

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2855/2013-CS

DCSO/234/13

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**DU MARDI 15 OCTOBRE 2013**

Requête en fixation du mode réalisation (A/2855/2013-CS) formée en date du 4 septembre 2013 par l'**Office des poursuites**.

\* \* \* \* \*

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

- M. M\_\_\_\_\_.
  - Mme M\_\_\_\_\_.
  - Mme P\_\_\_\_\_.
  - Mme S\_\_\_\_\_.
  - **ETAT DE GENEVE, ICC**  
**c/o ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE**  
Rue du Stand 26  
1204 Genève.
-

- **CONFEDERATION SUISSE, IFD**  
**c/o ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE**  
Rue du Stand 26  
1204 Genève.
  
- **Office des poursuites.**

---

**EN FAIT**

**A.** a. M. M\_\_\_\_\_, son épouse Mme M\_\_\_\_\_, née C\_\_\_\_\_, et leurs filles Mme P\_\_\_\_\_ et Mme S\_\_\_\_\_, née M\_\_\_\_\_, sont copropriétaires de la parcelle n° xxx9 de la commune de Z\_\_\_\_\_ (GE), sise chemin O\_\_\_\_\_ xx. Sur cette parcelle de 540 m<sup>2</sup> est édifié un bâtiment n° xxx8 de 66 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une habitation à un seul logement, actuellement occupé par M. M\_\_\_\_\_ et son épouse.

b. M. M\_\_\_\_\_ et Mme M\_\_\_\_\_, qui forment une indivision de famille au sens des art. 336 ss CC, sont propriétaires en main commune de la part de copropriété n° xxx9-2 représentant 3/7<sup>e</sup> de la parcelle n° xxx9; Mme P\_\_\_\_\_ est propriétaire de la part de copropriété n° xxx9-3 représentant 2/7<sup>e</sup> de la parcelle n° xxx9 et Mme S\_\_\_\_\_ de la part de copropriété n° xxx9-1 représentant également 2/7<sup>e</sup> de la parcelle n° xxx9.

c. La valeur fiscale du terrain est estimée à 55'286 fr. et celle du bâtiment à 92'571 fr., soit 147'857 fr. au total.

**B.** a. Dans le cadre des poursuites formant les séries n<sup>os</sup> 10 xxxx34 H et 12 xxxx12 L dirigées par l'ÉTAT DE GENÈVE (ICC) et la CONFÉDÉRATION SUISSE (IFD), tous deux représentés par l'Administration fiscale cantonale (AFC), contre M. M\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) a exécuté une saisie portant sur la part du débiteur poursuivi dans l'indivision de famille qu'il forme avec son épouse (désignée "part de communauté en indivision familiale" dans les procès-verbaux de saisie).

b. Les poursuites formant la série n° 10 xxxx34 H portent sur les montants de 43'531 fr. 30 plus intérêts à 5% dès le 21 mai 2010 et 685 fr. 40 (poursuite n° 10 xxxx34 H), respectivement de 11'968 fr. plus intérêts à 3,5% dès le 26 avril 2010 et 388 fr. 65, sous déduction de 2'016 fr. versés le 20 novembre 2008 (poursuite n° 10 xxxx09 G).

Celles formant la série n° 12 xxxx12 L portent sur les montants de 6'927 fr. 95 plus intérêts à 5% dès le 17 février 2012 et 156 fr. 85 (poursuite n° 12 xxxx12 L), respectivement de 1'368 fr. plus intérêts à 3% dès le 20 janvier 2012 et 37 fr. 05 (poursuite n° 12 xxxx28 F).

**C.** a. Le 18 avril 2013, l'Office a convoqué le débiteur poursuivi, son épouse et les deux autres copropriétaires de la parcelle n° xxx9 à une séance de conciliation fixée au 7 juin 2013.

M. M\_\_\_\_\_ a renvoyé à l'Office sa convocation ainsi que celle destinée à son épouse, avec une mention manuscrite ayant la teneur suivante:

---

"A retourner à l'office des Poursuites, je ne discute pas avec des voyous. M. M\_\_\_\_.", respectivement: "En retour nous ne discutons pas avec des voyous. M. M\_\_\_\_"

**b.** Il résulte du procès-verbal de la séance de conciliation du 7 juin 2013, à laquelle M. M\_\_\_\_ n'a pas participé, que plusieurs scénarios ont été envisagés par les intervenants présents – soit Mme M\_\_\_\_, Mme P\_\_\_\_, Mme S\_\_\_\_ et M. P\_\_\_\_ pour l'Office –, selon les termes suivants:

"A) *Désintéressement des créanciers:*

- *Remboursement des créanciers saisissants par un ou plusieurs membres de la famille contre cession en faveur de ces derniers des droits de ses créanciers contre M. M\_\_\_\_, ou contre reconnaissance de dettes de ce dernier en faveur du ou des membres de la famille ayant remboursé ses créanciers.*

- *D'autres formules sont possibles, par exemple remboursement des créanciers saisissants par les membres de la famille, contre vente en faveur de ces derniers de la part de communauté indivise appartenant à M. M\_\_\_\_; si la valeur de la part de communauté saisie est supérieure au montant des poursuites à solder, soulte en faveur de M. M\_\_\_\_, pouvant par exemple être payée par l'octroi d'un bail à loyer qui lui permettrait de demeurer avec Mme M\_\_\_\_ dans la maison qu'ils occupent actuellement; la durée du bail et le loyer pourraient être calculés de manière à permettre le remboursement progressif de la soulte, par compensation du loyer dû au(x) membre(s) de la famille par M. M\_\_\_\_, avec le montant de la soulte due par le(s) membre(s) de la famille à ce dernier.*

B) *Dissolution de la communauté :*

*La dissolution de la communauté consisterait à supprimer l'indivision entre Mme M\_\_\_\_ et M. M\_\_\_\_ sur la part de copropriété n° xxx9-2 de la commune de Plan-les-Ouates, et à la remplacer par une propriété individuelle sur ladite part, ce qui nécessiterait la vente ou la cession des deux parts indivises, celle de M. M\_\_\_\_ et celle de Mme M\_\_\_\_, soit à un membre de la famille soit à un tiers, puis la liquidation de leurs rapports d'indivision afin de déterminer quelle part de liquidation revient à M. M\_\_\_\_, et peut donc être consacrée au remboursement de ses créanciers."*

Les intervenants présents ont décidé de convoquer une nouvelle séance destinée à examiner ces différents scénarios et l'ont fixée au 26 juin 2013.

**b.** Par plis simple et recommandé du 10 juin 2013, l'Office a transmis à M. M\_\_\_\_ copie du procès-verbal de la séance du 7 juin 2013 et l'a convoqué à la nouvelle séance de conciliation fixée au 26 juin 2013.

c. L'AFC, Mme P\_\_\_\_\_ et Mme S\_\_\_\_\_ étaient présentes lors de la séance du 26 juin 2013. M. M\_\_\_\_\_ et Mme M\_\_\_\_\_ ne se sont en revanche pas présentés.

Il résulte du procès-verbal de ladite séance que les intervenants présents ont réexaminé les scénarios évoqués le 7 juin 2013. Le désintéressement des créanciers a été écarté faute de liquidités suffisantes. Quant à la dissolution de la communauté, Mme P\_\_\_\_\_ et Mme S\_\_\_\_\_ ont relevé que leurs parents habitaient l'immeuble et qu'ils ne souhaitaient pas déménager. Cela excluait une vente volontaire des parts indivises.

Dans ces conditions, l'Office a constaté l'échec des pourparlers et a imparti aux parties un délai au 8 juillet 2013 pour lui adresser leurs propositions éventuelles en vue des mesures ultérieures de réalisation.

Seul M. M\_\_\_\_\_ est intervenu dans le délai précité, en envoyant à l'Office un courrier – daté du 4 juillet 2013 et rédigé en des termes inconvenants – qui concerne un accident de voiture datant du 15 novembre 1992.

**D.** a. Par courrier du 4 septembre 2013, 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 communauté en indivision familiale" de M. M\_\_\_\_\_.

b. Par plis recommandés du 10 septembre 2013, la Chambre de céans a transmis la requête de l'Office à l'AFC, au débiteur poursuivi, à son épouse et autres copropriétaires de la parcelle n° xxx9 de Z\_\_\_\_\_ et leur a imparti un délai au 1<sup>er</sup> octobre 2013 pour lui faire part de leurs observations.

Seule l'AFC a répondu dans le délai imparti, déclarant s'en rapporter à justice.

M. M\_\_\_\_\_ a renvoyé la requête de l'Office du 4 septembre 2013 et les avis de la Chambre de céans du 10 septembre 2013 qui lui étaient destinés ainsi qu'à son épouse, avec la mention "*En retour*". Sur la requête de l'Office, il a également indiqué à la main, à côté du nom de M. P\_\_\_\_\_, juriste en charge de ce dossier, ce qui suit: "*Ce monsieur n'est qu'un voyou, il m'avait fait sortir voyant qu'il ne pouvait pas contrer mes arguments et sentant mon épouse malléable. M. M\_\_\_\_\_*". M. M\_\_\_\_\_ a encore joint aux documents retournés à la Chambre de céans un courrier du 13 septembre 2013 qu'il a derechef adressé à l'Office en des termes inconvenants (à nouveau) au sujet de l'accident de voiture du 15 novembre 1992.

c. Les parties ont été informées que la cause était gardée à juger par avis du 4 octobre 2013.

---

## EN DROIT

1. **1.1** L'indivision de famille est l'un des cas de propriété en main commune au sens des art. 652 ss CC. La part n'étant pas saisissable – mais uniquement son exercice –, les créanciers de l'indivis ne peuvent que réaliser la part de l'indivis dans la communauté en application de l'Ordonnance du Tribunal fédéral du 17 janvier 1923 concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés (OPC; RS 281.41; PIOTET, in CR CC-I, ad art. 342 n° 1).

**1.2** 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 expiration du 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, ad art. 132 n° 13; RUTZ/ROTH, in BaK SchKG-I, ad art. 132 n° 19).

Vu l'échec de l'entente amiable et la seule réponse obtenue à l'échéance du délai, l'Office a donc valablement transmis le dossier à la Chambre de céans, qui a la compétence pour statuer en cette matière (art. 132 al. 1 LP; art. 126 al. 2 LOJ; art. 6 LaLP; ATF 135 III 179 consid. 2.1), et qui siège sans juges assesseurs, dans la composition de trois juges titulaires (art. 7 al. 2 let. c LaLP).

2. 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). 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).

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).

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; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_478/2012 précité; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 31 mars 2003, publié in BLSchK 2004, p. 186 n° 33 et in JdT 2003 II 69 consid. 2c; BETTSCHART, in CR-LP, ad art. 132 n° 13; RUTZ/ROTH, in BaK SchKG-I, ad art. 132 n° 20).

3. En l'espèce, la Chambre de céans considère qu'il y a lieu d'ordonner la dissolution de l'indivision de famille formée par M. M\_\_\_\_\_ et Mme M\_\_\_\_\_ et la liquidation de son patrimoine commun. En effet, même à supposer que la valeur de la part saisie puisse être déterminée approximativement, au sens de l'art. 10 al. 3 OPC, une vente aux enchères est économiquement moins favorable au débiteur poursuivi et à ses créanciers qu'un partage.
4. 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 (cf. not. art. 343 et 344 CC). A cet égard, la Chambre de céans approuve les modalités prévues aux procès-verbaux des séances de conciliation des 7 et 26 juin 2013.

Les frais du partage devront être avancés – à parts égales entre eux – par les deux 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 M. M\_\_\_\_\_ devra être réalisée aux enchères publiques par l'Office (cf. ATF 135 III 179 consid. 2.4; BLSchK 2004, p. 186 et JdT 2003 II 69 consid. 2e et f).

5. 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 4 septembre 2013 par l'Office des poursuites dans le cadre des poursuites formant les séries n<sup>os</sup> 10 xxxx34 H et 12 xxxx12 L dirigées contre M. M\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

Ordonne la dissolution et la liquidation de l'indivision de famille formée par M. M\_\_\_\_\_ et son épouse Mme M\_\_\_\_\_, née C\_\_\_\_\_.

Charge l'Office des poursuites de procéder à la liquidation et au partage du patrimoine commun de ladite indivision de famille et d'attribuer le montant correspondant à la part de M. M\_\_\_\_\_ au paiement de ses créanciers.

Dit que l'avance des frais de la procédure de liquidation et de partage incombe à l'ÉTAT DE GENÈVE et à la CONFÉDÉRATION SUISSE, à parts égales entre eux.

Invite l'Office des poursuites à fixer l'avance des frais de la procédure de liquidation et de partage et à impartir un délai à l'ÉTAT DE GENÈVE et à la CONFÉDÉRATION SUISSE pour verser leur part respective de cette avance.

Dit qu'à défaut de paiement de cette avance, la part de communauté de M. M\_\_\_\_\_ sera vendue aux enchères comme telle.

**Siégeant :**

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Grégory BOVEY, juges; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

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) 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.*