



## POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/121/08

### DÉCISION

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

DU JEUDI 10 AVRIL 2008

Cause A/340/2008, requête 132 al 1 LP formée le 1er février 2008 par l'**Office des poursuites**.

Décision communiquée à :

- **M. P. D**\_\_\_\_\_

- **M. A. D**\_\_\_\_\_

domicile élu : Etude de Me Jacopo RIVARA, avocat  
Rue Robert-Céard 13  
1204 Genève

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

Service du contentieux  
Rue du Stand 26  
Case postale 3937  
1211 Genève 3

---

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).

---

- **P\_\_\_\_\_ AG**

- **Office des poursuites**

## EN FAIT

- A. M. P. D\_\_\_\_\_ et son frère M. A. D\_\_\_\_\_ sont propriétaires en main commune dans le cadre de l'hoirie de feu leur père, J.-P. D\_\_\_\_\_, dont ils sont les seuls héritiers, de deux biens immobiliers situés à B\_\_\_\_\_, soit
- la parcelle n° XXX2 à B\_\_\_\_\_ de 117 m2, sans gage immobilier.
  - la parcelle n° XXX7 à B\_\_\_\_\_ de 356 m2, comprenant une habitation (AXXX), 109 m2 et un bâtiment de 60 m2, sans gage immobilier.
- B. Dans le cadre des procès-verbaux de saisie, séries 05 xxxx41 P et 06 xxxx33 L, l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) a constaté que M. P. D\_\_\_\_\_ n'a aucun revenu saisissable ni aucun autre bien que sa part dans la communauté héréditaire, soit l'hoirie J.-P. D\_\_\_\_\_ composée de lui-même et de son frère M. A. D\_\_\_\_\_.
- C. Lors de pourparlers initiés par l'Office suite aux dépôts de réquisitions de vente, le seul à n'avoir pas donné suite à la convocation de l'Office pour la séance du 6 septembre 2007 est le poursuivi, bien que la convocation lui ait été dûment adressée par courrier recommandé, avec copie sous simple pli.
- D. Bien qu'informé, M. P. D\_\_\_\_\_ n'a jamais jugé bon de se rendre aux convocations subséquentes ni de réagir d'une quelconque manière, tant et si bien que les discussions se sont déroulées sans lui.
- E. Selon expertise de l'architecte M. R\_\_\_\_\_, mandaté par M. A. D\_\_\_\_\_, le bien immobilier en question dans sa totalité a été estimé à une valeur de gage de 1'350'000 fr.
- F. Le 12 décembre 2007, M. A. D\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de son avocat, a proposé d'acquérir la part de propriété commune détenue par son frère M. P. D\_\_\_\_\_ pour un prix de 200'000 fr.
- G. Le 14 décembre 2007, l'Office a soumis à toutes les parties l'offre de M. A. D\_\_\_\_\_, avec un délai au 18 janvier 2008 pour se déterminer.
- H. L'Administration fiscale s'est ralliée à la proposition de M. A. D\_\_\_\_\_ en date du 14 janvier 2008, étant précisé que P\_\_\_\_\_ AG ne s'y est pas opposée, bien que régulièrement informée par l'Office ; par contre, malgré plusieurs relances, M. P. D\_\_\_\_\_ a donné aucune suite, obligeant l'Office à saisir la Commission de céans conformément à la loi.

## 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 M. A. D\_\_\_\_\_ et se sont déterminés favorablement, sauf le débiteur qui n'a donné aucune suite, ni retiré les courriers qui lui étaient adressés ; il faut préciser que le créancier P\_\_\_\_\_ AG de son côté n'a donné également aucune suite à la proposition, bien que régulièrement informé par l'Office, sa position initiale indiquée à l'Office étant de voir sa créance et ses frais intégralement couverts, ce qui serait le cas avec la proposition en question.
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.
6. Quant à la possibilité offerte à la Commission de par la loi d'ouvrir de nouveaux pourparlers, celle-ci n'en fera pas usage au vu du courrier du 1<sup>er</sup> février de l'Office et celui du 22 février 2008 de Me Jacopo RIVARA, avocat et conseil de M. P. D\_\_\_\_\_ qui la conduisent à estimer qu'une convocation du saisi ne serait que pure perte de temps, le saisi ne relevant de toute façon pas ses courriers, comme a pu le constater également la Commission avec son courrier recommandé du 6 février 2008, revenu non réclamé, et ne vient pas aux rendez-vous fixés ; tous invités à se déterminer par la Commission, seule l'administration fiscale cantonale a fait part de ses observations par courrier du 15 février 2008.
7. Reste à examiner si le mode de réalisation proposé est adéquat en la circonstance ; 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 ; l'acquisition par un des membres de la communauté est la solution la plus simple et rationnelle en la circonstance.

Quant au prix proposé de 200'000 fr, la Commission rejoint l'accord de l'Office et des intéressés consultés, puisque ce montant couvre l'intégralité des créances objets de la saisie, tout en laissant un solde au saisi, étant relevé encore une fois 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 préciser également que tant le débiteur que le seul créancier ne s'étant déterminé formellement, P\_\_\_\_\_ AG, intégralement couvert par le mode de réalisation proposé, ne se sont pas opposés à ce mode de réalisation.

8. Dans le cas d'espèce, la Commission est d'avis que l'acquisition pour un montant de 200'000 fr. de la part de copropriété commune de M. A. D\_\_\_\_\_ par son frère M. P. D\_\_\_\_\_ 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/340/2008 formée par l'Office des poursuites le 1er février 2008 relative à la saisie n<sup>os</sup> 05 xxxx41 P et 06 xxxx33 L.

**Au fond :**

1. Donne instruction à l'Office des poursuites de procéder à la vente de la part de propriété commune de M. P. D\_\_\_\_\_ dans l'Hoirie J.-P. D\_\_\_\_\_ à M. A. D\_\_\_\_\_ pour une somme de 200'000 fr.
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. P. D\_\_\_\_\_.
3. Invite l'Office à adresser à la Commission de céans, au plus tard le 30 juin 2008, un rapport sur le suivi de cette affaire.

**Siégeant :** M. Philippe GUNTZ, président ; Mme Florence CASTELLA, et M. Christian CHAVAZ, 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