



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/428/10

DÉCISION

DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

DU JEUDI 14 OCTOBRE 2010

Cause A/2702/2009, demande (art. 132 LP) formée le 10 août 2009 par l'**Office des poursuites** tendant à la détermination du mode de réalisation d'usufruits dans le cadre des poursuites formant les séries n^{os} 08 xxxx99 F et 09 xxxx14 M dirigées contre M. S_____.

Décision communiquée à :

- **Office des poursuites**

- **M. S_____**

domicile élu : Etude de Me Michael RUDERMANN, avocat
Bd des Tranchées 36
1206 Genève

- **M. E_____**

- **Mme J_____**

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 Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 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). 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).

- M. X_____

- M. Y_____

- Mme S_____

domicile élu : Etude de Me Roland BURKHARD, avocat
Bd Georges-Favon 13
1204 Genève

- **Etat de Genève, administration fiscale cantonale**

Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3

- **Etat de Genève, Pouvoir judiciaire**

Services financiers
Place du Bourg-de-Four 3
Case postale 3675
1211 Genève 3

- **Etat de Genève, DSE, Service cantonal d'avance et de recouvrement des pensions alimentaires (SCARPA)**

Rue Arducius-de-Faucigny 2
Case postale 3429
1211 Genève 3

EN FAIT

A.a. M. S_____ est titulaire d'un usufruit portant sur les parts de copropriété de deux parcelles (feuilles PPE n^{os} xxx1-2 et xxx1-3-2) sises xx et xxbis, chemin J_____, commune de S_____, appartenant à ses fils, M. X_____ et M. Y_____.

Sur ces parcelles sont bâties deux villas indépendantes. La villa n° xx (bâtiment n° xx9) est composée de deux appartements. L'appartement du rez-de chaussée est occupé par Mme J_____, mère de M. S_____, celui de l'étage est loué à un tiers. La précitée est au bénéfice d'un droit d'habitation personnel, incessible, non héréditaire et gratuit s'exerçant sur la totalité du bâtiment et une partie du terrain. La villa n° xxbis est occupée par M. E_____, frère de M. S_____, copropriétaire de la parcelle n° xxx1-3 (feuille n° xxx1-3-1).

A.b. M. S_____ est également titulaire d'un usufruit portant sur la parcelle n° xx4, sise x, avenue C_____, commune de R_____, copropriété de ses deux fils, à raison de la moitié chacun. Sur cette parcelle est bâtie une villa occupée par Mme S_____, épouse de l'usufruitier, dont ce dernier vit séparé.

A.c. Dans le cadre des poursuites dirigées contre M. S_____ et formant les séries n^{os} 08 xxxx99 F et 09 xxxx14 M, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a saisi les usufruits susmentionnés. A teneur du procès-verbal de saisie, série n° 09 xxxx14 M, le poursuivi exerce une activité indépendante et réalise un gain annuel de 15'000 fr. ; il perçoit 17'500 fr. par an au titre de loyer pour sa part , sous déduction de 8'528 fr. 30 de charges d'entretien et participation au crédit hypothécaire ; le solde, soit 1'000 fr. nets par mois est affecté au paiement de l'hypothèque grevant l'immeuble sis x, avenue C_____. L'Office a retenu que *"dans la mesure où les revenus de cet usufruit entrent dans le minimum vital du débiteur, ils ne sont pas saisis. Par contre, le jurisprudence admet la saisissabilité de l'usufruit, respectivement son exercice. Comme l'usufruit porte sur de quotes-parts de copropriétés, l'Office a décidé de les saisir tous"*. Les procès-verbaux de saisie, séries n^{os} 08 xxxx99 F et 09 xxxx14 M, ont été communiqués aux parties les 27 juillet 2009 et 7 avril 2010, respectivement.

M. G_____, expert mandaté par l'Office, a estimé la valeur de l'usufruit portant sur les parts de copropriété des parcelles sises xx-xxbis, chemin J_____, commune de S_____, à 840'000 fr. et celle portant sur la parcelle n° xx4, sise x, avenue C_____, commune de R_____, à 330'000 fr. Il ressort notamment de l'expertise que la parcelle n° xx1 est divisée en plusieurs parts de copropriété (*"selon une logique "arithmétique", M. E_____ détient le 50 % du tout, et MM. M. X_____ et M. Y_____ chacun une part de 25 %"*, p. 2 du rapport), qu'il n'existe pas de règlement de copropriété si bien que chaque copropriétaire possède une fraction de l'ensemble, non divisé et que le droit d'habiter de Mme J_____

prime le droit d'usufruit de M. S_____ sur les parcelles n^{os} xxx1-2 et xxx1-3-2. Dans son expertise relative à la parcelle sise dans la commune de R_____, l'expert note que Mme S_____ ne paie aucun loyer.

Ces estimations ont été communiquées aux parties le 23 juin 2010.

- B. Par courrier du 10 août 2010, l'Office a demandé à la Commission de céans de fixer le mode de réalisation des droits saisis. Il expose en particulier que M. S_____ n'occupe aucun des immeubles sur lesquels portent les usufruits.

Le poursuivi et les créanciers saisissants, dont Mme S_____, ainsi que Mme J_____, M. E_____, M. X_____ et M. Y_____ ont été invités à faire part de leurs observations.

Les poursuivants et Mme S_____ ont déclaré s'en rapporter à justice. M. E_____ n'a pas donné suite.

Par l'entremise de son avocat, M. S_____ a déclaré qu'il avait trouvé des "*repreneurs*" en la personne de ses fils, nus-propriétaires, ces derniers étant prêts à racheter les usufruits pour le montant des créances faisant l'objet des poursuites considérées. Il proposait en conséquence la réalisation des actifs saisis de gré à gré en faveur de ces derniers.

M. X_____ et M. Y_____ ont confirmé la déclaration de leur père, tout en précisant que cette vente de gré à gré ne pourrait se faire qu'à la condition que Mme S_____ quitte la villa, sise x, avenue C_____, qu'elle occupe.

EN DROIT

1. Lorsqu'il s'agit de réaliser un usufruit, le préposé demande à l'autorité de surveillance de fixer le mode de réalisation (art. 132 al. 1 LP).

L'Office a donc valablement transmis le dossier à la Commission de surveillance qui statue, en section, sur cette matière (art. 132 al. 1 LP ; art. 10 al. 1 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ ; art. 2 du Règlement interne de la Commission de céans du 22 février 2007, approuvé le 2 avril 2007 par la Commission de gestion du pouvoir judiciaire).

2. A titre préalable, la Commission de céans rappellera que, dans une décision du 20 décembre 2007 (DCSO/598/2007), elle a considéré qu'il convenait de se conformer à la jurisprudence et à la doctrine du droit des poursuites et de retenir que l'usufruit en tant que tel est saisissable ; la saisie de l'usufruit est toutefois subsidiaire à celle des fruits futurs en ce sens qu'elle ne peut avoir lieu que si la saisie desdits fruits ne suffit pas à désintéresser les créanciers, ce qui est le cas en

l'espèce (cf. procès-verbaux de saisie, séries n° 08 xxxx99 F et 09 xxxx14 M) (cf. consid. 2.b. et 2.c.). Elle a également retenu qu'un usufruit grevant un immeuble qui ne constitue plus le logement familial du poursuivi ne saurait être qualifié d'éminemment personnel. En l'occurrence, le poursuivi n'occupe aucun des immeubles sur lesquels portent les usufruits saisis (cf. consid. 3. ; cf. ég. DCSO/245/2009 du 28 mai 2009).

3. L'art. 132 LP ne fixe pas de mode de réalisation particulier mais pose une exigence supplémentaire par rapport aux modes ordinaires ou extraordinaires de réalisation, en rendant obligatoire la consultation des intéressés (al. 3).

En l'espèce, tous les intéressés, à savoir les créanciers saisissants, le poursuivi, les nus-propriétaires, le copropriétaire et la bénéficiaire du droit d'habitation ont été dûment consultés.

Le poursuivi a répondu que les nus-propriétaires étaient prêts à racheter les usufruits pour le montant des créances en poursuites, ce que ces derniers ont confirmé, en soumettant toutefois leur offre à une condition, à savoir que l'épouse du poursuivi, qui occupe la villa bâtie sur la parcelle n° xx4, sise x, avenue C_____, commune de R_____, quitte ce logement.

Or, il ne saurait être ordonné une vente de gré à gré soumise à une quelconque condition.

4. La Commission de céans dira donc que l'Office doit réaliser les usufruits portant sur les parts de copropriété des deux parcelles (feuillet PPE n°s xxx1-2 et xxx1-3-2) sises xx-xxbis, chemin J_____, commune de S_____, et sur la parcelle n° xx4, sise x, avenue C_____, commune de R_____, par voie d'enchères publiques.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE
SIÉGEANT EN SECTION :

Dit que l'Office des poursuites doit réaliser, par la voie d'enchères publiques, les usufruits inscrits en faveur de M. S_____ et portant sur les parts de copropriété des deux parcelles (feuillet PPE n^{os} xxx1-2 et xxx1-3-2) sises xx-xxbis, chemin J_____, commune de S_____, et sur la parcelle n° xx4, sise x, avenue C_____, commune de R_____.

Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; MM. Didier BROSSET et Denis MATHEY, juges assesseurs.

Au nom de la Commission de surveillance :

Véronique PISCETTA
Greffière :

Ariane WEYENETH
Présidente :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le