



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1382/2020-CS

DCSO/324/20

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 17 SEPTEMBRE 2020

Plainte 17 LP (A/1382/2020-CS) formée en date du 14 mai 2020 par **A**_____, élisant domicile en l'étude de Me Sylvain BOGENSBERGER, avocat.

* * * * *

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

- **A**_____
c/o Me BOGENSBERGER Sylvain
Promenade Saint-Antoine 20
1204 Genève.
 - **B**_____,
agissant pour le compte de l'**hoirie**
de feu C_____,
composée de **B**_____
et **A**_____
c/o Me H_____

Fribourg.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. D_____ (ci-après : D_____) est décédé à Fribourg le _____ 2015. Selon un certificat d'héritiers établi le 10 novembre 2015, il a laissé pour héritiers ses deux enfants, A_____ et B_____. Par pacte successoral du 16 décembre 1983, il a par ailleurs légué à son épouse, C_____ (ci-après : C_____), l'usufruit total de sa succession.

C_____ est décédée à Fribourg le _____ 2019. Selon un certificat d'héritiers établi le 13 août 2019, elle a laissé pour héritiers ses deux enfants, A_____ et B_____.

b. Par acte notarié du 1^{er} décembre 1994, D_____, agissant avec le consentement de son épouse, a transféré à ses deux enfants la propriété de l'immeuble sis 1_____, _____ Fribourg, à titre d'avancement d'hoirie. A teneur de l'acte, A_____ et B_____ sont devenus propriétaires communs de l'immeuble, dans le cadre de la société simple constituée à cet effet, D_____ et C_____ disposant quant à eux d'un droit – viager – d'usufruit sur l'immeuble.

c. A_____ et B_____ sont en litige au sujet de la succession de leurs parents.

L'un des points de leur contentieux porte sur un appartement que A_____ a occupé pendant plusieurs années dans l'immeuble sis 1_____ à Fribourg. Selon le précité, ce logement a été mis à sa disposition à titre gratuit d'avril 2015 à novembre 2018 (date à laquelle il indique avoir quitté les lieux), en contrepartie des tâches administratives et financières qu'il effectuait à bien plaisir pour le compte de sa mère. B_____ conteste ce qui précède; elle soutient que son frère n'a jamais été autorisé à loger gratuitement dans cet appartement et qu'il aurait dû continuer à s'acquitter du loyer y relatif, soit 2'250 fr. par mois, comme il l'avait fait jusqu'en avril 2015.

d.a Par requête du 4 novembre 2019 formée devant la Justice de paix de l'arrondissement de E_____ (Fribourg), B_____, comparant par Me H_____, a sollicité la désignation d'un représentant de la communauté héréditaire de feu D_____ et de feu C_____, en application de l'art. 602 al. 3 CC. A l'appui de sa requête, elle a fait valoir que l'entente entre elle-même et son frère était très mauvaise, ce qui empêchait le partage de la succession mais également le règlement de divers problèmes au jour le jour. En particulier, les factures impayées s'accumulaient et la gestion courante des actifs immobiliers de la succession (i.e. l'immeuble sis 1_____ à Fribourg, ainsi que deux immeubles situés en Valais) n'était plus assurée de manière efficiente compte tenu du litige opposant les héritiers.

Devant la Juge de paix de l'arrondissement de E_____ (ci-après : la Juge de paix), les héritiers se sont accordés sur le principe de nommer une régie pour assurer la gestion des immeubles situés en Valais, plusieurs locataires s'étant plaints du mauvais état d'entretien des bâtiments (présence de vermine, odeurs de

moisissures, etc.). A_____ s'est en revanche opposé à la désignation d'un représentant de l'hoirie, en particulier pour les questions relatives à l'immeuble situé à Fribourg. Au sujet de ce bien, B_____ a précisé qu'il y avait des parties communes à gérer et que des travaux étaient nécessaires pour remettre aux normes de sécurité la terrasse et le balcon de l'un des appartements.

d.b Par décision du 7 janvier 2020, la Juge de paix a désigné F_____, administrateur de la régie G_____ SA, "*en qualité de représentant de la communauté héréditaire au sens de l'art. 602 al. 3 CC dans le cadre des successions de feu D_____ et de feu C_____*". Les tâches du représentant ainsi désigné étaient "*limitées à la gestion, dans l'intérêt de la communauté héréditaire, [des deux immeubles situés en Valais], ainsi que de celui sis à _____ Fribourg, I_____, et, en particulier : la location des appartements, la maintenance des bâtiments, y compris l'engagement d'un ou de plusieurs concierges, la gestion du portefeuille d'assurance des biens, l'encaissement des loyers, le paiement des factures, et toutes les démarches utiles y relatives*". Il était encore précisé : "*Une fois les démarches utiles effectuées et la gestion des immeubles redressée et fonctionnelle, il sera examiné la possibilité, à défaut de partage, de la continuation, à titre privé, de l'activité du représentant*". Dans le cadre de son mandat, le représentant désigné était invité à produire, dans un délai de 30 jours, "*un inventaire relatif au trois immeubles (extraits du Registre foncier, valeurs, avec précisions sur le nombre d'appartements loués et en attente de location)*" et à déposer son rapport d'activité, arrêté au 31 décembre, auprès de la Justice de paix, accompagné des comptes et des pièces justificatives.

Dans sa décision, la Juge de paix a retenu que les héritiers ne s'entendaient ni sur la gestion des immeubles, se faisant des reproches réciproques à ce sujet, ni sur la désignation d'un représentant pour assurer cette gestion, hors de l'intervention du juge. Elle a par ailleurs constaté que "*la substance des trois immeubles et leur rendement [étaient] actuellement mis en danger voire même déjà affectés*". Partant, dans l'intérêt de la communauté héréditaire, il était nécessaire de désigner un représentant au sens de l'art. 602 al. 3 CC. Il convenait cependant de limiter les pouvoirs de la personne nommée à la seule gestion des immeubles, y compris celui de Fribourg. Le fait que ce bien soit occupé par un seul locataire et qu'il soit simple à gérer n'impliquait nullement de devoir renoncer à la désignation d'un représentant. Cela d'autant que A_____ avait fait état d'un manque à gagner dû au fait qu'une partie du bâtiment était laissé libre de locataires et que, selon B_____, il y avait des parties communes à gérer et des investissements à effectuer (remise aux normes de sécurité d'une terrasse et d'un balcon). A cet égard, seules étaient "*déterminantes la mise en danger du bien et l'impossibilité pour les héritiers d'y remédier, conditions remplies en l'espèce*". Il n'était en revanche pas nécessaire de désigner un représentant pour la gestion de l'ensemble de la succession. "*En effet, le seul autre problème soulevé par la requérante, hormis ceux liés à la gestion des immeubles, [était] celui de la menace d'une*

taxation d'office par la Caisse de compensation du canton du Valais [en lien avec la succession de feu C_____], qui ne justifi[ait] pas, à lui seul, la désignation d'un représentant pour gérer l'ensemble de la succession".

d.c Par pli du 22 avril 2020 adressé aux conseils de B_____ et A_____, la Juge de paix, faisant référence à l'inventaire et au rapport remis à la Justice de paix par F_____ le 9 avril 2020, a relevé ce qui suit : *"Je constate que l'immeuble situé au I_____, à Fribourg, est propriété commune de la société simple B_____ et A_____. Il ne fait ainsi pas partie des immeubles propriété de la communauté héréditaire D_____ et C_____. Dès lors, la décision rendue le 7 février [recte : janvier] 2020 devra être reconsidérée et rectifiée selon l'art. 256 al. 2 CPC. Je vous impartis un délai de 30 jours pour vous déterminer à ce sujet".*

Par détermination de son conseil du 20 mai 2020, A_____ a requis la rectification de la décision du 7 janvier 2020, en ce sens que la fonction du représentant de la communauté héréditaire devait se limiter aux deux immeubles sis en Valais, à l'exclusion de *"l'immeuble sis I_____ à _____ Fribourg en tant que ledit bien ne fai[sait] pas partie de l'hoirie"*. A cet égard, il a fait valoir que l'immeuble fribourgeois était détenu en main commune par lui-même et sa sœur, suite à l'avance d'hoirie consentie en décembre 1994; or, dans la mesure où l'immeuble avait quitté le patrimoine de feu D_____ et C_____ avant leurs décès respectifs, ce bien ne faisait plus partie de leur succession et ne pouvait dès lors être placé sous l'administration d'un représentant de l'hoirie.

d.d La suite donnée par la Juge de paix à son interpellation du 22 avril 2020 ne ressort pas du dossier soumis à la Chambre de surveillance.

e. Par pli du 19 mars 2020 adressé au conseil de A_____, le conseil de B_____ a rappelé que celle-ci contestait que son frère aurait été en droit de loger gratuitement au I_____ dès le mois d'avril 2015. Afin d'éviter la notification d'une poursuite interruptive de la prescription, A_____ était invité à signer une déclaration de renonciation à la prescription concernant les loyers qui, selon B_____, étaient dus à la succession de leurs défunts parents.

Etait annexée à ce courrier une déclaration de renonciation à invoquer la prescription libellée en ces termes : *"Par la présente, A_____ déclare renoncer à invoquer toute exception de prescription vis-à-vis des successions de [feu D_____ et feu C_____], eu égard à toutes prétentions éventuelles de loyers et charges alors qu'il logeait chemin I_____ à _____ Fribourg. Cette déclaration de renonciation est valable jusqu'au 31 décembre 2020. La présente déclaration ne vaut en aucun cas reconnaissance de dette ou de responsabilité quelconque. La présente déclaration n'a d'effet que si la prescription n'est pas déjà acquise à ce jour"*.

A_____ n'a pas donné suite à ce courrier.

f. Par réquisition de poursuite du 7 avril 2020, reçue le lendemain par l'Office cantonal des poursuites de Genève (ci-après : l'Office), Me H_____, agissant en qualité de représentant du créancier, à savoir "*Pour l'hoirie de feu C_____, décédée le _____ 2019, Madame B_____, Rte 2_____, _____ Fribourg*", a requis la poursuite de A_____, domicilié avenue 3_____, _____ Genève, pour la somme de 112'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2017, réclamée à titre de "*Loyers et charges dus pour le logement du 1_____ à _____ Fribourg d'avril 2015 à mai 2019 (50 x 2'250)*". La rubrique "*Observations*" de la réquisition de poursuite a été complétée comme suit : "*Le but de cette poursuite est d'interrompre la prescription, le débiteur ayant refusé de signer une déclaration de renonciation à la prescription et Mme B_____ invoquant l'urgence en raison du _____ délai _____ de 5 ans de l'art. 128 ch. 1 CO d'agir au nom de l'hoirie de feu C_____ composée d'elle-même et de Monsieur A_____*".

Dans son courrier accompagnateur du même jour, Me H_____ a informé l'Office qu'il agissait au nom et pour le compte de B_____, domiciliée route 2_____, _____ Fribourg, laquelle agissait dans l'urgence au nom de l'hoirie de feu C_____, composée d'elle-même et de son frère, la réquisition de poursuite "*ayant pour but d'interrompre la prescription en relation avec une créance de loyers de l'hoirie précitée vis-à-vis de [A_____]*".

g. Le 5 mai 2020, l'Office a donné suite à cette réquisition de poursuite en notifiant le commandement de payer, poursuite n° 4_____, à A_____ qui a formé opposition totale.

Au recto du commandement de payer, l'hoirie de feu C_____ a été mentionnée sous la rubrique "*Créancier*" et Me H_____ sous la rubrique "*Représentant du créancier*". Au verso de l'acte, la rubrique "*Remarques*" a été complétée comme suit : "*Poursuite interruptive de prescription. [...] Information : Feu C_____, décédée le _____ 2019, représentée par Mme B_____ [suit l'indication du domicile] et M. A_____ [suit l'indication du domicile]*".

B. a. Par acte adressé le 14 mai 2020 à la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre le commandement de payer susvisé, concluant à la constatation de la nullité de la poursuite n° 4_____ ainsi qu'à sa non-divulgaration aux tiers. Se référant à l'art. 73 LP, il a également conclu à ce que la Chambre de céans invite la créancière poursuivante à présenter à l'Office les moyens de preuve afférents à sa créance, "*soit en particulier une copie du contrat de bail justifiant le loyer [...] indûment réclamé*".

En substance, A_____ a fait valoir que, contrairement au représentant de l'hoirie nommé par la Justice de paix, B_____ n'avait pas la qualité pour requérir une poursuite au nom de la succession de feu C_____ en lien avec l'immeuble sis 1_____. En tout état, l'hoirie n'était pas fondée à lui réclamer le paiement d'un quelconque loyer, puisque l'immeuble concerné n'était pas un actif successoral. A

cela s'ajoutait qu'il avait quitté l'appartement litigieux en décembre 2018, que le loyer mensuel de référence avait été fixé à 1'800 fr. (et non à 2'250 fr.) et qu'il avait été dispensé de s'acquitter d'un loyer pour les mois d'avril 2015 à novembre 2018 en contrepartie des services qu'il avait rendus à sa mère pendant cette période. La poursuite litigieuse était abusive et chicanière, puisqu'elle avait été requise dans l'unique but de lui nuire. Elle était donc frappée de nullité pour ce motif également.

b. Dans son rapport explicatif du 15 juin 2020, l'Office s'en est rapporté à justice sur le bien-fondé de la plainte.

c. B_____ a conclu au rejet de la plainte, tout en contestant les reproches formulés à son encontre par le plaignant. Elle a fait valoir qu'elle était fondée, vu l'urgence, à agir seule au nom de l'hoirie de feu C_____, sans contacter G_____ SA au préalable, afin d'interrompre le délai de prescription qui était sur le point d'échoir. Au demeurant, *"la mission confiée à G_____ SA par la Justice de paix dans sa décision du 7 janvier 2020 [...] ne permet[tait] pas de considérer que cette société devait également s'occuper d'éventuels loyers dus par l'un des membres de l'hoirie depuis 2015"*. Elle avait été contrainte d'agir dans l'urgence compte tenu de l'attitude de son frère qui, pour une raison incompréhensible, avait refusé de signer la déclaration de renonciation à la prescription qu'elle lui avait soumise le 19 mars 2020. Pour le surplus, dans la mesure où C_____ était l'usufruitière de l'immeuble sis 1_____ jusqu'à son décès survenu en _____ 2019, c'est bien sa succession qui était désormais créancière de tout éventuel loyer dû en lien avec cet immeuble pour les mois d'avril 2015 à mai 2019.

d. Le 18 juin 2020, la Chambre de surveillance a transmis les observations de B_____ à A_____ et informé les parties que l'instruction de la cause était close. Le plaignant n'a pas réagi à ce courrier.

EN DROIT

1. Déposée en temps utile (art. 17 al. 2 LP) et dans les formes prévues par la loi (art. 9 al. 1 et 2 LALP; 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LALP), auprès de l'autorité compétente pour en connaître (art. 6 al. 1 et 3 LALP; 17 al. 1 LP), à l'encontre d'une mesure de l'Office pouvant être attaquée par cette voie (art. 17 al. 1 LP) – à savoir la notification d'un commandement de payer – et par une partie lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), la plainte est recevable.
2. Dans un premier moyen, le plaignant soutient que la poursuite litigieuse est nulle, au motif que B_____ (ci-après : l'intimée) n'avait pas la qualité pour agir seule en tant que représentante de l'hoirie de feu C_____.
 - 2.1.1 Aux termes de l'art. 67 ch. 1 LP, la réquisition de poursuite doit énoncer notamment le nom et le domicile du créancier et, s'il y a lieu, de son mandataire.

L'art. 69 al. 2 ch. 1 LP prescrit que ces indications doivent être reproduites dans le commandement de payer. Le préposé n'a pas à rechercher d'office si les personnes qui ont signé la réquisition de poursuite au nom du créancier possèdent réellement le pouvoir dont elles se prévalent. C'est en principe au débiteur poursuivi de s'opposer à une poursuite introduite par une personne non autorisée à représenter le créancier. Cette exception se rapportant non pas à la créance comme telle ni au droit de la faire valoir par la voie de la poursuite, mais à la validité de la réquisition de poursuite, le poursuivi doit la soulever par la voie de la plainte (ATF 130 III 231 consid. 2.1; 84 III 72 consid. 1 et les références).

La poursuite exercée par une communauté héréditaire doit, sous peine de nullité, être intentée au nom de tous les membres de celle-ci désignés individuellement (ATF 51 III 57, 98).

2.1.2 Aux termes de l'art. 22 al. 1 LP, sont nulles – ce que l'autorité de surveillance doit constater, indépendamment de toute plainte et en tout temps (ATF 136 III 572 consid. 4) – les mesures de l'Office contraires à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure.

Pour qu'une mesure soit nulle, il faut que les dispositions qu'elle enfreint constituent une règle impérative, adoptée pour garantir ou sauvegarder d'importants intérêts des parties à la procédure ou l'intérêt d'un cercle indéterminé de tiers étrangers à la procédure (GILLIERON, Commentaire LP, n. 10 et 13 ad art. 22 LP; ERARD, CR LP, 2005, n. 4 et 6 ad art. 22 LP).

La désignation inexacte, impropre ou équivoque, voire totalement fautive, ou incomplète du poursuivant n'entraîne la nullité de la poursuite que lorsqu'elle était de nature à induire le poursuivi en erreur et à léser ses intérêts, notamment en l'empêchant de faire opposition, et qu'un tel risque s'est effectivement produit. Si ces conditions ne sont pas réalisées, à savoir si le poursuivi qui fait état de la désignation vicieuse ne pouvait douter de l'identité de la personne en cause et qu'il n'a pas été lésé dans ses intérêts, la poursuite ne sera pas déclarée nulle; on se bornera à ordonner, en cas de besoin, que les actes de poursuite déjà établis soient rectifiés ou complétés (ATF 120 III 11 consid. 1b; 114 III 62 consid. 1a).

2.2.1 Au décès du *de cujus*, ses droits et obligations passent à ses héritiers, qui forment une communauté prenant fin par le partage (art. 602 al. 1 CC). En principe, les membres de la communauté doivent agir tous ensemble, ou par l'intermédiaire d'un représentant (art. 602 al. 3 CC), d'un exécuteur testamentaire (art. 518 CC) ou d'un administrateur officiel (art. 554 CC).

La jurisprudence a assoupli le principe de l'unanimité lorsqu'il y a lieu de sauvegarder des intérêts juridiquement protégés non pas contre un tiers, mais contre l'un des héritiers (cf. notamment ATF 125 III 219 consid. 1b; 54 II 243); dans ce cas, tous les héritiers doivent néanmoins être parties au procès, soit comme demandeurs, soit comme défendeurs (ATF 141 IV 380 consid. 2.3.2; 125

III 219 consid. 1b; 109 II 400 consid. 2). Il en va notamment ainsi de l'action en annulation d'un contrat conclu entre cohéritiers (ATF 109 II 400 consid. 2).

En revanche, une dérogation au principe de l'unanimité ne se justifie pas lorsqu'il s'agit d'actes juridiques conclus entre la communauté héréditaire et l'un des héritiers. Ainsi, lorsqu'un héritier prend en location ou achète pour lui-même un objet appartenant à la communauté, il participe au contrat d'une part comme membre de la communauté, d'autre part à titre individuel (ATF 101 II 36). Il en va de même lorsqu'un héritier avait conclu un contrat de bail à ferme avec le défunt (ATF 125 III 219 consid. 1d). En conséquence, si un héritier refuse de consentir à un acte juridique portant sur un bien successoral, il faut désigner un représentant de l'hoirie en application de l'art. 602 al. 3 CC, à qui il appartiendra de prendre une décision adéquate (ATF 125 III 219 consid. 1c *in fine*).

2.2.2 Selon la jurisprudence, il y a toutefois exception au principe de l'indivision dans les cas urgents, où l'intérêt d'une communauté héréditaire exige une action rapide. Chaque héritier est alors habilité à agir comme représentant de cette communauté, en vertu de pouvoirs légaux qui lui sont alors conférés (ATF 144 III 277 consid. 3.3 et les références citées).

L'urgence doit être admise lorsque le consentement de l'ensemble des héritiers ne peut pas être recueilli en temps utile ou lorsque la nomination d'un représentant de la communauté héréditaire ne paraît pas pouvoir être obtenue à temps. Tel est notamment le cas lorsqu'un délai de péremption ou de prescription est sur le point d'échoir (ATF 144 III 277 consid. 3.3.1 et les références citées). Les pouvoirs de l'héritier de représenter la communauté subsistent tant qu'il y a urgence. Les actes qu'il exécute dans une situation d'urgence engagent pleinement la communauté; ces actes étant accomplis en vertu de pouvoirs légaux de représentation, ils ne sont pas soumis à la ratification de ses cohéritiers. S'il est possible, entre temps, de provoquer une décision des cohéritiers ou de faire nommer un représentant par l'autorité compétente, l'héritier ne peut pas continuer à agir seul au nom de l'hoirie. Ses pouvoirs s'éteignent au moment où l'urgence cesse; il appartiendra alors d'agir soit à tous les héritiers en commun, soit à un représentant désigné par l'autorité ou par la communauté (Ibid.).

S'il est constant que l'office des poursuites n'a pas à vérifier l'existence et l'exigibilité au jour du dépôt de la réquisition de poursuite de la créance alléguée par le poursuivant, il n'en demeure pas moins qu'il ne doit pas donner suite à une réquisition de poursuite s'il est manifeste que le poursuivant désigné dans la réquisition de poursuite n'a pas la capacité d'être le sujet actif de la poursuite. Pour cela, dans le cas où un héritier agit seul au nom de l'hoirie, les autorités de poursuite ne sauraient se dispenser de vérifier si le critère de l'urgence allégué par l'héritier qui introduit la réquisition de poursuite paraît réalisé, ceci indépendamment des questions de l'existence et de l'exigibilité de la créance mise en poursuite (ATF 144 III 277 consid. 3.3.1 et les références citées).

2.2.3 Dans l'ATF 144 III 277 déjà cité, le Tribunal fédéral a traité le cas d'une héritière ayant formé une réquisition de poursuite – en agissant en qualité de représentante de l'hoirie – dans le but d'interrompre la prescription; elle s'est prévalu du fait que des créances de loyers de la succession seraient bientôt prescrites et que la débitrice poursuivie – qui était aussi membre de l'hoirie – avait refusé de signer une déclaration de renonciation à la prescription; elle avait donc agi dans l'urgence afin de préserver les droits de la communauté héréditaire.

Après avoir rappelé que les loyers et autres prestations périodiques se prescrivent par cinq ans, chaque prestation se prescrivant individuellement à partir de son exigibilité (art. 128 ch. 1 et 130 al. 1 CO), et que le délai de prescription est interrompu par la réquisition de poursuite (art. 135 ch. 2 CO), à concurrence de la somme qui y est indiquée, le Tribunal fédéral a admis qu'il y avait en l'occurrence urgence à déposer une réquisition de poursuite : d'une part, il était évident que la poursuivie, elle-même membre de l'hoirie, n'allait pas consentir à la réquisition de poursuite; d'autre part, il fallait admettre qu'en règle générale, la désignation par l'autorité d'un représentant de la communauté héréditaire – seule solution envisageable en l'espèce vu l'application du principe de l'indivision –, qui aurait ensuite dû être mis au courant de la situation avant de prendre une décision quant à l'envoi d'une réquisition de poursuite, était un processus qui aurait très vraisemblablement duré à lui seul plus d'un mois, mettant ainsi en péril l'observation du délai de prescription de certaines des créances invoquées, dont les échéances successives étaient mensuelles. Le critère de l'urgence était réalisé au moment où la réquisition de poursuite avait été introduite, de sorte qu'en effectuant seule cet acte, l'héritière recourante avait agi alors qu'elle était en droit de représenter la communauté, sa responsabilité à l'égard de celle-ci étant évidemment réservée. Il n'y avait pas lieu de soumettre à ratification un tel acte – au demeurant limité dans le temps, de sorte que l'on ne saurait considérer que l'urgence avait cessé – accompli en vertu de pouvoirs conférés par la loi. Autre était la question de savoir si la recourante pourrait requérir seule la mainlevée de l'opposition et, le cas échéant, mener seule la suite de la procédure de poursuite en qualité de représentante de l'hoirie – le critère de l'urgence devant être réexaminé à chaque étape de la procédure (ATF 144 III 277 consid. 3.3.3 et 3.3.5 et les références citées).

2.3.1 En l'espèce, la réquisition de poursuite du 7 avril 2020 mentionne l'identité des deux héritiers de la succession de feu C_____, avec la précision que l'intimée agissait dans l'urgence, en qualité de représentante de la communauté héréditaire, afin d'interrompre la prescription de créances de loyer s'élevant à 112'500 fr. en capital. L'Office n'a pas correctement retranscrit ces indications dans le commandement de payer, poursuite n° 4_____ : ainsi, le recto de l'acte fait apparaître l'hoirie de feu C_____ en qualité de créancière poursuivante (sans préciser l'identité de chacun des membres de l'hoirie) et mentionne Me H_____ en qualité de représentant de l'hoirie (au lieu de B_____, comparant par l'avocat

précité). Le verso de l'acte précise quant à lui que (l'hoirie de) feu C_____ est "représentée" par B_____ et A_____, alors qu'il s'agit des deux héritiers *composant* la communauté héréditaire, celle-ci étant en l'occurrence représentée par la seule intimée.

Ces mentions inexactes sont toutefois demeurées sans conséquence, dans la mesure où l'identité des personnes composant la succession est connue du plaignant et celui-ci n'a pas été induit en erreur sur l'identité de la poursuivante (i.e. l'hoirie de feu C_____, composée de l'intimée et de lui-même) ni sur celle de sa représentante (i.e. l'intimée, comparant par son avocat). Cela ressort sans équivoque de la plainte, étant par ailleurs relevé que le plaignant a pu préserver ses droits en formant opposition à la poursuite en temps utile. Dans ces circonstances, les informalités susmentionnées ne sauraient entraîner la nullité de la poursuite concernée. Il n'est pas non plus nécessaire d'inviter l'Office à rectifier les mentions figurant sur le commandement de payer, aucune des parties n'ayant pris de conclusion en ce sens.

2.3.2 A teneur du dossier, la poursuite n° 4_____ porte sur des créances de loyer qui résulteraient, selon l'intimée, d'un contrat de bail à loyer (écrit ou oral) conclu entre la défunte et le plaignant, soit l'un des héritiers. En pareille situation, il n'y a pas lieu de déroger au régime de l'unanimité, de sorte que la poursuite litigieuse devait en principe être exercée conjointement par les deux héritiers.

Cela étant, conformément aux principes rappelés *supra*, chaque héritier est autorisé à agir sans le concours de ses cohéritiers lorsque l'intérêt de la communauté exige une intervention rapide. Or, c'est précisément d'une situation d'urgence dont se prévaut l'intimée. A cet égard, elle expose avoir requis la poursuite litigieuse afin de sauvegarder les créances de loyers dont l'hoirie serait titulaire envers le plaignant, alors que le délai de prescription quinquennal (art. 128 ch. 1 CO) était sur le point d'échoir, les loyers réclamés l'étant à compter du mois d'avril 2015. L'intimée a en outre souligné qu'elle avait été contrainte d'agir de la sorte suite au refus – inattendu et inexplicable – du plaignant de signer la déclaration de renonciation à la prescription qu'elle lui avait remise le 19 mars 2020; le plaignant n'a pas contesté ces explications, ni n'a adressé de détermination spontanée à la Chambre de céans à ce sujet dans les dix jours ayant suivi la réception de l'avis de clôture de l'instruction. Dans ces circonstances, il y a lieu d'admettre que la situation prévalant à la date du dépôt de la réquisition de poursuite exigeait de l'intimée qu'elle agisse rapidement pour préserver les intérêts de la communauté héréditaire.

Contrairement à ce que soutient le plaignant, la décision rendue par la Justice de paix le 7 janvier 2020 ne change pas cette appréciation. Il ressort en effet de cette décision que le représentant de l'hoirie désigné en application de l'art. 602 al. 3 CC a vu sa mission limitée à la seule gestion des actifs immobiliers de la succession, dans le but d'en maintenir la substance et le rendement. S'agissant de

l'immeuble sis 1_____, la Juge de paix a retenu que la désignation d'un représentant s'imposait pour veiller à ce que l'immeuble soit mieux rentabilisé (certains locaux étant laissés libres de locataires, ce qui générerait un manque à gagner), pour gérer les parties communes et pour procéder à certains travaux (remise aux normes de sécurité d'un balcon et d'une terrasse). Ainsi définies, les tâches confiées au représentant de la communauté héréditaire visent uniquement à assurer la gestion quotidienne de l'immeuble, afin d'en garantir le bon état d'entretien et de permettre l'encaissement des loyers des baux en cours, y compris les loyers relatifs aux appartements "*en attente de location*". Il est donc douteux que la mission du représentant s'étende au-delà d'une gestion courante de l'immeuble pour inclure le recouvrement d'anciennes dettes de loyer (éventuellement) dues par l'un des membres de l'hoirie depuis le printemps 2015. Dans son courrier du 22 avril 2020, la Juge de paix a de surcroît laissé entendre que la décision de désigner un représentant de l'hoirie pour gérer l'immeuble sis 1_____ devrait être rectifiée, dans la mesure où cet immeuble ne serait pas un actif successoral (compte tenu de l'avance d'hoirie consentie en décembre 1994). Par pli du 20 mai 2020, le plaignant a d'ailleurs confirmé que, selon lui, l'immeuble en question ne pouvait pas être placé sous l'administration d'un représentant de l'hoirie faute de faire partie de la masse successorale.

Au vu de l'incertitude entourant l'étendue de la mission du représentant désigné par la Justice de paix, il y a lieu de retenir que l'intimée, confrontée au refus – non motivé – du plaignant de signer la déclaration de renonciation du 19 mars 2020, était en droit, vu l'urgence, d'agir seule au nom de la succession de feu C_____ afin d'interrompre la prescription vis-à-vis du seul autre membre de l'hoirie. L'on relèvera par ailleurs l'attitude contradictoire du plaignant à ce sujet, puisque celui-ci soutient, devant la Chambre de surveillance, que la réquisition de poursuite aurait dû émaner du représentant de l'hoirie pour être valable, alors qu'il plaide, devant la Justice de paix, que l'immeuble fribourgeois ne saurait être valablement soumis à l'administration d'un représentant selon l'art. 602 al. 3 CC faute d'être un actif successoral.

2.3.3 La plainte sera donc rejetée sur ce point.

3. Dans un second moyen, le plaignant soutient que la poursuite n° 4_____ est nulle, au motif qu'elle a été requise dans l'unique but de lui nuire et, partant, qu'elle consacre un abus de droit prohibé par la jurisprudence du Tribunal fédéral.

3.1.1 La nullité d'une poursuite pour abus de droit (art. 2 al. 2 CC) ne peut être admise par les autorités de surveillance que dans des cas exceptionnels, notamment lorsqu'il est manifeste que le poursuivant agit dans un but n'ayant pas le moindre rapport avec la procédure de poursuite ou pour tourmenter délibérément le poursuivi; une telle éventualité est, par exemple, réalisée lorsque le poursuivant fait notifier plusieurs commandements de payer fondés sur la même cause et pour des sommes importantes, sans jamais requérir la mainlevée

de l'opposition, ni la reconnaissance judiciaire de sa prétention, lorsqu'il procède par voie de poursuite contre une personne dans l'unique but de détruire sa bonne réputation, ou encore lorsqu'il reconnaît, devant l'office des poursuites ou le poursuivi lui-même, qu'il n'agit pas envers le véritable débiteur (ATF 140 III 481 consid. 2.3.1; 115 III 18 consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 5A_1020/2018 du 11 février 2019 consid. 5.1; 5A_218/2015 du 30 novembre 2015 consid. 3). En revanche, celui qui poursuit son débiteur dans le seul but d'interrompre la prescription ne commet en principe pas d'abus de droit, la notification d'un commandement de payer représentant un moyen légal pour ce faire (art. 135 ch. 2 CO; arrêt du Tribunal fédéral 5A_250/2015 du 10 septembre 2015 consid. 4.2 *in fine*; PETER, Interrompre la prescription par une poursuite, in BISchK 2018 p. 175 ss, 179 *in fine*).

Il n'appartient pas aux autorités de poursuite de décider si une prétention est exigée à bon droit ou non; l'examen du bien-fondé de la prétention invoquée en poursuite relève en effet exclusivement de la compétence du juge ordinaire (ATF 113 III 2 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 5A_1020/2018 du 11 février 2019 consid. 5.1; 5A_76/2013 du 15 mars 2013 consid. 3.1). C'est une particularité du droit suisse que de permettre l'introduction d'une poursuite sans devoir prouver l'existence de la créance; le titre exécutoire n'est pas la créance elle-même ni le titre qui l'incorpore éventuellement, mais seulement le commandement de payer passé en force (ATF 113 III 2 consid. 2b; cf. ég., parmi plusieurs : arrêt du Tribunal fédéral 5A_838/2016 du 13 mars 2017 consid. 2.1). Ainsi, l'exécution forcée s'opère sur la simple demande du créancier, sans jugement préalable des tribunaux (arrêt du Tribunal fédéral 5A_76/2013 du 15 mars 2013 consid. 3.1). Il en découle que le grief tiré de l'abus de droit ne peut être invoqué devant les autorités de poursuite pour contester l'existence ou l'exigibilité de la prétention faisant l'objet de la poursuite, mais ne peut viser que l'utilisation abusive de la voie de l'exécution forcée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_1020/2018 déjà cité consid. 5.1).

Le débiteur qui entend contester la créance fondant la poursuite devra donc agir par le biais de l'opposition et faire valoir ses griefs dans le cadre de la procédure de mainlevée et, le cas échéant, dans le cadre d'une action en libération de dette. Suivant les circonstances, il a également la faculté d'agir en constatation de l'inexistence de la créance poursuivie (action négatoire de droit), en annulation ou en suspension de la poursuite (art. 85 et 85a LP), voire, en dernier ressort, de l'action en répétition de l'indu (art. 86 LP), domaines qui relèvent tous de la compétence exclusive du juge ou des tribunaux ordinaires.

3.1.2 L'art. 73 LP, dans sa nouvelle teneur au 1^{er} janvier 2019, prévoit que le débiteur peut demander en tout temps que le créancier soit sommé de présenter à l'office des poursuites les moyens de preuve afférents à sa créance (al. 1). Les délais continuent à courir nonobstant la sommation. Si le créancier n'obtempère pas ou n'obtempère pas en temps utile, le juge dans un litige ultérieur tient

compte, lors de la décision relative aux frais de procédure, du fait que le débiteur n'a pas pu prendre connaissance des moyens de preuve (al. 2).

Le fait que le poursuivant ne donne pas suite à la sommation de l'office, dans le bref délai fixé, n'a aucune conséquence directe pour lui. Le délai d'opposition continue de courir, mais le juge en tiendra compte, le cas échéant, en statuant sur les frais du procès consécutif (RUEDIN, in CR LP, 2005, n. 3 ad art. 73 LP). Le seul fait que le poursuivant ne donne pas suite à la sommation à l'office de produire ses moyens de preuve ne permet pas de démontrer l'existence d'un abus de droit, et donc de considérer la poursuite comme nulle (RUEDIN, op. cit., n. 4 ad art. 73 LP).

3.2.1 Conformément aux principes rappelés *supra*, il n'appartient pas à la Chambre de céans de se prononcer sur l'existence et sur le bien-fondé de la prétention fondant la poursuite concernée, cette question relevant de la seule compétence du juge civil ordinaire. Les griefs soulevés par le plaignant à ce sujet tombent donc à faux.

Au vu des éléments du dossier – et en dépit du litige opposant les parties au sujet de la succession de leurs parents – rien ne permet de retenir que l'objectif poursuivi par l'intimée n'aurait aucun rapport avec la procédure d'exécution forcée ou qu'elle agirait uniquement dans le but de nuire au plaignant. Il ressort au contraire de ses observations que l'intéressée a requis la poursuite concernée dans le but de permettre le recouvrement de la somme d'argent qu'elle estime, à tort ou à raison, être due à la succession de feu C_____. En outre, plusieurs jours avant le dépôt de la réquisition de poursuite, l'intimée a invité le plaignant à signer une déclaration de renonciation à la prescription pour "*éviter la notification d'une poursuite interruptive de prescription*", ce qui vient confirmer que sa démarche ne visait pas à tourmenter gratuitement le poursuivi.

Il suit de là que la poursuite concernée ne peut pas être considérée comme abusive au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

3.2.2 S'il l'estime utile, le plaignant a tout loisir de requérir de l'Office – et non de la Chambre de surveillance, à qui cette tâche n'incombe pas – qu'il invite la créancière poursuivante à lui présenter les moyens de preuve afférents à sa créance en application de l'art. 73 LP.

Il sera néanmoins relevé que le simple fait que le poursuivant ne soit pas en mesure de fournir les moyens de preuves afférents à sa prétention ne signifie pas pour autant que la poursuite litigieuse serait injustifiée ou abusive. En effet, l'existence de la créance n'est, au sens de la jurisprudence citée ci-avant, pas une condition de l'introduction de la poursuite.

3.2.3 Finalement, le plaignant demeure libre de solliciter la non-divulcation aux tiers de la poursuite n° 4_____, en application de l'art. 8a al. 3 let. d LP, pour autant que les conditions fixées par cette disposition soient remplies.

Le plaignant sera dès lors renvoyé à agir en ce sens auprès de l'Office s'il l'estime opportun.

3.2.4 En définitive, la plainte s'avère mal fondée et sera rejetée.

- 4.** La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a OELP) et ne donne pas lieu à l'allocation de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :**

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 14 mai 2020 par A_____ contre le commandement de payer, poursuite n° 4_____.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseur(e)s; Madame Christel HENZELIN, greffière.

La présidente :

Nathalie RAPP

La greffière :

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.