



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1571/2016-CS

DCSO/20/17

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre de surveillance  
des Offices des poursuites et faillites**

**DU JEUDI 12 JANVIER 2017**

Requête en fixation du mode de réalisation (A/1571/2016-CS) formée en date du 12 mai 2016 par l'**Office des poursuites**.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du **17 janvier 2017**  
à :

- **A**\_\_\_\_\_

- **B**\_\_\_\_\_

- **C**\_\_\_\_\_

- **D**\_\_\_\_\_

c/o Me LOPEZ Alexandra  
Keppeler & Associés  
Rue Ferdinand-Hodler 15  
Case postale 6090  
1211 Genève 6.

- **E**\_\_\_\_\_ **SA**

---

- **ETAT DE GENEVE, ADMINISTRATION  
FISCALE CANTONALE  
CONFEDERATION SUISSE IFD**  
p.a. ETAT DE GENEVE (AFC)  
Rue du Stand 26  
Case postale 3937  
1211 Genève 3.
  
- **F\_\_\_\_\_ AG**
  
- **G\_\_\_\_\_ SA**
  
- **H\_\_\_\_\_ SA**
  
- **I\_\_\_\_\_ SA**  
Att. Me Christian FAVRE  
Route Chocolatière 3  
Case postale 59  
1026 Echandens.
  
- **Office des poursuites.**

**EN FAIT**

- A.** Par courrier du 12 mai 2016, reçu le lendemain par la Cour de justice, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a saisi la Chambre de céans d'une requête tendant à la fixation selon l'art. 132 al. 1 LP du mode de réalisation de la part de A\_\_\_\_\_ dans la succession de feu son père, J\_\_\_\_\_.
- B.** Les faits suivants ressortent du dossier soumis à la Chambre de surveillance :
- a.** J\_\_\_\_\_ est décédé le \_\_\_\_\_ 1994 à Genève, laissant pour héritiers son épouse, C\_\_\_\_\_, née le \_\_\_\_\_ 1941, et ses trois enfants, D\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.
- b.** Aucune procédure de partage n'est en cours.
- c.** La succession comprend pour seul actif la parcelle 1\_\_\_\_\_ de la commune de Chêne-Bourg, dont l'épouse est copropriétaire par moitié. Ce bien est grevé d'une dette hypothécaire de 100'000 fr.

La valeur fiscale du bien immobilier a été réévaluée en décembre 1994 par l'administration fiscale cantonale à 543'550 fr. D'après des courriers des 22 septembre 2014 et 17 décembre 2015 de Me K\_\_\_\_\_, notaire, cette dernière avait fait établir une expertise actualisée en 2014 de laquelle il résultait que la valeur de gage de l'immeuble était de 870'000 fr. et que la valeur vénale se situait entre 900'000 fr. et 970'000 fr.

Selon un testament olographe du défunt, C\_\_\_\_\_ a droit, sur la part de l'immeuble tombant dans la masse successorale, à 3/8èmes en pleine propriété et à 5/8èmes en usufruit.

Les trois enfants ont droit chacun à 5/48èmes du tout en nue propriété.

- d.** Dans le cadre des poursuites nos 14 xxxx11 M, 15 xxxx74 C, 15 xxxx32 E, 15 xxxx33 D, 15 xxxx34 C, 15 xxxx57 C, 15 xxxx66 A, 15 xxxx25 L, 15 xxxx01 Y, formant la série no 14 xxxx11 M, dont les créances totalisent environ 18'000 fr., l'Office a exécuté une saisie portant sur la part de communauté héréditaire du débiteur poursuivi dans la succession non partagée de feu J\_\_\_\_\_.
- e.** Conformément à ses obligations, l'Office a convoqué les créanciers et le débiteur à une séance de conciliation le 26 janvier 2016 en vue de trouver une entente amiable. Un arrangement étant apparu possible entre les cohéritiers sur le rachat de la part successorale de A\_\_\_\_\_, l'Office a convoqué une seconde séance de pourparlers au 1<sup>er</sup> mars 2016.

**f.** Par courrier du 11 février 2016, D\_\_\_\_\_ a, par l'intermédiaire de son conseil, fait parvenir à l'Office un acte de cession daté du 5 février 2016, par lequel A\_\_\_\_\_ lui céda tous les droits qu'il possédait dans ledit bien immobilier, moyennant son engagement à désintéresser les créanciers des poursuites formant la série no 14 xxxx11 M.

Ce document, signé par D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, indique que la valeur vénale de l'immeuble est de 1'000'000 fr., dont à déduire une dette hypothécaire de 100'000 fr., soit une valeur nette de 900'000 fr. La moitié appartenant à la masse successorale correspondait donc à 450'000 fr. La valeur capitalisée de l'usufruit de C\_\_\_\_\_ s'élevait à 35'156 fr. 25. La valeur de la part de l'immeuble revenant en nue propriété aux enfants du défunt était de 246'093 fr. Partant, chacun d'entre eux disposait d'un droit d'une valeur de 82'031 fr. 25.

**g.** Le 16 février 2016, l'Office a répondu au conseil de D\_\_\_\_\_ qu'il ne pouvait tenir compte de cette cession dans la mesure où elle n'incluait pas les poursuites de la série no 15 xxxx69 J, soit les poursuites nos 15 xxxx69 J, 15 xxxx39 R, 15 xxxx21 Y, 15 xxxx40 B, 15 xxxx17 T, totalisant des créances de l'ordre de 9'500 fr. Il lui demandait ainsi de modifier l'acte de cession afin qu'il s'étende à cette série de poursuites et de solliciter l'accord des autres membres de la communauté et des créanciers, à savoir de l'Administration fiscale cantonale, de G\_\_\_\_\_, de H\_\_\_\_\_, de I\_\_\_\_\_, de F\_\_\_\_\_ AG et de E\_\_\_\_\_ SA.

**h.** En février 2016, la part de communauté héréditaire du débiteur poursuivi a fait l'objet d'une seconde saisie par l'Office, intégrée dans la série no 15 xxxx69 J.

**i.** Lors de la séance du 1<sup>er</sup> mars 2016, C\_\_\_\_\_ et l'Administration fiscale cantonale, seule créancière présente, ont accepté que A\_\_\_\_\_ cède sa part de communauté héréditaire à D\_\_\_\_\_ pour le prix de 17'645 fr. 50, correspondant au montant des créances des poursuites de la série no 14 xxxx11 M au 31 janvier 2016.

L'Office a décidé de fixer un délai de 10 jours à B\_\_\_\_\_, qui était absent, pour se prononcer à ce sujet. En cas d'acceptation de sa part, il aurait soumis la proposition à tous les créanciers.

**j.** Par courrier recommandé du 3 mars 2016, envoyé également sous pli simple, l'Office a imparté un délai au 17 mars suivant à B\_\_\_\_\_ pour se déterminer sur cette offre. Ce courrier a été retourné à l'Office, avec la mention "non réclamé".

**k.** L'Office est à ce jour sans nouvelles de la part de B\_\_\_\_\_.

**l.** Par décision du 7 avril 2016, l'Office a prononcé la clôture des pourparlers de conciliation relatifs à la part de communauté successorale saisie au préjudice de A\_\_\_\_\_ dans le cadre des séries nos 14 xxxx11 M et 15 xxxx69 J et imparté un

délai de 10 jours à tous les intéressés pour lui soumettre leurs propositions en vue des mesures ultérieures de réalisation.

**m.** Par courrier du 14 avril 2016, l'Administration fiscale cantonale a indiqué solliciter que la réalisation se fasse au mieux des intérêts des créanciers et du débiteur. Les autres intervenants n'ont formulé aucune proposition.

**n.** Le 10 mai 2016, le conseil de D\_\_\_\_\_ a informé l'Office par téléphone qu'il lui était impossible d'obtenir l'accord de son frère, B\_\_\_\_\_.

**o.** L'Office a en conséquence déposé auprès de la Chambre de céans la requête faisant l'objet de la présente cause.

**p.** A réception de cette requête, la Chambre de surveillance a invité tous les intéressés à se déterminer à son sujet.

**q.** D\_\_\_\_\_ a réitéré, par le biais de son conseil, sa proposition de racheter la part successorale de son frère pour la somme de 17'640 fr., à charge ensuite pour les créanciers de se partager cette somme pour solder leurs créances respectives. Selon elle, la cession de la part de communauté ne nécessitait pas l'accord de tous les cohéritiers.

**r.** G\_\_\_\_\_ a déclaré se rallier à la décision qui serait prise par la majorité lors de l'audience prévue le 15 septembre 2016, à laquelle elle n'assisterait pas.

**s.** E\_\_\_\_\_ SA a demandé à ce que la réalisation se fasse au mieux des intérêts des créanciers et du débiteur.

**t.** Lors de l'audience du 15 septembre 2016, étaient présents une représentante de l'Office des poursuites, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, l'Administration fiscale cantonale et l'Administration fédérale des contributions.

La représentante de l'Office des poursuites a déclaré qu'au 30 septembre 2016, la part de succession de A\_\_\_\_\_ était saisie dans le cadre de trois séries, portant sur un montant total de 33'017 fr. Aux créances déjà prises en compte dans les deux premières séries s'étaient ajoutées des poursuites engagées par les administrations fiscales fédérale et cantonale.

Les parties ont déclaré ne pas voir de solutions permettant d'éviter la réalisation forcée de la part successorale.

Les créancières présentes ont conclu en faveur de la dissolution de la communauté successorale, suivie de la liquidation du patrimoine successoral.

Les autres parties présentes s'en sont rapportées à justice sur le mode de réalisation.

---

u. Par courrier du 23 septembre 2016, D\_\_\_\_\_ a contesté l'estimation de la valeur de l'immeuble mentionnée dans le courrier du notaire du 17 septembre 2015, dès lors qu'aucune expertise n'était jointe à cette lettre.

v. Par courrier du 3 octobre 2016, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

## **EN DROIT**

1. **1.1** Lorsque la réalisation d'une part de communauté est requise, l'Office essaie tout d'abord d'amener les créanciers saisissants, le débiteur et les autres membres de la communauté à une entente amiable en vue de désintéresser les créanciers ou dissoudre la communauté et déterminer la part du produit de la liquidation qui revient au débiteur (art. 9 de l'Ordonnance du Tribunal fédéral du 17 janvier 1923 concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés [OPC]; RS 281.41).

A défaut d'accord entre les parties, l'Office impartit un délai aux intéressés pour soumettre des propositions et transmet le dossier complet de la poursuite à l'autorité de surveillance afin de fixer le mode de réalisation, soit à Genève à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice, qui a la compétence pour statuer en cette matière (art. 132 al. 1 LP; art. 10 al. 1 OPC; art. 126 al. 2 LOJ; art. 6 LaLP).

**1.2** En l'espèce, la proposition de D\_\_\_\_\_ de racheter la part de communauté héréditaire de son frère pour la somme de 17'640 fr. destinée à désintéresser les créanciers des poursuites formant la série no 14 xxxx11 M n'a pas été approuvée par toutes les parties. Au surplus, la sœur du débiteur n'a pas étendu son offre aux créances objets des poursuites formant les autres séries pour lesquelles une saisie sur la part de communauté héréditaire de son frère a également été exécutée. Ces éléments conduisent la Chambre de céans à retenir que la tentative de conciliation que l'Office a cherché à mettre en place entre le débiteur, les autres héritiers et les créanciers a échoué, ce que les parties ont d'ailleurs admis lors de l'audience du 15 septembre 2016. L'Office a donc valablement transmis le dossier à la Chambre de céans, qui statue sur cette question sans juges assesseurs, dans la composition de trois juges titulaires (art. 7 al. 2 let. c LaLP).

La requête est par conséquent recevable.

**2. 2.1** 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). 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; 96 III 10 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_760/2015 consid. 3.2.1).

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), le but étant d'éviter, dans l'intérêt du débiteur et des créanciers, que la part ne soit adjugée en dessous de son prix (ATF 96 III 10 consid. 3).

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). Le fait qu'un mode de réalisation provoque des difficultés en termes de coûts et de durée ne doit pas être une raison de choisir d'avance un autre mode de réalisation (telle que la vente aux enchères) qui serait plus défavorable (ATF 96 III 10 consid. 6.c).

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). Si l'autorité de surveillance ordonne la dissolution et la liquidation 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 OPC), soit, à Genève, la Justice de paix (art. 3 al. 1 let. k LaCC).

**2.2** En l'espèce, il résulte des courriers du notaire des 22 septembre 2014 et 17 décembre 2015 que la valeur vénale de l'immeuble se situait en 2014 entre 900'000 fr. et 970'000 fr. desquels il y a lieu de déduire la dette hypothécaire de 100'000 fr. La valeur maximum de 970'000 fr. correspond approximativement à celle de 1'000'000 fr. figurant dans le projet d'acte de cession soumis à l'Office par la sœur du débiteur en février 2016. Aucun élément probant, telle une expertise récente, n'a toutefois été versé au dossier pour confirmer l'une ou l'autre des sommes précitées. Par ailleurs, les parties ne fournissent pas les indications nécessaires, et notamment la valeur de rendement, pour déterminer la valeur de l'usufruit de l'épouse du défunt sur l'immeuble. Par conséquent, il n'est pas possible de fixer, ne serait-ce qu'approximativement, la valeur de la part saisie, 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 du débiteur, 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, qui risque selon toute vraisemblance d'être inférieure.

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

Au demeurant, les deux seuls créanciers saisissants ayant opté pour un mode de réalisation devant la Chambre de céans ont expressément requis la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire de feu J\_\_\_\_\_.

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 2<sup>ème</sup> phr. OPC, de requérir de l'autorité compétente aux termes de l'art. 609 CC, soit à Genève le Juge de paix, de désigner un représentant chargé de déposer l'action en partage à la place de l'héritier débiteur (JT 2015 II p. 24) (art. 2 al. 1 let. k LaCC (RS/GE E 1 05); BETTSCHART, in CR-LP, ad art. 132 n° 20 et 25).

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, la part de succession de A\_\_\_\_\_ devra être réalisée aux enchères publiques par l'Office, le système légal ne prévoyant pas d'autre alternative (ATF 135 III 79 consid. 2.4).

3. La présente décision est rendue sans frais ni dépens.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable la requête en fixation du mode de réalisation formée le 13 mai 2016 par l'Office des poursuites dans le cadre des poursuites formant les séries n<sup>os</sup> 14 xxxx11 M et 15 xxxx69 J dirigées contre A\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

Ordonne la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire de feu J\_\_\_\_\_, formée de C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

Charge l'Office 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 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, la part de communauté de A\_\_\_\_\_ sera vendue aux enchères comme telle.

**Siégeant :**

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Marie NIERMARECHAL, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Marie NIERMARECHAL

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.*