



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/408/10

DÉCISION

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

DU JEUDI 16 SEPTEMBRE 2010

Cause A/4169/2009, plainte 17 LP formée le 18 novembre 2009 par l'Office des poursuites de Genève.

Décision communiquée à :

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

Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3

- **Aktiv Kapital AG**

Badstrasse 50
5201 BRUGG

- **Amt Fur Finanzen**

Tellsgasse 1
6460 Altorf

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).

- **Bezirksamt Baden**
Amtskasse Baden
Landliweg 2

- **CDRC, Centre Diagnostic Radio de Carouge**
Clos de la Fonderie 1
1227 Carouge

- **Concordia**
Hauptssitz
Bundesplatz 15
6002 Luzern

- **Mme D_____**
domicile élu : Etude de Me Claudio FEDELE, avocat
Avenue Krieg 7
1208 Genève

- **EOS Debita SA**
Seestrasse 14
Case postale 146
8820 Wädenswil

- **Etat de Genève, Service des contraventions**
Chemin de la Gravière 5
Case postale
1211 Genève 8

- **Fondation des parkings**
Carrefour de l'Etoile 1
Case postale 1775
1211 Genève 26

- **M. J_____**

- **La Tour Réseau des Soins SA**
Comptabilité
Avenue J.-D. Maillard 3
1217 Meyrin

- **Ville de Lausanne**

Place Chauderon 9
Case postale 5032
1002 Lausanne

- **Les Charmette SA**

domicile élu : Etude de Me Guy REBER, avocat
Quai Gustave-Ador 18
1207 Genève

- **HUG Hôpitaux Universitaires de Genève**

domicile élu : Etude de Me Michel LAMBELET, avocat
Chemin de Grange-Canal 50
Case postale 309
1224 Chêne-Bougeries

- **M. M_____**

domicile élu : Etude de Me F. SOLLBERGER
Hauptstrasse 23
4563 Gerlafingen

- **Mutuel Assurances**

Rue du Nord 5
1920 Martigny

- **Police municipale**

Rue Dr. Yersin 1
1110 Morges

- **M. S_____**

domicile élu : M. Jean-Marc SCHLAEPPI, aab
Rue du Nant 8
Case postale 6216
1211 Genève 6

- **Ville de Genève**

Gérance Immobilière Municipale
Hôtel-de-Ville 5
1211 Genève 3

- **Ville d'Yverdon-les-Bains**

Comptabilité Générale
Case postale
1401 Yverdon-les-Bains

- **Visana**

Service encaissements
Weltpoststrasse 21
3000 Berne 15

- **M. W_____**

- **M. V_____**

- **Weko Inkasso AG**

Filiale de Fribourg
Avenue Beauregard 10
Case postale 1606
16701 Fribourg

- **Stadtrichteramt Zürich**

Gottardstrasse 62
8022 Zürich 2

- **Office des poursuites**

EN FAIT

A. Mme M_____, née R_____ est décédée le 25 février 1991, laissant deux héritiers, soit Mme W_____, née M_____ et M. M_____.

Cette hoirie est propriétaire en mains communes d'une parcelle n° 2xx, sise S_____strasse xx à G_____.

Mme W_____ est décédée le 2 novembre 1996, laissant comme héritiers, son mari, M. R. W_____ et leurs deux enfants communs, M. W_____ et M. V_____.

M. R. W_____ est pour sa part décédé le 29 juillet 2006 et a pour héritiers ses fils, M. W_____ et M. V_____.

B.a. Dans le cadre des poursuites formant la série n° 97 xxxx30 T dirigée contre l'hoirie de feu Mme W_____, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a exécuté, en date du 2 mars 2000, une saisie portant sur sa part de copropriété de l'immeuble sis à G_____.

B.b. Dans le cadre des séries n° 98 xxxx41 J et n° 00 xxxx80 Z dirigées contre feu M. R. W_____, l'Office a exécuté, respectivement en date du 2 mai 2000 et 15 décembre 2000, une saisie portant sur sa parts de communauté héréditaire dans la succession de Mme W_____, copropriétaire d'un immeuble à G_____.

B.c. Dans le cadre des séries n^{os} 98 xxxx58 R, 99 xxxx92 G, 01 xxxx32 A, 04 xxxx09 W et 06 xxxx77 S dirigées contre M. V_____, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a exécuté, respectivement en date des 10 mai 2000, 29 septembre 2000, 23 août 2002, 14 septembre 2004 et juillet 2008, une saisie portant sur sa part de communauté héréditaire dans la succession de Mme W_____, copropriétaire d'un immeuble à G_____.

B.d. Dans le cadre des séries n^{os} 06 xxxx48 P et 08 xxxx97 P dirigées contre M. V_____, l'Office a exécuté, respectivement en date des 2 octobre 2008 et 10 février 2009, une saisie portant sur sa part de communauté héréditaire dans les successions de Mme W_____ et de feu M. R. W_____ portant sur la copropriétaire d'un immeuble à G_____.

C. L'Office a convoqué les créanciers saisissants et les poursuivis pour des pourparlers le 22 juin 2009. Aucun procès-verbal n'apparaît avoir été tenu lors de cette séance. L'Office indique qu'il a été admis que l'actif de chacune des successions est constitué du bien immobilier sis à G_____ dont la valeur avait été fixée à 525'735 fr. dans l'inventaire de la succession de feu Mme M_____. Cet immeuble a fait l'objet d'une expertise le 10 février 1992 l'estimant à 550'000 fr. La commune de G_____ serait pour sa part prête à l'acquérir pour

une somme allant de 150'000 à 200'000 fr., étant précisé que ce bien a subi un changement d'affectation en 2005.

A l'issue de la séance, l'Office a imparti à M. V_____ et à M. W_____ un délai au 10 juillet 2009 pour se déterminer sur une proposition à formuler à M. M_____ pour le rachat de leurs parts à concurrence de 325'000 fr. Avec l'accord des deux débiteurs, cette offre a été soumise par l'Office le 17 août 2009 à M. M_____.

Le conseil de M. M_____ a décliné cette offre par courrier du 24 août 2009, constatant qu'il ne peut y avoir d'accord sur le prix, indiquant que le conseil communal de G_____ avait décidé le 20 août 2009 de payer uniquement le prix de 15'000 fr. pour ce bien, grevé pour le surplus d'une charge hypothécaire de 50'000 fr.

L'Office a écrit à tous les créanciers un courrier daté du 8 septembre 2009, constatant qu'aucun accord n'a pu être trouvé entre les créanciers, et les invitant à soumettre dans les dix jours leurs propositions en vue de mesures ultérieures de réalisation des parts de copropriété en question.

Divers créanciers ont fait part de propositions ; l'Office a ainsi constaté qu'aucun accord amiable n'était intervenu entre les parties.

- D. Par courrier du 18 novembre 2009, l'Office a saisi la Commission de céans. Il expose que lors des pourparlers qu'il a menés, il a été impossible de trouver un accord quant au mode de réalisation de cette part de copropriété, l'Office reprenant les faits précédemment mentionnés.
- E.a. Par plis recommandés du 24 novembre 2009, la Commission de céans a transmis la demande de l'Office à M. V_____, M. W_____, M. M_____ et aux créanciers saisissants, et leur a imparti un délai au 14 décembre 2009 pour lui faire part de leurs observations.

Huit créanciers saisissants ont répondu :

-Me J_____, par courrier du 25 novembre 2009, se déclare favorable à la proposition de la commune de G_____ d'acquérir ce bien à un prix situé entre 150'000 fr. et 200'000 fr., à défaut que le bien soit vendu aux enchères.

-l'Administration fiscale cantonale genevoise s'est déterminée le 30 novembre 2009, proposant la dissolution de la communauté.

-la Fondation des parkings a déclaré par courrier du 25 novembre 2009 retirer sa demande en recouvrement des frais de parking pour l'année 2003.

-l'Administration générale et finances de Lausanne, le Service des contraventions et Visana ont, par courriers respectivement des 30 novembre

2009, 1^{er} décembre 2009 et 2 décembre 2009, déclaré n'avoir aucune observation à formuler.

-Les Charmettes SA, par courrier du 7 décembre 2009, suggère que des négociations soient ouvertes avec l'autre copropriétaire, voire avec la commune de G_____.

-Mme D_____ considère que mis à part M. M_____, nul ne pourrait être intéressé à acquérir ces parts de copropriété. A défaut, il conviendra de vendre aux enchères ces parts.

M. W_____ a écrit à la Commission de céans le 11 décembre 2009 pour rappeler le désaccord existant quant au prix par rapport à ce bien avec M. M_____ et que la Commune de G_____ faisait obstacle à cette transaction.

E.b. Le 11 janvier 2010, la Commission de céans a relancé M. M_____ par courrier, celui-ci ne s'étant pas déterminé suite au courrier du 18 novembre 2009.

M. M_____ a répondu par courrier du 20 janvier 2010, rappelant que la commune de G_____ souhaiterait acquérir ce bien pour un prix de 15'000 fr. alors qu'il est grevé d'une hypothèque de 50'000 fr. Il indique que la commune de G_____ veut porter ce dossier devant la Commission cantonale d'estimation.

M. W_____ a écrit à la Commission de céans, indiquant avoir mandaté un avocat à S_____. Il rappelle la teneur de son courrier du 11 décembre 2009.

E.c. Le 16 avril 2010, la Commission de céans a écrit à l'Administration fiscale cantonale pour lui indiquer prendre bonne note qu'elle requerrait la dissolution de la communauté et la liquidation du patrimoine commun. L'Administration fiscale cantonale a versé l'avance de frais de 7'000 fr. requise dans le délai imparti.

EN DROIT

1. 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). L'OPC, qui prévoit des mesures plus précises sur la question de savoir comment procéder en cas de saisie et de réalisation de parts d'un patrimoine commun, prescrit, par ailleurs, à son art. 10 al. 1 que si l'entente amiable visée à l'art. 9 a échoué, le dossier complet de la poursuite est transmis à l'autorité de surveillance.

L'Office a donc valablement transmis le dossier à la Commission de surveillance qui statue, en section, sur cette matière (art. 132 al. 1 LP ; art. 10 al. 1 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ ; art. 2 du Règlement interne de la Commission de céans du 22 février 2007, approuvé le 2 avril 2007 par la Commission de gestion du pouvoir judiciaire).

2. Le rôle de l'autorité de surveillance saisie d'une requête de l'office en fixation du mode de réalisation d'une part de communauté se limite au choix de ce mode de réalisation, vente aux enchères ou dissolution et liquidation de la communauté héréditaire (art.10 al. 2 OPC). La question de savoir laquelle de ces voies est préférable pour réaliser les parts de communauté est une question d'opportunité et l'autorité de surveillance jouit d'une entière liberté d'appréciation (JdT 2003 II 69 ; ATF 114 III 98, consid. 1a, JdT 1990 II ; 113ATF 96 III 10, JdT 1971 II 19 ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 132 n° 52 et 57).

A teneur de l'art. 10 al. 3 OPC, la vente aux enchères ne doit, en principe, être ordonnée que si la valeur de la part saisie peut être déterminée approximativement au moyen de renseignements obtenus lors de la saisie ou au cours des pourparlers amiables. A contrario, la vente est d'autant plus indiquée lorsque la valeur de la part de communautaire peut être fixée de manière précise. Le but de cette disposition est d'éviter, dans l'intérêt du débiteur et des créanciers, que la part saisie ne soit vendue en dessous de son prix.

Lorsque l'autorité de surveillance ordonne la réalisation de la part de communauté aux enchères publiques, l'adjudicataire de la part ne prend pas la place du poursuivi dans la communauté, car ce qui est réalisé n'est que la part de liquidation revenant au poursuivi, son droit de faire fixer cette part et se la faire payer, c'est-à-dire le droit de provoquer la dissolution de la communauté et la liquidation du patrimoine commun, tout au moins jusqu'à détermination du produit final revenant au poursuivi (Pierre-Robert Gilliéron, op.cit, ad art. 132 n° 27 , cf. également BLSchK 1988 32).

3. En l'espèce, la Commission de céans constate que la tentative d'amener les intéressés à s'entendre à l'amiable s'est soldée par un échec (art. 10 al. 3 dernière phrase OPC). Il est également constaté que M. M_____ n'est pas enclin à acquérir les parts de communautés saisies.

Un des créanciers saisissants a requis la dissolution de la communauté de feu Mme M_____, de celles de feu Mme W_____ et de feu M. R. W_____, et à leur liquidation dans le cadre d'une vente aux enchères. Il a procédé à une avance de frais de 7'000 fr. qui est à disposition sur le compte du Palais de justice (art. 10 al. 4 OPC).

C'est la raison pour laquelle la Commission de céans ordonnera en conséquence la dissolution de ces trois communautés et la liquidation de leur patrimoine commun ; dans le cadre de ces liquidations, il devra être procédé à la vente aux enchères de la parcelle n° 2xx, sise S_____strasse xx à G_____.

4. Ainsi conformément à la requête de ce créancier, il appartiendra dès lors à l'Office, conformément aux art. 12 2^{ème} phrase et 14 al. 1 OPC de requérir le partage avec le concours de l'autorité compétente au sens de l'art. 609 CC et de

réaliser ce bien. (BISchK 2004 186, résumé *in* JdT 2003 II 69 ; ATF 110 III 46, JdT 1986 II 74).

Quant aux frais visés à l'art. 10 al. 4 OPC, il appartiendra au juge du partage de fixer une avance des frais de la procédure auprès de l'Office, étant précisé que la Commission de céans tient à la disposition de l'Office une première avance de frais de 7'000 fr., consignée auprès de la Caisse du Palais. Dans l'hypothèse où le juge estimait nécessaire de requérir une avance de frais complémentaire et si celle-ci n'était pas effectuée, la procédure de partage ne pourra avoir lieu et l'Office devra procéder à la vente aux enchères des parts des communautés selon le système légal prévu par l'art. 10 al. 4 OPC (JdT 2003 II 71-72 consid. 2.e et 2.f).

* * * * *

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

A la forme :

Reçoit la requête formée par l'Office des poursuites le 18 novembre 2009 tendant à la détermination du mode de réalisation des parts de communauté saisies à l'encontre de l'hoirie de Mme W_____, de l'hoirie de M. R. W_____ et de M. V_____ et de M. W_____ dans le cadre des poursuites, séries n^{os} 97 xxxx30 T, 98 xxxx41 J, 98 xxxx58 R, 99 xxxx92 G, 00 xxxx80 Z, 01 xxxx32 A, 04 xxxx09 W, 06 xxxx77 S, 06 xxxx48 P et 08 xxxx97 P.

Au fond :

1. Ordonne la dissolution de la communauté de feu L. M_____ et la liquidation de son patrimoine commun.
2. Ordonne la dissolution de la communauté de feu Mme W_____ et la liquidation de son patrimoine commun.
3. Ordonne la dissolution de la communauté de feu M. R. W_____ et la liquidation de son patrimoine commun.
4. Dit que, dans le cadre de la liquidation de ces patrimoines, l'Office des poursuites procédera à la vente aux enchères publiques de la parcelle n^o 2xx, sise S_____strasse xx à G_____.
5. Prend acte de ce qu'une avance de 7'000 fr. a été effectuée par l'Etat de Genève, Administration fiscale cantonale, auprès de la Caisse du Palais de justice, au sens de l'art. 10 al. 4 OPC.

Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; M. Didier BROSSET, juge assesseur et M. Pascal JUNOD, juge assesseur suppléant.

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

