

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3459/2012-CS

DCSO/23/13

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

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

DU JEUDI 17 JANVIER 2013

Requête en fixation du mode de réalisation (A/3459/2012-CS) formée en date du 16 novembre 2012 par l'**Office des poursuites**.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du 18 janvier 2013
à :

- **M. V**_____

 - **Fondation V**_____
c/o Me Raphaël TREUILLAUD, avocat
Cours de Rive 2
Case postale 3477
1211 Genève 3.

 - **Etat de Genève, Administration fiscale cantonale**
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.
-

- **Etat de Genève IFD**
c/o Administration fiscale cantonale
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.

- **O_____ SA**

- **Office des poursuites**

EN FAIT

A. a) Dans le cadre du procès-verbal de saisie, série n° 09 xxxx07 S, établi à l'encontre de M. V_____, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a saisi la part de copropriété du précité, portant sur une servitude personnelle d'usage d'un garage souterrain, inscrite le 10 mars 1981 au Registre foncier (pièce justificative n° A539; Registre des servitudes n° 1828.11), grevant les parcelles n^{os} 5xx, 5xx, 5xx, 5xx, 5xx, 5xx, 6xx et 6xx de la commune de X_____, Mme V_____, épouse du débiteur, étant l'autre copropriétaire de cette servitude.

b) L'État de Genève et la Confédération suisse, soit pour eux l'Administration fiscale cantonale, créanciers saisissants, ont requis la vente de cette servitude le 2 avril 2012.

c) Lors de pourparlers initiés par l'Office suite à ces réquisitions de vente, Mme V_____ a, par courrier du 27 juillet 2012, déclaré vouloir acquérir cette part de copropriété de servitude saisie pour la somme de 6'000 fr.

Cette offre a été soumise au débiteur saisi ainsi qu'aux quatre créanciers saisissants, soit outre ceux précités, la Fondation V_____ et O_____ SA, qui l'ont tous acceptée, seul le dernier cité s'en étant rapporté à justice.

B. a) Par requête déposée le 16 novembre 2012 au greffe de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites (ci-après : la Chambre de surveillance), l'Office requiert que soit déterminé le mode de réalisation de cette servitude personnelle d'usage de parking, en application de l'art. 132 al. 1 LP, en exposant ce qui précède et en demandant à la Chambre de surveillance de statuer sur la possibilité de la vente de gré à gré précitée à Mme V_____.

b) Sur interpellation de la Chambre de surveillance, seuls le débiteur saisi et O_____ SA ont réitéré la position adoptée devant l'Office.

EN DROIT

- 1.** En application de l'art. 132 al. 1 LP, le Préposé de l'Office demande à la Chambre de surveillance de fixer le mode de réalisation, s'agissant d'une part de copropriété comme en l'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 de ce délai, le dossier

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

4. En l'espèce et préalablement au dépôt de la présente requête, tous les intéressés ont été consultés par l'Office quant à la proposition de vente de gré à gré de la part saisie formulée par Mme V_____ et tous, dans le cadre de cette première interpellation de l'Office, l'ont expressément acceptée, seul l'un d'eux s'en étant rapporté à justice.
5. Reste à déterminer si la proposition visée respecte l'équilibre des intérêts des créanciers saisissants à être couverts et ceux du débiteur saisi à ce que son actif soit réalisé au meilleur prix et aux meilleures conditions.

A cet égard, il y a lieu de relever la difficulté objective à trouver un tiers adjudicataire, intéressé à partager avec l'épouse du débiteur saisi l'usage d'une même place de parking dans un garage souterrain relié à un groupe d'immeubles où les époux V_____ résident, de sorte que la difficulté de principe à vendre aux enchères un tel actif est certaine.

Quant au prix d'achat proposé, aucun des créanciers saisissants ou du débiteur saisi ne se sont opposés à sa quotité, de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'elle est raisonnable dans les circonstances du cas d'espèce et qu'elle ne lèse aucun des intérêts en présence.

La Chambre de surveillance retiendra dès lors qu'il paraît hautement improbable, de trouver des tiers adjudicataires intéressés à l'achat de cette part de copropriété de servitude de parking à un prix supérieur lors d'une vente aux enchères, laquelle occasionnera en outre des frais de vente à déduire de ce prix de vente.

Par conséquent, la vente de gré à gré à l'épouse du débiteur saisi, pour un montant de 6'000 fr. net des frais de mutation au Registre foncier qui restent à la charge de Mme V_____, de la part de copropriété de la servitude de parking appartenant pour moitié audit débiteur saisi est le mode de réalisation le plus approprié à la suite de la saisie de cette part.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :**

A la forme :

Déclare recevable la requête A/3459/2012 formée par l'Office des poursuites le 6 novembre 2012.

Au fond :

Invite l'Office des poursuites à procéder à la vente de gré à gré à Mme V_____, pour un montant de 6'000 fr., net des frais de mutation, qui restent à la charge de l'acquéreuse, de la part de copropriété d'une servitude personnelle d'usage de garage souterrain (pièce justificative n° Axx; Registre des servitudes n° 1xxx), grevant les parcelles n^{os} 5xx, 5xx, 5xx, 5xx, 5xx, 5xx, 5xx, 6xx et 6xx de la commune de X_____.

Invite l'Office des poursuites à procéder à la répartition de la somme encaissée entre les créanciers saisissants concernés, après déduction des frais de poursuite et de saisie.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Marilyn NAHMANI et Monsieur Eric DE PREUX, juges assesseur(e)s; 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.