



## POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/442/07

### DÉCISION

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

DU JEUDI 27 SEPTEMBRE 2007

Cause A/2736/2007, plainte 17 LP formée le 12 juillet 2007 par **UBS SA**.

Décision communiquée à :

- **UBS SA**

Case postale 2600  
1211 Genève 2

- **M. T** \_\_\_\_\_

**Mme T** \_\_\_\_\_

domicile élu : Etude de Me Nicolas JEANDIN, avocat  
25, Grand-Rue  
Case postale 3200  
1211 Genève 3

- **Office des poursuites**

---

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).

---

## EN FAIT

- A. Les ex-époux D. T \_\_\_\_\_ et S. T \_\_\_\_\_ sont copropriétaires, chacun pour moitié, de la parcelle n° 10xx, feuille x, de la commune de M \_\_\_\_\_ (ci-après : la parcelle n° 10xx). D'une surface de 80'827 m<sup>2</sup> et située en zone agricole, cette parcelle comporte deux parties : l'une à destination agricole, l'autre à caractère résidentiel.
- B. L'ex-Union de Banques Suisses a requis deux poursuites en réalisation de gage immobilier dirigées, d'une part, contre M. T \_\_\_\_\_ (poursuite n° 97 13xxxx G) et, d'autre part, contre Mme T \_\_\_\_\_ (poursuite n° 97 13xxxx F).

Ces poursuites sont fondées sur deux cédules hypothécaires au porteur au capital de 3'500'000 fr. et de 1'500'000 fr. grevant, respectivement, en 1<sup>er</sup> et en 2<sup>ème</sup> rang, la parcelle n° 10xx.

En date du 28 septembre 1998, UBS SA, successeur juridique de l'Union de Banques Suisses depuis le 29 juin 1998, a requis la vente de la parcelle n° 10xx.

- C. Le 14 juillet 1999, sur demande d'UBS SA, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a adressé à la Commission foncière agricole (ci-après : CFA) une requête de non-assujettissement à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) de la parcelle n° 10xx en vue de sa vente aux enchères forcées.

Sur demande adressée à l'Office par la CFA, un tableau de mutation parcellaire provisoire a été établi le 22 décembre 1999 par M \_\_\_\_\_ SA, ingénieurs géomètres officiels, prévoyant une sous-parcelle n° 10xx A de 12'935 m<sup>2</sup> à caractère résidentiel et une sous-parcelle n° 10xx B de 67'892 m<sup>2</sup> à destination agricole.

Par décision du 18 février 2000, la CFA a prononcé le non-assujettissement de la parcelle n° 10xx A selon le tableau de mutation provisoire précité.

Le 20 mars 2000, sur la base du tableau de mutation définitif n° 7/2000 établi par M \_\_\_\_\_ SA le 10 mars 2000 ensuite de la décision de la CFA, le Service de l'agriculture a délivré l'autorisation formelle de diviser la parcelle n° 10xx en deux sous-parcelles n° 10xx A (future 16xx) et n° 10xx B (future 16xx).

M. T \_\_\_\_\_ et Mme T \_\_\_\_\_ ont recouru contre la décision de la CFA du 18 février 2000 auprès du Tribunal administratif et contre la décision du Service de l'agriculture du 20 mars 2000 auprès de la Commission centrale des améliorations foncières (ci-après : CCA).

Par décision du 7 juin 2001, la CFA a déclaré le recours irrecevable, faute pour M. T \_\_\_\_\_ et Mme T \_\_\_\_\_ de posséder la qualité pour recourir. Le recours de

droit public formé par ces derniers contre cette décision a été rejeté, dans la mesure où il était recevable, par arrêt du Tribunal fédéral 5P.233/2001 du 10 décembre 2001.

Par arrêt du 23 juillet 2002, le Tribunal administratif a également déclaré irrecevable, faute de qualité pour recourir des copropriétaires, le recours dirigé par M. T\_\_\_\_\_ et Mme T\_\_\_\_\_ contre la décision de la CFA du 18 février 2000.

M. T\_\_\_\_\_ et Mme T\_\_\_\_\_ ont recouru contre l'arrêt du Tribunal administratif du 23 juillet 2002 auprès du Tribunal fédéral. Par arrêt du 4 avril 2003 (5A.21/2002, partiellement publié aux ATF 129 III 583, JdT 2004 II 81), le Tribunal fédéral a admis le recours, annulé l'arrêt attaqué et renvoyé la cause au Tribunal administratif pour décision sur le fond.

Par arrêt du 21 septembre 2004, le Tribunal administratif a annulé la décision de la CFA du 18 février 2000 considérant que la CFA avait violé la loi en omettant de transmettre le dossier au DAEL pour décision au sens de l'art. 4 a de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR) avant de statuer. Le dossier a été renvoyé à la CFA pour qu'elle interpelle le DAEL, lequel a statué en date du 21 novembre 2005.

Par décision du 14 mars 2006, la CFA a prononcé le non-assujettissement de la parcelle n° 10xx A (future 16xx) selon tableau de mutation de M\_\_\_\_\_ SA n° 7/2000 du 10 mars 2000.

- D. Suite à la décision de la CFA précitée, l'Office a mandaté l'Etude des notaires Bernasconi et Terrier, afin d'instrumenter les actes nécessaires en vue de la division parcellaire et de l'enregistrement au registre foncier de ladite mutation parcellaire.

Par courrier du 2 octobre 2006, Me Claude TERRIER a adressé à UBS SA un projet d'acte de division parcellaire fondé sur le dossier de mutation établi le 28 juillet 2006 par M\_\_\_\_\_ SA, ainsi qu'un projet de consentement sous seing privé. Il ressort du projet d'acte de division parcellaire que les cédules hypothécaires grevant la parcelle n° 10xx seraient reportées exclusivement sur la parcelle désassujettie n° 10xx A (future 16xx), ce que l'UBS SA, porteur desdites cédules, accepterait aux termes du consentement sous seing privé.

Par courrier du 24 octobre 2006, l'Office a confirmé à UBS SA que selon entretien téléphonique avec Me Mariella VALERY-SPAETHE, notaire, il était possible de procéder à une répartition des gages sur les deux nouvelles parcelles n° 10xx A (future 16xx) et n° 10xx B (future 16xx) et attiré son attention sur le fait que cette démarche retarderait vraisemblablement la procédure de vente de quelques mois. L'Office a encore prié UBS SA de bien vouloir donner son accord au projet d'acte de division parcellaire transmis le 2 octobre 2006, « soit [lui]

*donner instructions de faire procéder à la répartition des gages sur les deux parcelles précitées ».*

Par courrier du 20 novembre 2006, UBS SA a requis la répartition de ses gages sur les deux nouvelles parcelles n° 10xx A (future 16xx) et n° 10xx B (future 16xx).

Par courrier du 1<sup>er</sup> février 2007, l'Office a informé Me Mariella VALERY-SPAETHE que l'UBS SA s'était déterminée en faveur de la répartition des gages sur les deux parcelles précitées et a sollicité la préparation d'un acte de division parcellaire tenant compte de la détermination d'UBS SA.

Par courrier du 1<sup>er</sup> mars 2007, UBS SA a pris note que les démarches relatives à la répartition des cédules hypothécaires retarderaient la vente aux enchères de ses gages et a requis de l'Office qu'il lui indique où en étaient ces démarches, ainsi que, dans la mesure du possible, la date à laquelle la vente aux enchères pourrait être fixée.

Par courriers des 13 mars et 3 avril 2007, l'Office a indiqué à UBS SA que l'Etude des notaires Bernaconi et Terrier avait été mandatée par lui en vue de préparer l'acte de division parcellaire et qu'une requête avait été déposée à la CFA aux fins de déterminer la charge maximale de la parcelle n° 10xx B (future 16xx) restant soumise à la LDFR.

Par décision du 31 mai 2007, la CFA a fixé la valeur de rendement de la parcelle précitée à 30'499 fr. et la charge maximale à 41'174 fr.

- E. Par décision du 29 juin 2007, l'Office a rejeté la requête d'UBS SA, formulée oralement lors d'une réunion tenue le 11 juin 2007, tendant à ce qu'il ne soit pas procédé à la mutation parcellaire avant la vente aux enchères. L'Office a indiqué qu'il s'en tiendrait au courrier d'UBS SA du 20 novembre 2006 et qu'il ferait procéder, par le biais de l'Etude des notaires Bernasconi et Terrier, à la répartition des gages sur les deux nouvelles parcelles n° 16xx (ex-10xx A) et n° 16xx (ex-10xx B), selon dossier de mutation établi par M \_\_\_\_\_ SA le 28 juillet 2006. L'Office mentionnait enfin que « *le délai pour porter plainte contre la présente décision est de **10 jours** dès sa réception conformément à l'article 17, alinéa 2 LP (...)* ».
- F. Par acte déposé le 12 juillet 2007, UBS SA a formé plainte contre la décision de l'Office du 29 juin 2007, qu'elle a reçue le 2 juillet 2007.

UBS SA indique ne pas contester qu'il incombait à l'Office d'entreprendre les démarches en vue d'obtenir une décision de non-assujettissement pour la partie résidentielle de la parcelle n° 10xx. Elle conteste, en revanche, la décision de l'Office de vouloir procéder au morcellement de l'immeuble avant les enchères,

cette mesure n'étant, selon elle, ni compatible avec la jurisprudence fédérale en la matière, ni avec la préservation de ses droits de créancier gagiste.

UBS SA conclut à l'annulation de la décision de l'Office du 29 juin 2007, à ce qu'il soit ordonné à l'Office de ne pas procéder à l'enregistrement de la mutation parcellaire avant la séance des enchères et à ce que l'Office soit enjoint d'établir, le moment venu, un placard de vente et des conditions de vente spécifiant que les deux sous-parcelles n° 10xx A et n° 10xx B sont vendues séparément, la seconde étant soumise à la LDFR et que la mutation parcellaire n'a pas eu lieu mais qu'elle sera effectuée en même temps que l'inscription du transfert de propriété.

- G. M. T\_\_\_\_\_ et Mme T\_\_\_\_\_ ont appuyé la plainte d'UBS SA et ont conclu à l'annulation de la décision de l'Office du 29 juin 2007.

L'Office conclut au rejet de la plainte.

### **EN DROIT**

1. La présente plainte a été formée en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une mesure sujette à plainte par une personne ayant qualité pour agir par cette voie (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ).

Elle est donc recevable.

2. Celui qui entend acquérir un immeuble agricole – ou un immeuble à usage mixte, qui n'est pas partagé en une partie agricole et une partie non agricole, art. 2 al. 2 let. d LDFR – doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). Cette autorisation est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 let. a LDFR) ; ceci vaut même en cas de réalisation forcée de l'immeuble (DAS/52/98 du 28 janvier 1998 consid. 3 et la référence citée).

Toutefois, lorsqu'un immeuble est à usage mixte au sens de l'art. 2 al. 2 let. d LDFR, l'art. 60 let. a de la loi prévoit que le partage de cet immeuble entre la partie qui relève du champ d'application de la loi et celle qui n'en relève pas peut être autorisée par l'autorité cantonale.

C'est ce qui s'est produit en l'espèce : l'autorité compétente a autorisé la division de la parcelle 10xx en une parcelle 10xx A (future 16xx), non assujettie à la LDFR, et une parcelle 10xx B (future 16xx), assujettie à cette loi. Conformément à l'art. 86 al. 1 LDFR, cet assujettissement devra être mentionné au registre foncier au moment de l'inscription de la division.

3. Ainsi que l'ancienne autorité de surveillance l'a d'ores et déjà décidé dans une affaire similaire à la présente, l'Office ne doit pas faire procéder à la division d'une parcelle avant l'adjudication, puisqu'une telle division risque d'avoir pour

conséquence la diminution de la garantie offerte aux créanciers gagistes, des démarches compliquées, des frais importants à la charge du requérant (voir le Règlement fixant le tarif des émoluments du registre foncier, E 1 50.07, art. 3), ainsi que la mise en œuvre d'un notaire. A cela s'ajoute le fait que selon la jurisprudence fédérale (ATF 120 III 138 consid. 2b, JdT 1997 II 43), la division d'une parcelle n'entre pas dans les actes d'administration que l'Office peut exécuter pendant la durée de la gérance légale de l'immeuble ; il ne peut ainsi y procéder qu'avec l'accord de tous les intéressés (DAS/52/98 du 28 janvier 1998 consid. 4).

C'est le lieu de noter que le recours déposé à l'encontre de la décision de l'ancienne autorité de surveillance précitée a été déclaré irrecevable par arrêt du Tribunal fédéral 7B.24/1998 du 10 mars 1998. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a retenu que l'autorité de surveillance avait procédé à un « *examen approfondi des diverses dispositions légales entrant en ligne de compte, de la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la doctrine* » et avait « *clairement exposés les motifs, fondés sur le droit fédéral, de confirmer le point de vue de l'office* [de refuser de procéder à l'inscription de la mutation avant la vente de la parcelle objet du gage] ».

La solution adoptée par l'Office dans sa décision du 29 juin 2007 étant contraire à cette jurisprudence claire – qu'il était, au demeurant, censé observer – et dans la mesure où il n'y a aucun motif de s'écarter de cette dernière, la plainte sera admise et la décision attaquée annulée.

L'on relèvera, enfin, que la solution retenue par l'ancienne autorité de surveillance dans sa décision du 28 janvier 1998 est non seulement la plus apte à résoudre efficacement les difficultés posées par la division de la parcelle, mais est aussi de nature à garantir la meilleure sécurité juridique possible en évitant une période de transition entre la division et le transfert de propriété.

4. La division d'une parcelle représente, par sa nature, une mesure préparatoire en vue des enchères (ATF 120 III 138 précité consid. 2c).

Selon la jurisprudence (DAS/52/98 du 28 janvier 1998 consid. 5), l'Office doit entreprendre lui-même les démarches nécessaires auprès du cadastre et annoncer la division au registre foncier en même temps que le transfert de propriété, aux frais des acquéreurs. Par ailleurs, les conditions d'enchères doivent expressément prévoir que l'Office procédera à la division. Le mode de division de la parcelle et la délimitation exacte des deux nouvelles parcelles devront également être précisément décrits dans les conditions d'enchères, afin d'assurer un déroulement correct et sans surprise de celles-ci.

Il appartiendra donc en l'espèce à l'Office d'établir des conditions de vente claires, permettant aux acquéreurs potentiels de bien comprendre et délimiter l'objet de la vente, en joignant si nécessaire le plan cadastral prévoyant la division parcellaire aux conditions d'enchères.

5. Il est statué sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée le 12 juillet 2007 par **UBS SA** par contre la décision de l'Office des poursuites rendue le 29 juin 2007 dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier n° 97 13xxxx G et n° 97 13xxxx F dirigées contre les époux D. T \_\_\_\_\_ et S. T \_\_\_\_\_.

**Au fond :**

1. L'admet.
2. Annule la décision de l'Office des poursuites du 29 juin 2007.
3. Invite l'Office des poursuites à procéder dans le sens des considérants 3 et 4 de la présente décision.
4. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :** M. Grégory BOVEY, président ; M. Philipp GANZONI et Mme Magali ORSINI, juges assesseur(e)s.

Au nom de la Commission de surveillance :

Marisa BATISTA  
Greffière :

Grégory BOVEY  
Président :

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