



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/73/10

DÉCISION

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

DU JEUDI 4 FEVRIER 2010

Cause A/2751/2009, requête art. 132 al. 1 LP formée le 28 juillet 2009 par l'Office des poursuites.

Décision communiquée à :

- **Service cantonal d'avance et de recouvrement des pensions alimentaires**

Rue Arditius-de-Faucigny 2
1204 Genève

- **M. D_____**

domicile élu : Étude de Me Georges BAGNOUD, avocat
Rue de la Fontaine 2
1204 Genève

- **Mme J_____**

domicile élu : Étude de Me Christophe GAL, avocat
Route de Florissant 112
1206 Genève

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).

- **AXA Assurances SA**
Section Suisse Romande
Chemin de la Primerose 11
1002 Lausanne

- **M. C _____**
domicile élu : M. Jean-Marc SCHLAEPPI
Rue du Nant 8
Case postale 6116
1211 Genève 6

- **M. S _____**

- **Office des poursuites**

EN FAIT

- A. M. D_____ et sa sœur Mme J_____ sont propriétaires en main commune dans le cadre de l'hoirie de feu leur père, E. D_____, dont ils sont les seuls héritiers, de quatre parcelles faisant un total de 14'282 m², sises en zone agricole et situées à G_____, soit :
- la parcelle n° 2xxx de 6'314 m², grevée d'un gage immobilier en 1^{er} rang, sous forme d'une cédula hypothécaire au porteur de 125'000 fr.
 - la parcelle n° 2xxx de 1 m² sans gage immobilier.
 - la parcelle n° 1xxx de 7'266 m², grevée d'un gage immobilier en 1^{er} rang, sous la forme d'une cédula hypothécaire au porteur de 75'000 fr.
 - la parcelle n° 2xxx, de 701 m², sans gage immobilier.
- B. Dans le cadre des procès-verbaux de saisie, séries 07 xxxx20 S et 08 xxxx38 M, l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) a constaté que M. D_____ n'a aucun revenu saisissable ni aucun autre bien que sa part dans la communauté héréditaire de feu E. D_____.
- C. Lors de pourparlers initiés par l'Office suite aux dépôts de réquisitions de vente, Mme J_____ a formulé une offre de rachat de la part de son frère dans la communauté de 48'000 fr. en date du 15 mai 2009, en tenant compte de la surface de 7'141 m² (la moitié de 14'282 m²) revenant à son frère, des frais de mutation et du prix maximum des parcelles agricoles soit 8 fr./m².
- D. M. D_____ s'est opposé le 19 juin 2009 à l'offre formulée par sa sœur par courrier du 19 juin 2009, considérant que le prix actuel au m² pour un tel bien est situé entre 10 à 17 fr./m², que ce terrain va subir un changement d'affectation dans un délai de 5 ans au maximum et valoir 350 fr./m², et que sans une réserve expresse concernant le changement d'affectation prévu, il ne pouvait accepter une telle offre.
- E. Informant les parties de l'échec des pourparlers par courrier du 30 juin 2009 et sous réserve d'un accord d'ici au 10 juillet 2009, l'Office a indiqué aux parties qu'il transmettrait le dossier à la Commission de céans.
- F. Aucun accord n'ayant été trouvé, l'Office a ainsi transmis le dossier à la Commission de céans en date du 28 juillet 2009, cette dernière impartissant un délai aux parties en date du 4 août 2009 pour faire parvenir leurs observations. Certaines parties ont demandé le report de ce délai.

Au vu des observations des intéressés, la Commission de céans a ordonné la comparution des parties dont l'audience s'est tenue le 10 novembre 2009.

De cette audience, il est ressorti le fait que le prix maximum est celui fixé par la Commission foncière agricole soit 8 fr./m² pour du terrain agricole, 12 fr./m² pour du terrain maraîcher et 15 fr./m² pour du terrain viticole, aucune limite de prix n'étant fixée en cas de vente aux enchères si ce n'est que l'acquéreur doit être un paysan. Les cédules hypothécaires au porteur grevant deux des parcelles en question se trouvent en l'Étude du conseil de Mme J_____.

Mme J_____, qui était représentée par son avocat lors de cette audience, a indiqué que les discussions avaient continué avec son frère depuis sa proposition initiale du 15 mai 2009 et qu'elle avait formulé une proposition supérieure par la suite. Un délai au 18 novembre 2009 a ainsi été imparti à Mme J_____ pour formuler une nouvelle offre de rachat.

- G. Mme J_____ a offert, par courrier de son avocat du 18 novembre 2009, d'acquiescer pour une somme de 55'000 fr. la part de la communauté héréditaire de son frère dans le cadre de l'hoirie de feu leur père, y compris les cédules hypothécaires rattachées aux terrains, et à supporter en sus les frais liés à l'opération de mutation et de partage induits par ce rachat. Mme J_____ indique tenir compte dans sa proposition de la part revenant à son frère, soit 7'141 m² dans l'hoirie (la moitié de 14'282 m²), à un prix de 8 fr./m² pour du terrain agricole, soit un prix maximum de 57'128 fr., dont à déduire la moitié des frais de mutation et de partage au total estimés à 5'512 fr. 70.
- H. Invitées à se déterminer sur l'offre reçue, aucune des parties qui ont jugé bon d'y donner suite ne s'y est opposée, l'Office et M. D_____ s'en rapportant à l'appréciation de la Commission de céans et le SCARPA l'approuvant pour autant qu'il soit certain que le terrain soit exploité de manière agricole mais non maraîchère.

EN DROIT

1. En vertu de l'art. 132 al. 1 LP, le préposé demande à la Commission de céans de fixer le mode de réalisation, s'agissant notamment d'une part dans une succession indivise comme dans le cas d'espèce.
2. Selon l'art. 132 al. 3 LP, l'Office peut ordonner la vente aux enchères, confier la réalisation à un gérant ou prendre toutes autres mesures, après avoir consulté les intéressés.
3. Selon l'art. 10 OPC, l'Office invite les créanciers poursuivants, le débiteur et les membres de la communauté à lui soumettre dans les 10 jours leurs propositions en vue de mesures ultérieures de réalisation ; après l'expiration du délai, le dossier est

transmis à l'autorité de surveillance qui peut entamer à nouveau des pourparlers de conciliation.

4. En l'état, tous les intéressés ont été consultés quant à la proposition de Mme J_____ par courriers de la Commission de céans du 20 novembre 2009 et aucun d'eux ne s'est opposé à cette proposition ; les seules réponses reçues l'ont été de M. D_____ le 26 janvier 2010 qui s'en est rapporté à la justice, tout comme l'Office par courrier du 21 décembre 2010 ; pour sa part, le SCARPA a déclaré accepter l'offre, pour autant "*que les héritiers nous apportent la confirmation que les parcelles sises sur la commune de G_____ sont effectivement de nature agricole et non maraîchère*".
5. Reste à déterminer si la proposition en question est la plus opportune si l'on place dans la balance les intérêts des créanciers à être couverts et ceux du débiteur-saisi à ce que son actif soit réalisé au meilleur prix et aux meilleures conditions.

Il faut relever qu'il serait particulièrement difficile de trouver des tiers intéressés à acquérir la part du saisi, puisque l'adjudicataire ne prendrait pas la place du saisi dans la communauté, mais devrait agir ensuite judiciairement afin d'obtenir l'accord d'un juge pour dissoudre la communauté, pour enfin devenir propriétaire du bien en question ; l'acquisition par l'autre membre de la communauté est la solution la plus simple et rationnelle en la circonstance.

Quant au prix proposé de 55'000 fr., la Commission constate être liée par le prix maximum fixé par la Commission foncière agricole, soit 8 fr. pour du terrain agricole, 12 fr. pour du terrain maraîcher et 15 fr. pour du terrain viticole. A l'heure actuelle, il ressort que le terrain est loué à M. P_____, qui gère en compagnie de son fils J_____ un manège et une école d'équitation à G_____.

La Commission de céans est ainsi d'avis qu'il paraît difficile, pour ne pas dire hautement improbable, de trouver des tiers intéressés pour un prix supérieur lors d'une enchère, sans compter les frais de vente.

Il faut également préciser qu'aucun créancier et ni le débiteur ne se sont opposés à ce mode de réalisation.

6. Dans le cas d'espèce, la Commission est d'avis que l'acquisition pour un montant net de 55'000 fr. de la part de copropriété commune de M. D_____ par sa soeur Mme J_____ est le mode de réalisation qui devra être suivi dans cette saisie, parce que le plus adéquat et économiquement le plus favorable.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la demande A/2751/2009 formée par l'Office des poursuites le 1^{er} février 2008 relative aux poursuites formant les séries n^{os} 07 xxxx20 S et 08 xxxx38 M.

Au fond :

1. Donne instruction à l'Office des poursuites de procéder à la vente de la part de propriété commune de M. D_____ dans l'Hoirie de feu E. D_____, à Mme J_____ pour la somme nette de 55'000 fr., comprenant les deux cédulas hypothécaires au porteur grevant ces biens immobiliers et qui sont d'ores et déjà en possession de Mme J_____, les frais liés à l'opération de mutation et de partage inhérent à cette mutation étant à la charge de l'acquéreur.
2. Invite l'Office à procéder à la répartition de la somme encaissée, sous déduction des frais de poursuite et de saisie, et à rétrocéder l'éventuel solde à M. D_____.
3. Invite l'Office à adresser à la Commission de céans, au plus tard le 30 mai 2010, un rapport sur le suivi de cette affaire.

Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; Mme Valérie CARERA et M. Philipp GANZONI, juges assesseur(e)s.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN
Greffière :

Philippe GUNTZ
Président :

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