



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3800/2012-CS

DCSO/106/13

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU MERCREDI 24 AVRIL 2013

Requête de fixation du mode de réalisation (A/3800/2012-CS) formée en date du 13 décembre 2012 par l'**Office des poursuites**.

* * * * *

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

- A_____ SA.
 - V_____ SA.
 - X_____ SA.
 - **Consorts G_____**
c/o BORY & CIE SA.
 - **ETAT DE GENEVE IFD**
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.
 - **ETAT DE GENEVE**
ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE
Rue du Stand 26
-

Case postale 3937
1211 Genève 3.

- **ETAT DE GENEVE**
Pouvoir judiciaire
Place du Bourg-de-Four 3
Case postale 3675
1211 Genève 3.
- **ETAT DE NEUCHATEL**
c/o Office contentieux général de l'Etat
Rue du Musée 1
Case postale 2316
2001 Neuchâtel.
- **M. G_____.**
- **M. L_____**
c/o Me Philippe ZOELLY, avocat
Place des Philosophes 8
1205 Genève.
- **HOSPICE GENERAL**
Direction générale
Cours de Rive 12
Case postale 3360
1211 Genève 3.
- **O_____ SA.**
- **P_____ SA**
c/o Me Dan BALLY, avocat
Rue J.-J. Cart 8
Case postale 221
1001 Lausanne.
- **SI U_____**
c/o Me André TRONCHET
Huissier judiciaire
Avenue de Frontenex 34
1207 Genève.
- **V_____ SA.**
- **VILLE DE LAUSANNE**
p.a. Services financiers
Place Chauderon 9
Case postale 5032
1002 Lausanne.
- **Office des poursuites.**

EN FAIT

- A.** Mme G _____ est décédée le 28 juin 2011 à K _____ (GE), laissant deux héritiers, soit son époux, M. L _____, et son fils, M. G _____.

Cette hoirie est propriétaire en main commune des 2/3 de la parcelle n° xxx21, soit les parts de copropriété n° xxx21-1 et xxx21-3 de la commune de K _____, sur laquelle est érigé un bâtiment, habitation à un seul logement, de septante-six mètres carrés, sis chemin V _____ xx.

La part de copropriété n° xxx21-1, précédemment inscrite au Registre foncier au nom de M. G _____, a été acquise par Mme G _____ lors d'une vente aux enchères forcée le 12 avril 2011, pour le prix de 65'000 fr.; à teneur de l'expertise du 15 octobre 2009, effectuée par M. B _____, architecte mandaté par l'Office des poursuites (ci-après : l'Office), la valeur vénale de cette part a été estimée comme étant égale à la valeur de rendement potentielle totale de l'immeuble (495'000 fr.) divisée par trois, soit 165'000 fr.; la valeur intrinsèque de l'immeuble a été estimée à 457'550 fr., arrondis à 450'000 fr.

M. L _____ est propriétaire de la part de copropriété n° xxx21-2.

- B.** Dans le cadre des poursuites formant la série n° 10 xxxx99 G, dirigées contre M. G _____, l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) a exécuté une saisie portant sur la part de communauté héréditaire du précité dans la succession non partagée de feu Mme G _____.

- C.** **a.** L'Office a convoqué les créanciers saisissants et les membres de la communauté à une séance de conciliation fixée au 7 juin 2012. Il résulte du procès-verbal de cette réunion que les pourparlers ont échoué mais que l'Office a accordé un délai à fin août 2012 à Me Philippe ZOELLY, conseil de M. L _____, pour entreprendre des démarches auprès de M. G _____ en vue d'obtenir son accord pour la vente de gré à gré du bien immobilier.

b. Par courrier du 10 septembre 2012, l'Office a imparti un délai de dix jours aux créanciers et au débiteur pour soumettre des propositions en vue des mesures ultérieures de réalisation de la part de communauté considérée.

Seuls deux créanciers ont répondu; l'Administration fiscale cantonale genevoise a indiqué qu'en regard aux démarches actuelles entreprises par Me Philippe ZOELLY, elle serait favorable à les laisser suivre leur cours afin de permettre une vente de gré à gré et d'éviter ainsi une éventuelle vente aux enchères publiques qui n'aurait qu'une faible chance d'aboutir au désintéressement des créanciers; l'Etat de Neuchâtel a fait savoir qu'il n'avait pas de proposition à formuler et qu'il restait dans l'attente des nouvelles de l'Office quant à

l'éventuelle vente par Me Philippe ZOELLY ou, le cas échéant, la transmission du dossier à la Chambre de surveillance.

c. Par courrier du 13 décembre 2012, Me Philippe ZOELLY a confirmé à l'Office que M. G_____ avait accepté de lui donner mandat d'entreprendre les démarches nécessaires aux fins de vendre la villa; M. L_____ ayant également signé une procuration en ce sens, il s'était mis en relation avec l'agence immobilière D_____ SA afin de lui confier le mandat de vente. Me Philippe ZOELLY relevait qu'en se référant à l'estimation de ce bien, telle que retenue par M. B_____ le 15 octobre 2009 (495'000 fr.), et déduction faite de l'hypothèque en 1^{er} rang (340'000 fr.), de la commission et frais de vente (30'000 fr.) et des dettes de la succession (71'200 fr.), le solde net en faveur de la succession s'élevait à 12'130 fr., dont la moitié en faveur des créanciers ayant saisi la part de M. G_____; il ajoutait qu'il s'agissait là d'une simulation, qu'il fallait espérer que la villa soit vendue à un prix excédant celui de l'estimation et qu'en tous les cas, seule une vente libre avec l'aide de professionnels de l'immobilier permettait cet espoir.

D. a. Par courrier du 13 décembre 2012, 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 héréditaire de M. G_____ dans la succession non partagée de feu Mme G_____.

b. Par courriers du 17 décembre 2012, la Chambre de céans a transmis la requête de l'Office aux créanciers saisissants et aux membres de la communauté, dont le poursuivi, et leur a imparti un délai au 15 janvier 2013 pour lui faire part de leurs observations.

c. Seuls deux créanciers ont répondu. L'Hospice général a indiqué être favorable à une vente de gré à gré dans la mesure où M. G_____ libère la maison familiale de sa personne et de ses biens, ajoutant qu'il conviendrait que le représentant de la succession renseigne périodiquement sur le résultat des démarches entreprises et qu'une date limite soit fixée avant que la Chambre de céans n'ordonne une vente aux enchères publiques du bien immobilier. Bory & Cie a exposé qu'elle exigeait le paiement de la créance de ses mandants par toutes voies de droit, fût-ce la vente d'un bien immobilier aux enchères.

d. Le 23 janvier 2013, la Chambre de céans a interpellé à nouveau Me Philippe ZOELLY, lequel ne s'était pas déterminé dans le délai imparti.

Dans un courrier du 8 février 2013, le précité a confirmé que D_____ SA avait accepté le principe d'un mandat en vue de la recherche d'acquéreurs potentiels, précisant qu'au préalable, elle devait lui faire rapport sur le défaut d'isolation dont la maison était affectée et dont le coût de la réparation avait été estimé à 175'000 fr. par l'expert mandaté par l'Office, M. B_____. Me Philippe

ZOELLY relevait qu'il ne s'agissait pas d'une vente facile (à teneur de l'expertise du 15 octobre 2009, outre le défaut susmentionné, ce bien immobilier est une maison mitoyenne plutôt modeste, située dans une zone à forte nuisance) et qu'en outre M. G_____ occupait le bien en question.

e. Par courrier du 11 février 2013, la Chambre de céans a imparti à Me Philippe ZOELLY un délai au 28 suivant pour lui faire savoir quand il serait en possession du rapport de D_____ SA, le cas échéant, pour le lui transmettre et lui communiquer les éventuels faits nouveaux dont il aurait connaissance suite à l'entretien qu'il devait avoir avec M. L_____ le 20 février 2013.

f. Le 5 mars 2012, Me Philippe ZOELLY a répondu que M. L_____ souhaitait que le bien immobilier que représente la maison familiale puisse être réalisé rapidement en mandatant, comme proposé, D_____ SA; cette dernière avait rendu, le 25 février 2013, une estimation du bien immobilier et retenu une valeur intrinsèque de 740'000 fr.

E. a. Par courrier du 8 mars 2013, la Chambre de céans a imparti aux créanciers saisissants un délai au 28 suivant pour lui faire savoir s'ils acceptaient une vente de gré à gré du bien immobilier en question; il était précisé que, sans réponse de leur part, elle considérerait qu'ils donnaient leur accord à une telle vente; les observations de l'Hospice général et de Bory & Cie, ainsi que les courriers de Me Philippe ZOELLY des 8 février et 5 mars 2013 (cf. consid. D.c, d et f) leur étaient transmis. La Chambre de céans précisait, par ailleurs, que si cette vente, au meilleur prix, mais pas inférieur à 740'000 fr., par l'entremise de D_____ SA, ne devait pas intervenir d'ici au 31 juillet 2013, il lui appartiendrait, passé ce délai, de décider si la part de communauté saisie devrait être vendue aux enchères comme telle ou s'il y aurait 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. Copie de ce courrier était adressé à M. L_____ et à M. G_____.

b. Dans le délai imparti, la Ville de Lausanne a répondu qu'elle refusait la vente de gré à gré et invitait la Chambre de céans à ordonner la dissolution de la communauté héréditaire de feu Mme G_____; l'Etat de Genève, Pouvoir judiciaire, a déclaré qu'il n'avait pas d'objection à la vente de gré à gré telle que projetée; l'Hospice général a pris acte que, passé le délai du 31 juillet 2013 et en cas d'absence de vente, la Chambre de céans rendrait "*les décisions commandées par la situation en conformité avec l'ordonnance sur la saisie et la réalisation de parts de communauté*". Les autres créanciers saisissants n'ont pas donné suite.

c. Par courrier du 3 avril 2013, la Chambre de céans a informé tous les intéressés que la cause était gardée à juger.

d. Le 4 avril 2013, l'Etat de Genève, Administration fiscale cantonale, se référant au courrier de la Chambre de céans du 8 mars 2013, a répondu qu'elle était favorable à la vente de gré à gré aux conditions fixées par la Chambre de céans, précisant qu'à défaut, elle "*opterait pour une vente aux enchères de la part de communauté*".

e. Cette détermination a été transmise à tous les intéressés le 9 avril 2013.

f. Le 23 avril 2013, Me Philippe ZOELLY a déposé au greffe de la Chambre de céans des observations; se référant à la lettre de la Chambre de céans du 3 courant, il expose avoir pris bonne note que la cause était gardée à juger; il estime toutefois utile de l'informer qu'il a été approché par un courtier un immeuble, dont il remet "*à titre confidentiel*" copie d'un courriel qu'il a reçu le 17 avril 2013; il indique avoir précisé audit courtier qu'il était exclu qu'il lui confie un quelconque mandat, soit exclusif, soit conjointement avec D_____ SA, avant que la Chambre de céans n'autorise la vente de gré à gré.

EN DROIT

1. A titre préalable, la Chambre de céans retient que les observations de Me Philippe ZOELLY, déposées le 23 avril 2013, doivent être écartées de la procédure.

Cet écrit est, en effet, intervenu plus de dix jours à compter, non seulement du courrier du 3 avril 2013 l'informant que la cause était gardée à juger, mais également de la lettre du 9 avril 2013 lui transmettant, pour information, la détermination d'un créancier saisissant (arrêt du Tribunal fédéral 5A_777/2011 du 7 février 2012, consid. 2.2).

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 de l'Ordonnance du Tribunal fédéral du 17 janvier 1923 concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés (OPC; RS 281.41), 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 les réponses obtenues 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 et 7 al. 2 let. c LaLP; ATF 135 III 179 consid. 2.1).

-
3. 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. 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 du 14 août 2012, consid. 3.1; TC VD, 31.03.2003, in B1SchK 2004, p. 186 n° 33 et in JdT 2003 II 69, consid. 2c; GILLIÉRON, Commentaire de la LP, ad art. 132 n^{os} 32 et 34; BETTSCHART, in CR-LP, ad art. 132 n° 13; RUTZ/ROTH, in BaK SchKG-I, ad art. 132 n° 20).

L'autorité de surveillance peut également ordonner la vente de gré à gré, moyennant l'accord de tous les intéressés (art. 130 ch. 1 LP; GILLIERON, op. cit, ad art. 132 n° 57; ATF 74 III 82, JdT 1949 II 83).

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).

4. **4.1** En l'espèce, la Chambre de céans constate que la tentative d'amener les intéressés à s'entendre à l'amiable s'est soldée par un échec et que, dûment interpellés sur la question de savoir s'ils donnaient leur accord à une vente de gré à gré (cf. courrier de la Chambre de céans du 8 mars 2013, EN FAIT, let. E.a ci-dessus), un créancier saisissant a déclaré la refuser.

Il s'ensuit que, faute d'accord de tous les intéressés, une telle vente ne saurait être ordonnée.

4.2 Dans le cas d'espèce, même à supposer que la valeur de la part saisie puisse être déterminée approximativement, au sens de l'art. 10 al. 3 OPC, il appert qu'une vente aux enchères est économiquement moins favorable au débiteur et à ses créanciers qu'un partage.

La Chambre de céans ordonnera en conséquence la dissolution de la communauté héréditaire et la liquidation de son patrimoine commun.

5. Il appartiendra à l'Office de prendre les mesures nécessaires pour procéder à la dissolution et à la liquidation conformément aux dispositions applicables à la communauté concernée. S'agissant en l'espèce d'une communauté héréditaire, il lui reviendra, conformément à l'art. 12 2^{ème} phr. OPC, de requérir le partage avec le concours de l'autorité compétente aux termes de l'art. 609 CC, soit à Genève le Juge de paix (art. 2 al. 1 let. k et 131 LaCC (RS/GE E 1 05); BETTSCHART, in CR-LP, ad art. 132 n° 20 et 25; RUTZ/ROTH, in BaK SchKG-I ad art. 132 n° 38).

Les frais du partage devront être avancés par les créanciers saisissants, au prorata de leurs créances. 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. G_____ devra être réalisée aux enchères publiques par l'Office (cf. ATF 135 III 179 consid. 2.4; BISchK 2004, p. 186 et JdT 2003 II 69 consid. 2e et f).

6. 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 formée le 13 décembre 2012 par l'Office des poursuites dans le cadre des poursuites formant la série n° 10 xxxx99 G dirigées contre M. G_____.

Au fond :

Ordonne la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire de feu Mme G_____, formée de M. L_____ et de M. G_____.

Charge l'Office des poursuites de requérir le partage de cette communauté héréditaire.

Dit que l'avance des frais de la procédure de partage incombe à tous les créanciers saisissants, au prorata de leurs créances respectives.

Invite l'Office des poursuites à fixer l'avance des frais de la procédure de partage et à impartir un délai aux créanciers saisissants pour verser leur part respective de cette avance.

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

Siégeant :

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

La présidente :

Ariane WEYENETH

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.