l'acte de vente, dès lors qu'elle n'était pas d'accord que son frère touche la moitié du produit de la vente, lequel devait selon elle servir à régler toutes ses dettes. B_____ de son côté estimait qu'il n'avait pas à payer les dettes de sa sœur.

A_____ et B_____ étaient tous deux favorables au partage de l'hoirie.

d. Le courrier de l'Office a été communiqué aux poursuivis et à tous les créanciers, lesquels avaient précédemment reçu copie des deux requêtes, des convocations à l'audience et du procès-verbal de l'audience.

Sur ce, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. L'art. 70 LPA, applicable à la procédure devant la Chambre de surveillance en vertu de l'art. 9 al. 4 LaLP, permet, d'office ou sur requête, de joindre deux procédures se rapportant à une situation identique ou à une cause juridique commune.

En l'occurrence, les deux requêtes concernent la réalisation de deux parts de la même communauté héréditaire de sorte qu'il se justifie de les joindre sous le même numéro de cause n° A/1199/2020.

2. **2.1.1** La communauté héréditaire (art. 602 ss CC) est l'un des cas de propriété en main commune au sens des art. 652 ss CC. Les créanciers des cohéritiers ne peuvent que réaliser la part du débiteur dans la succession non partagée en application de l'Ordonnance du 17 janvier 1923 concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés (OPC; RS 281.41).

2.1.2 Lorsqu'il s'agit de réaliser une part de communauté, le préposé demande à l'autorité de surveillance de fixer le mode de réalisation (art. 132 al. 1 LP). Cette disposition est précisée par l'art. 10 al. 1 OPC, qui prévoit que si l'entente amiable visée à l'art. 9 OPC a échoué et après expiration du délai de 10 jours imparti aux

intéressés pour soumettre des propositions en vue des mesures ultérieures de réalisation, le dossier complet de la poursuite est transmis à l'autorité de surveillance (BETTSCHART, in CR-LP, ad art. 132 n° 13).

2.2. En l'espèce, vu l'échec de l'entente amiable et l'absence de proposition de la part des intéressés à l'échéance du délai imparti, l'Office a valablement transmis le dossier à la Chambre de céans, qui a la compétence pour statuer en cette matière (art. 132 al. 1 LP; art. 126 al. 2 LOJ; art. 6 LaLP; ATF 135 III 179 consid. 2.1), et qui siège sans juges assesseurs, dans la composition de trois juges titulaires (art. 7 al. 2 let. c LaLP).

3. **3.1.1** Après avoir consulté les intéressés, l'autorité de surveillance peut ordonner la vente aux enchères, confier la réalisation à un gérant ou prendre toute autre mesure (art. 132 al. 3 LP). L'OPC prévoit toutefois des mesures plus précises qui restreignent le pouvoir attribué à l'autorité de surveillance par l'art. 132 al. 3 LP. Ainsi, en vertu de l'art. 10 al. 2 OPC, l'autorité de surveillance doit décider, en tenant compte autant que possible des propositions des intéressés, si la part de communauté saisie doit être vendue aux enchères comme telle ou s'il y a lieu de procéder à la dissolution de la communauté et à la liquidation du patrimoine commun conformément aux dispositions qui régissent la communauté dont il s'agit (art. 10 al. 2 OPC).

Dans la règle, la vente aux enchères ne doit être ordonnée que si la valeur de la part saisie peut être déterminée approximativement au moyen des renseignements obtenus lors de la saisie ou au cours des pourparlers amiables (art. 10 al. 3 OPC). La dissolution et le partage doivent être préférés lorsque la réalisation de la part de communauté risque de se faire à vil prix (ATF 135 III 179 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_478/2012 du 14 août 2012 consid. 3.1).

L'ordre de procéder à la dissolution et à la liquidation du patrimoine commun doit être assorti de l'obligation pour les créanciers poursuivants de faire l'avance des frais de la procédure de partage, l'office devant les avertir qu'à défaut pour eux de s'exécuter, la part de communauté serait vendue aux enchères (art. 10 al. 4 OPC; ATF 135 III 179 consid. 2.1).

Le choix entre les deux modes de réalisation relève de l'opportunité et l'autorité de surveillance jouit à cet égard d'une entière liberté d'appréciation (ATF 135 III 179 consid. 2.1; arrêt du Tribunal federal 5A_478/2012 précité; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 31 mars 2003, publié in BlSchK 2004, p. 186 n° 33 et in JdT 2003 II 69 consid. 2c; BETTSCHART, in CR-LP, ad art. 132 n° 13).

3.1.2 Si l'autorité de surveillance ordonne la dissolution et la liquidation de la communauté, l'office des poursuites ou, en cas de désignation d'un administrateur par l'autorité de surveillance, cet administrateur prendra les mesures juridiques nécessaires pour procéder à la dissolution et à la liquidation et exercera à cet effet tous les droits appartenant au débiteur. S'il s'agit d'une communauté héréditaire, l'office requerra le partage, avec le concours de l'autorité compétente aux termes

de l'art. 609 CC (art. 12 OCP), indépendamment de la volonté de partager des héritiers; l'office des poursuites présente, à la place du créancier, la requête prévue à l'art. 609 CC tendant à l'intervention de l'autorité au partage (art. 609 al. 1 CC; ATF 110 III 46), soit, à Genève, la Justice de paix (art. 3 al. 1 let. k LaCC).

3.2. En l'espèce, la communauté héréditaire est propriétaire de trois immeubles, situés sur la Commune de I_____. Il résulte des explications fournies en audience que la parcelle n° 1_____ a une valeur de 150'000 fr. et la parcelle n° 2_____ de 60'000 fr. Il n'y a en revanche au dossier aucune indication quant à la valeur de la propriété n° 3_____, supérieure à celle des deux autres, dans la mesure où il s'agit d'une parcelle beaucoup plus vaste sur laquelle est érigée une maison d'habitation. Par conséquent, il n'est pas possible de fixer, ne serait-ce qu'approximativement, la valeur des parts de communauté saisies, ce qui exclut la voie de la vente aux enchères.

La procédure en partage apparaît ainsi plus adaptée à protéger les intérêts des créanciers et des débiteurs, dès lors qu'elle permet de percevoir la pleine valeur de la part saisie, alors qu'en cas de vente aux enchères ceux-ci n'en obtiendraient que la valeur d'adjudication, avec le risque qu'elle soit inférieure.

Dans la mesure où une vente aux enchères serait économiquement moins favorable aux débiteurs poursuivis et à leurs créanciers qu'un partage, cette dernière procédure doit être privilégiée malgré le fait qu'elle peut s'avérer plus longue.

Au demeurant, les débiteurs sont favorables au partage de l'hoirie (cf. courriel du notaire à l'OCP) et aucun des créanciers n'a exprimé d'avis contraire.

Il sera en conséquence ordonné la dissolution de la communauté héréditaire et la liquidation de son patrimoine commun.

Il appartiendra à l'Office de prendre les mesures nécessaires pour procéder à la liquidation et au partage des biens indivis conformément aux dispositions applicables à la communauté dont il s'agit. S'agissant en l'espèce d'une communauté héréditaire, il lui reviendra, conformément à l'art. 12 OPC, de requérir de l'autorité compétente aux termes de l'art. 609 CC, soit à Genève le Juge de paix, de commettre un curateur pour intervenir au partage en lieu et place de l'héritier débiteur (cf. art. 3 al. 1 let. k LaCC et 118 LaCC).

Les frais du partage devront être avancés par les créanciers saisissants. L'Office sera dès lors invité à fixer le montant de cette avance et à impartir un délai aux créanciers considérés pour la payer. A défaut de paiement de ladite avance, les parts de succession de B_____ et A_____ devront être réalisées aux enchères publiques par l'Office, le système légal ne prévoyant pas d'autre alternative (ATF 135 III 79 consid. 2.4).

PAR CES MOTIFS,

La Chambre de surveillance :

A la forme :

Ordonne la jonction des causes A/1199/2020 et A/1201/2020 sous n° A/1199/2020.

Déclare recevables les requêtes en fixation du mode de réalisation formées le 20 avril 2020 par l'Office cantonal des poursuites dans le cadre des poursuites dirigées contre B_____ et A_____.

Au fond :

Ordonne la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire formée de B_____ et de A_____.

Charge l'Office cantonal des poursuites de requérir le partage de cette communauté héréditaire.

Dit que l'avance des frais de la procédure de partage incombe à tous les créanciers saisissants, au prorata de leurs créances respectives.

Invite l'Office cantonal des poursuites à fixer l'avance des frais de la procédure de partage et à impartir un délai aux créanciers saisissants pour verser leur part respective de cette avance.

Dit qu'à défaut de paiement de cette avance, les parts de communauté de B_____ et de A_____ seront vendues aux enchères comme telles.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Monsieur Patrick CHENAUX et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Christel HENZELIN, greffière.

La présidente :	La greffière :
Verena PEDRAZZINI RIZZI	Christel HENZELIN

Voie de recours :

Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF).

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