



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1947/2012-CS

DCSO/39/13

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

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

DU MERCREDI 13 FEVRIER 2013

Requête en fixation du mode de réalisation (A/1947/2012-CS) formée en date du 22 juin 2012 par l'**Office des poursuites**.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du 14 février 2013
à :

- **Etat de Genève, Administration fiscale cantonale**
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3

 -
 - **M. S_____**
c/o Me Catherine de PREUX, avocat
Rue Pierre-Fatio 15
Case postale 3782
1211 Genève 3

 -
 - **P. M_____**
c/o Me Jean-Marie CRETТАZ, avocat
Bd des Philosophes 17
1205 Genève
-

- **Mme A**_____

- **Mme M**_____

- **Y. M**_____

- **Office des poursuites**

EN FAIT

A. Par courrier du 22 juin 2012, reçu le 26 juin, l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) a saisi la Chambre de surveillance des Office des poursuites et faillites (ci-après: la Chambre de surveillance) d'une requête tendant à la fixation selon l'art. 132 al. 1 LP du mode de réalisation de la part de P. M_____ dans la succession de feu Joseph M_____, décédé le 11 mars 19xx sans laisser de testament connu.

B. Les faits suivants ressortent du dossier soumis à la Chambre de surveillance :

a) L'Hoirie M_____ est composée de quatre héritiers légaux, soit Mme M_____, la veuve du de cujus, et leurs trois enfants, Mme A_____, P. M_____ et Y. M_____.

Ces quatre héritiers légaux sont tous inscrits comme propriétaires en main commune (communauté héréditaire) des parcelles n^{os} 1xxx, 1xxx et 2xxx, sises sur la commune de G_____.

b) Deux séquestres n° 11 xxxx70 N et n° 11 xxxx92 F, requis respectivement par M. S_____ et par l'Administration fiscale cantonale (ci-après: l'AFC) ont été ordonnés par le Tribunal de première instance sur la part de communauté héréditaire de P. M_____.

Ils ont été convertis en saisie définitive dans le cadre des poursuites n° 11 xxxx08 A, pour la créance en capital de M. S_____ en 220'000 fr. plus intérêts, frais, émoluments et débours, et n° 11 xxxx11 K pour la créance en capital de l'AFC, en 136'567 fr. 15 plus intérêts, frais, émoluments et débours.

Le procès-verbal de saisie, série n° 11 xxxx08 A, a été communiqué le 23 janvier 2012 aux créanciers précités, lesquels ont requis, respectivement, les 2 février et 22 février 2012, la vente de la part de communauté héréditaire saisie.

c) En application de l'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), les membres de la communauté héréditaire - P. M_____ étant assisté d'un conseil - ainsi que les créanciers susmentionnés - M. S_____ étant représenté par un conseil - ont participé à des pourparlers de conciliation fixés par l'Office dans ses locaux au 21 mars 2012.

Au cours de cette réunion, P. M_____ a remis à l'Office la copie d'un courrier adressé le 19 avril 2012 au conseil de M. S_____, ainsi qu'une convention de prêt, portant sur la somme totale de xxx'xxx fr., conclue avec M. G_____ le 16 avril 2012 par P. M_____.

Ce dernier s'est engagé à verser à l'Office avant le 2 mai 2012, avec les fonds obtenus par cette convention de prêt, la somme de xxx'xxx fr., correspondant au total du solde des deux poursuites précitées, en capital, frais et intérêts arrêtés au 2 mai 2012.

P. M_____ a par ailleurs précisé que sa mère, Mme M_____, n'était pas apte à prendre des décisions vu son état santé.

d) La somme précitée n'ayant pas été versée à l'Office par P. M_____ dans le délai imparti au 2 mai 2012, l'Office en a informé tous les intéressés par courrier du 31 mai 2012.

Il a en outre constaté qu'aucune entente amiable n'avait pu être trouvée entre le débiteur, les créanciers et les membres de l'hoirie, les a invités à lui soumettre, dans les 10 jours de la réception de ce courrier, leurs propositions en vue des mesures ultérieures de réalisation de la part de communauté concernée et les a informés qu'après l'expiration de ce délai, le dossier complet serait transmis à la Chambre de surveillance en application de l'art. 132 LP.

e) Par courrier de réponse du 5 juin 2012, l'AFC a informé l'Office qu'en application des art. 10 et 11 OPC, elle proposait la vente aux enchères de la part de communauté saisie de P. M_____.

Aucun des autres intéressés ne s'est manifesté dans le délai fixé par l'Office.

Ce dernier a en conséquence déposé la requête faisant l'objet de la présente cause.

C. a) A réception de cette requête, la Chambre de surveillance a invité tous les intéressés à se déterminer à son sujet dans un délai fixé au 3 août 2012.

b) Par courrier daté du 3 juillet 2012, l'AFC s'en est rapportée à justice.

c) Par courrier daté du 24 juillet 2012 et reçu le lendemain par le greffe de la Chambre de surveillance, M. S_____ a conclu à la dissolution de la communauté héréditaire, à la fixation de la part revenant à P. M_____ et à la réalisation de cette part en application des art. 132 al. 1 LP et 10 al. 1 OCP.

M. S_____ a notamment fait valoir que les membres de l'hoirie ne s'étaient pas déterminés sur le mode de réalisation du bien commun ni ne s'étaient rendus à l'Office pour tenter de trouver une solution avec les créanciers de P. M_____ ni enfin n'avaient proposé quoi que ce soit pour désintéresser les créanciers saisissants leur bien commun.

M. S_____ a également souligné que P. M_____ n'avait, de son côté, pas versé le montant promis à l'Office à la suite de l'exécution, le cas échéant, du

contrat de prêt conclu avec M. G_____, et que ce dernier n'avait pas été entendu au sujet de la réalité dudit contrat ainsi que de son exécution.

En conséquence, M. S_____ a sollicité l'audition de tous les intéressés précités par la Chambre de surveillance afin de déterminer la valeur exacte du bien commun, de savoir si les membres de l'hoirie avaient une solution à proposer pour éviter la dissolution de la communauté héréditaire et la vente de la part revenant à P. M_____, enfin, d'entendre M. G_____ au sujet de la réalité du contrat de prêt signé le 16 avril 2012 avec P. M_____ et ayant permis à ce dernier d'obtenir un sursis à la réalisation de sa part de la communauté héréditaire, au motif qu'il allait rembourser sa dette avec les fonds ainsi obtenus.

d) L'Hoirie M_____ ne s'est pas déterminée au sujet de la présente requête, dans le délai imparti par la Chambre de surveillance.

e) Cette dernière a convoqué une audience afin d'entendre l'ensemble des intéressés précités, successivement, les 26 septembre et 7 novembre 2012, la première audience convoquée ayant été reportée à la demande de M. G_____.

Ce dernier avait fait savoir à la Chambre de surveillance, par courriel du 6 novembre 2012, qu'il ne pouvait à nouveau pas se présenter à l'audience convoquée le 7 novembre 2012.

Dans l'intervalle, par courrier du 31 octobre 2012, reçu le 1er novembre 2012, M. S_____ a informé la Chambre de surveillance de ce que la part de communauté héréditaire revenant à P. M_____ avait fait l'objet d'un nouveau séquestre, validé par la poursuite n° 12 xxxx52 R, ainsi que d'une saisie puis d'une réquisition de vente déposée le 31 octobre 2012 également à l'Office.

f) Le 7 novembre 2012, la Chambre de surveillance a tenu l'audience précitée, lors de laquelle M. G_____ n'a pas comparu et à laquelle l'Office, l'AFC, M. S_____, assisté de son conseil, ainsi que Mme A_____, Y. M_____ et P. M_____ ont participé, Mme M_____ étant excusée en raison de son âge avancé et de son mauvais état santé.

Au cours de cette audience, Mme A_____ et Y. M_____ ont déclaré n'avoir aucune proposition à faire aux créanciers de P. M_____ en vue de payer la dette de ce dernier. Ils ont en particulier déclaré ne pas être d'accord en l'état de prendre une nouvelle hypothèque sur les parcelles considérées pour rembourser cette dette, étant précisé que lesdites parcelles étaient déjà grevées à hauteur de xxx'xxx fr. au total, selon P. M_____.

L'AFC a pour sa part confirmé qu'elle proposait la vente aux enchères de la part de communauté du débiteur saisi.

Quant à M. S_____, il a dit ne pas pouvoir proposer un mode de réalisation sans connaître la valeur exacte des parcelles n^{os} 1xxx, 1xxx et 2xxx saisies. Il a par ailleurs confirmé savoir que s'il demandait le partage de la communauté héréditaire en vue de la vente de ses parcelles, il devrait effectuer l'avance de frais nécessaire à rémunérer le curateur chargé de la dissolution de cette communauté.

En définitive, M. S_____ et l'AFC se sont déclarés d'accord avec une estimation de la valeur approximative de réalisation de l'ensemble des trois parcelles considérées à hauteur de 1'xxx'xxx fr. plus ou moins 10%.

Toutefois, les parties présentes ont déclaré être d'accord, avant que la procédure de dissolution ne soit entamée, d'attendre encore la fin de la première quinzaine de décembre 2012 et la convocation d'une nouvelle audience aux fins d'entendre M. G_____, ce dernier ayant indiqué dans son courrier du 6 novembre 2012 à la Chambre de surveillance qu'il serait en Suisse durant la dernière semaine de novembre 2012 et qu'il verserait alors les fonds promis à P. M_____.

g) Dans le cadre d'un échange de courriels de la Chambre de surveillance avec M. G_____, intervenu entre le 7 novembre et le 15 décembre 2012, il est apparu que ce dernier avait encore repoussé sa venue à Genève à fin janvier 2013.

h) Par courrier reçu dans l'intervalle le 3 décembre 2012 par la Chambre de surveillance, M. S_____ a observé qu'à cette date, M. G_____ ne s'étant à nouveau pas exécuté en versant les fonds promis, il paraissait inutile de convoquer une nouvelle audience pour l'entendre et il a confirmé ses conclusions en dissolution de la communauté héréditaire et en liquidation du patrimoine commun en application des art. 132 LP et 10 al. 1 et 2 OPC telles que formulées par courrier du 24 juillet 2012.

i) Afin de respecter leur droit d'être entendues, toutes les parties ont encore été interpellées par la Chambre de surveillance afin qu'elles se déterminent, dans un délai fixé au 11 janvier 2013, au sujet des déclarations faites en audience du 7 novembre 2012.

Par courrier daté du 11 janvier 2013, reçu par la Chambre de surveillance le 14 janvier 2013, M. S_____ a souligné l'importance des dettes de P. M_____, l'absence de solution proposée par ce dernier ou par les autres membres de la communauté héréditaire, ainsi que l'absence de paiement de la part de M. G_____.

Il a persisté à demander que la part de communauté saisie soit réalisée par la dissolution de la communauté héréditaire et la liquidation de son patrimoine commun, en particulier des biens immobiliers communs.

j) Les autres parties ne se sont plus déterminées à ce stade de l'instruction de la cause, qui a été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1.** 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 l'expiration d'un 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, no 13 ad art. 132 LP; RUTZ/ROTH, in BaK SchKG, 2010, Tome I, no 19 ad art. 132 LP).

1.2. En l'espèce, vu l'échec de la tentative de conciliation du 21 mars 2012, la proposition formulée par le débiteur, soit de payer l'ensemble de ses dettes en mains de l'Office, n'ayant pas été suivie d'effet et l'AFC s'étant déterminée en faveur de la vente aux enchères de la part de communauté saisie dudit débiteur, par courrier du 5 juin 2012, soit avant l'échéance du délai imparti par l'Office, ce dernier a donc valablement transmis le dossier à la Chambre de surveillance, laquelle a la compétence pour statuer en cette matière (art. 132 al. 1 LP; art. 126 al. 2 LOJ; art. 6 et 7 al. 2 litt. c LaLP; ATF 135 III 179 consid. 2.1).

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). 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). 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 comme telle aux enchères (art. 10 al. 4 OPC; ATF 135 III 179 consid. 2.1; JdT 2003 II 69 consid. 2e et f).

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; TC VD, 31.03.2003, in JdT 2003 II 69, consid. 2c; BETTSCHART, op. cit., no 13 ad art. 132 LP; RUTZ/ROTH, op. cit., no 20 ad art. 132 LP).

L'autorité de surveillance peut également ordonner la vente de gré à gré, moyennant l'accord de tous les intéressés (art. 130 ch. 1 LP; GILLIERON, Commentaire de la LP, 2000, no 57 ad art. 132 LP; ATF 74 III 82 = JdT 1949 II 83).

Est par ailleurs compétent pour réaliser les biens saisis, l'office des poursuites qui a procédé à la saisie, soit en général l'office dans l'arrondissement duquel se trouvent les biens saisis (art. 89 LP; BETTSCHART, op. cit., no 9 ad art. 119 LP), étant encore précisé qu'au sens de l'art. 2 OPC, l'office des poursuites compétent pour saisir une part de communauté est celui du domicile du débiteur.

2.2. En l'espèce, la Chambre de surveillance constate que la tentative d'amener les intéressés à s'entendre à l'amiable s'est finalement soldée par un échec, compte tenu, en particulier, de la défection du débiteur qui n'a pas versé à l'Office les fonds promis lors de la séance de conciliation du 21 mars 2012, pour n'avoir apparemment pas reçu lui-même ces fonds empruntés à un tiers.

Cela étant, la vente de gré à gré des actifs de ladite communauté héréditaire dont fait partie la part du débiteur saisi, n'est pas possible, compte tenu de l'absence de l'accord exprès de tous les membres de la communauté héréditaire dont il fait partie.

Par ailleurs, les deux créanciers saisissants ont expressément requis la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire de feu Joseph M_____, ainsi que la dévolution en leur faveur de la part de P. M_____ dans cette communauté héréditaire.

Dans ces conditions, la Chambre de surveillance devra ordonner la dissolution de cette communauté héréditaire, ainsi que la liquidation de son patrimoine commun, constitué notamment des parcelles mentionnées sous litt. **B.a)** ci-dessus (partie EN FAIT), par la vente aux enchères de ces parcelles à la valeur totale déterminée approximativement à l'xxx'xxx fr. plus ou moins 10%, en audience du 7 novembre 2012, conformément à l'art. 10 al. 3 OPC.

En effet, même à supposer que la valeur de la part saisie puisse être également déterminée approximativement, une vente aux enchères de cette seule part serait économiquement moins favorable au débiteur et à ses créanciers que la vente de la totalité des parcelles considérées.

2.3. Il appartiendra dès lors à l'Office de prendre les mesures nécessaires pour procéder à la dissolution et à la liquidation 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^{ème} phr. OPC, de requérir le partage avec le concours de l'autorité compétente aux termes de l'art. 609 al. 1 CC, soit à Genève le Juge de paix (art. 3 al. 1 litt. k et 118 LaCC - RS/GE E 1 05 ; BETTSCHART, op. cit. ad art. 132 n° 20 et 25; RUTZ/ROTH, op. cit. n° 38 ad art. 132).

Les frais du partage devront être avancés – à parts égales entre eux – par les deux créanciers saisissants ayant requis la dissolution de la communauté devant la Chambre de surveillance.

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 dans ce délai, la part du débiteur devra être réalisée comme telle aux enchères publiques par l'Office.

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 déposée le 26 juin 2012 par l'Office des poursuites dans le cadre des poursuites n^{os} 11 xxxx08 A et 11 xxxx11 K, formant la série n° 11 xxxx08 A, dirigées contre P. M_____.

Au fond :

Ordonne la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire de feu Joseph M_____, formée de Mme M_____, Mme A_____, P. M_____ et Y. M_____.

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

Dit que l'avance des frais de cette procédure de partage incombe à l'État de Genève, soit pour lui l'Administration fiscale cantonale, ainsi qu'à M. S_____, à parts égales entre eux.

Invite l'Office des poursuites à fixer l'avance des frais de ladite procédure de partage et à impartir un délai à l'Administration fiscale cantonale et à M. S_____ pour verser leur part respective de cette avance.

Dit qu'à défaut du paiement de cette avance, la part de communauté héréditaire de P. M_____ sera vendue aux enchères comme telle.

Siégeant :

Mme Ariane WEYENETH, présidente; Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD et Monsieur Grégory BOVEY, juges ; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente :

Ariane WEYENETH

La greffière :

Véronique PISCETTA

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). 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.