



## POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/245/09

### DÉCISION

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

DU JEUDI 28 MAI 2009

Cause A/572/2009, demande (art. 132 LP) formée le 18 février 2009 par l'**Office des poursuites** tendant à la détermination du mode de réalisation d'un usufruit dans le cadre des poursuites formant la série n° 02 xxxx12 X dirigées contre M. P\_\_\_\_\_.

Décision communiquée à :

- **Office des poursuites**
  
- **M. P\_\_\_\_\_**
  
- **Banque Cantonale de Genève**  
Quai de l'Ile 17  
Case postale 2251  
1211 Genève 2

---

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).

---

- **Mme P**\_\_\_\_\_

- **M. X**\_\_\_\_\_

- **Mme Z**\_\_\_\_\_

- **M. O**\_\_\_\_\_

domicile élu : Etude de Me Luis ARIAS, avocat  
Avenue de Champel 4  
1206 Genève

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

Rue du Stand 26  
Case postale 3937  
1211 Genève 3

- **M. B**\_\_\_\_\_

- **Etat de Genève, Département du Territoire**

Rue de l'Hôtel-de-Ville 2  
1204 Genève

- **H**\_\_\_\_\_ SA

## EN FAIT

- A. Par acte notarié des 5 avril et 16 novembre 1984, Mme Z\_\_\_\_\_ et M. X\_\_\_\_\_ L\_\_\_\_\_, enfants de M. P\_\_\_\_\_ et de Mme P\_\_\_\_\_, née B\_\_\_\_\_, ont acquis, chacun pour moitié, la parcelle n° 1xx0 de la Commune de E\_\_\_\_\_, sise xx, chemin X\_\_\_\_\_, ainsi que les droits de copropriété qui en dépendent dans la parcelle n° 1xx4 de la même commune.

Par le même acte, un usufruit portant sur la parcelle n° 1xx0 de la Commune de E\_\_\_\_\_ a été constitué en faveur de M. et Mme P\_\_\_\_\_, leur vie durant. Il a été prévu que cet usufruit serait inscrit sous forme de servitude sur la parcelle précitée.

Le transfert de propriété en faveur de Mme Z\_\_\_\_\_ et M. X\_\_\_\_\_, ainsi que l'usufruit au profit de M. et Mme P\_\_\_\_\_ ont été inscrits au registre foncier le 23 novembre 1984.

Par jugement sur mesures protectrices n° JTPI/6684/2001 du 15 mai 2001, le Tribunal de première instance a autorisé les époux M. et Mme P\_\_\_\_\_ à vivre séparés et dit que cette mesure était ordonnée pour une durée indéterminée.

- B. Dans le cadre des poursuites formant la série n° 02 xxxx12 X requises par la Banque Cantonale de Genève (ci-après : BCGe ; poursuite n° 02 xxxx12 X), l'H\_\_\_\_\_ SA (poursuite n° 02 xxxx58 K), M. O\_\_\_\_\_ (poursuite n° 02 xxxx18 P), M. B\_\_\_\_\_ (poursuite n° 03 xxxx87 Y), l'Etat de Genève, administration fiscale cantonale (poursuites n° 02 xxxx40 D et 02 xxxx41 C) et par l'Etat de Genève, Département du Territoire (poursuite n° 02 xxxx19 R) à l'encontre de M. P\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a saisi, le 16 septembre 2003, l'usufruit inscrit au registre foncier en faveur du prénommé.

La saisie dudit usufruit a été annotée au registre foncier sur réquisition de l'Office du 16 septembre 2003.

L'Office a expédié le procès-verbal de saisie aux parties en date du 2 décembre 2003. Ledit procès-verbal protocole sous la rubrique « *Exécution de la saisie* » la « *saisie d'un usufruit (art. 104 LP)* » dans les termes suivants :

« *L'usufruit No 5xxx5 inscrit en faveur du débiteur sous P.j. No A2866 le 23 novembre 1984 a été saisi (sic) le 16 septembre 2003.*

*L'usufruit est situé sur la parcelle No 1xx0 – Commune de E\_\_\_\_\_ – plan No x0 – surface : xx9 m2 – nom local : chemin X\_\_\_\_\_ xx – Copropriétaire pour ½ de Mme Z\_\_\_\_\_ – xx, chemin X\_\_\_\_\_ – 1200 E\_\_\_\_\_ et copropriétaire pour ½ de M. X\_\_\_\_\_ – xx, chemin X\_\_\_\_\_ – 1200 E\_\_\_\_\_.*

*En conséquence, toutes sommes pouvant vous revenir pendant la durée de la saisie, en vertu de vos droits d'usufruitier, doivent être payées en mains de l'office soussigné. Si, malgré cet avis, le paiement en était fait en mains de vous-même et qu'il en résulte un préjudice pour le créancier, vous pourriez être rendu responsable de ce préjudice.*

*Avis ORI 2 annotation déposé au Registre Foncier le 1<sup>er</sup> octobre 2003.*

*Formulaires 17 ont été expédiés en date du 16 septembre 2003 à :*

*Madame Z\_\_\_\_\_ et  
Monsieur X\_\_\_\_\_.*

*Pas d'autre bien saisissable.*

*Genève, le 16 septembre 2003, matin, 9h35, débiteur présent au domicile. »*

- C. Le 14 octobre 2004, la BCGe a requis la vente de l'usufruit saisi le 16 septembre 2003. Ladite réquisition étant demeurée sans suite, la BCGe a relancé l'Office par courriers des 12 mai 2005, 21 novembre 2006 et 29 novembre 2006.

Le 17 juillet 2007, la BCGe a formé plainte pour retard injustifié, concluant à ce que l'Office soit enjoint de fixer la date de la vente de l'usufruit considéré.

Dans le délai qui lui avait été imparti pour répondre à la plainte, l'Office a, le 9 août 2007, décidé de (i) considérer l'usufruit comme un bien insaisissable, (ii) d'annuler par conséquent le procès-verbal de saisie, série n° 02 xxxx12 X et (iii) de procéder à la délivrance d'un procès-verbal de saisie valant acte de défaut de biens.

Par décision du 20 décembre 2007 (DCSO/598/2007), la Commission de céans a admis partiellement la plainte (ch. 1), annulé la décision de reconsidération de l'Office (ch. 2) et renvoyé la cause à l'Office, l'invitant à procéder dans le sens du consid. 5 (ch. 3 et 4). A teneur de ce considérant, l'Office devait procéder à l'estimation de l'usufruit en fonction du produit probable des enchères et, s'il parvenait à la conclusion que ce bien était sans valeur de réalisation, interpellé les créanciers saisissants pour qu'ils se déterminent sur leur volonté de le réaliser néanmoins et, le cas échéant, exiger une avance de frais du ou des créancier(s) saisissant(s) concerné(s). En substance, la Commission de céans a retenu que l'usufruit en tant que tel était saisissable, sa saisie étant toutefois subsidiaire à celle des fruits futurs, en ce sens qu'elle ne pouvait avoir lieu que si la saisie desdits fruits ne suffit pas à désintéresser les créanciers (consid. 2.c.) et que l'usufruit en cause ne saurait être qualifié d'usufruit éminemment personnel, l'immeuble grevé ne constituant plus, depuis mai 2001, le logement de famille du poursuivi (consid. 3.).

Selon son rapport d'expertise du 5 décembre 2008, M. C\_\_\_\_\_, mandaté par l'Office, a estimé la valeur de la moitié de l'usufruit à 97'500 fr.

- D. Le 18 février 2009, l'Office a saisi la Commission de céans d'une demande de fixation du mode de réalisation de l'usufruit saisi.

Les intéressés ont été consultés. BCGe et M. O\_\_\_\_\_ ont répondu qu'à défaut de proposition acceptable d'achat de gré à gré par l'autre bénéficiaire de l'usufruit ou par les nus-proprétaires, ils ne voyaient pas d'autre mode de réalisation que celui des enchères forcées. L'Etat de Genève, administration fiscale cantonale et Département du Territoire s'en sont rapportés à justice. M. B\_\_\_\_\_ et l'H\_\_\_\_\_ SA n'ont pas donné suite. Des demandes d'observations ont été communiquées par plis recommandés du 20 février 2009 à M. P\_\_\_\_\_ et à Mme P\_\_\_\_\_. Le premier, qui a retiré le pli au guichet postal le 24 février 2009, n'a pas répondu ; la seconde a refusé le courrier qui lui était destiné. M. X\_\_\_\_\_ et Mme Z\_\_\_\_\_ ont été invités à se déterminer par courriers recommandés du 1<sup>er</sup> avril 2009, lesquels ont été retournés à son expéditrice avec la mention "Non réclamé".

Selon les données de l'Office cantonal de la population, M. P\_\_\_\_\_, séparé depuis le 15 mai 2001 de Mme P\_\_\_\_\_ est domicilié au x, chemin Z\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ depuis le 2 juin 2005 ; Mme P\_\_\_\_\_ et M. X\_\_\_\_\_ sont domiciliés au xx, chemin X\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ ; Mme Z\_\_\_\_\_ était domiciliée à l'adresse précitée jusqu'au 31 janvier 2009, date à laquelle elle a annoncé son départ pour Hambourg.

Les époux P\_\_\_\_\_ sont soumis au régime matrimonial de la séparation de biens (contrat de séparation de biens du 27 décembre 1976 inscrit au registre des régimes matrimoniaux le 10 janvier 1977 ; inscription publiée le 12 janvier 1977 , cf. DCSO/598/2007 du 20 décembre 2007 consid. H.)

## **EN DROIT**

1. Lorsqu'il s'agit de réaliser un usufruit, le préposé demande à l'autorité de surveillance de fixer le mode de réalisation (art. 132 al. 1 LP).

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. L'art. 132 LP ne fixe pas de mode de réalisation particulier mais pose une exigence supplémentaire par rapport aux modes ordinaires ou extraordinaires de réalisation, en rendant obligatoire la consultation des intéressés (al. 3).

En l'espèce, tous les intéressés, à savoir les créanciers saisissants, le poursuivi, les nus-proprétaires et la bénéficiaire de la moitié du droit d'usufruit ont été dûment consultés.

3. Après cette consultation, 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).

En l'occurrence, les nus-proprétaires et les usufruitiers, dont le poursuivi, ne sont pas déterminés sur le mode de réalisation de la part de l'usufruit saisi. Quant aux créanciers saisissants, ils n'ont pas tous répondu et deux d'entre eux s'en sont rapportés à justice. Cela étant, les deux créanciers principaux, à savoir BCGe et M. O\_\_\_\_\_, pour des créances de, respectivement 194'271 fr. et 591'583 fr. 20, en capital et intérêts au jour de la saisie, ont conclu, en l'absence d'offre sérieuse d'achat des nus-proprétaires ou de l'autre bénéficiaire de l'usufruit, à la vente aux enchères de la part du poursuivi.

Il sied, en outre, de relever que, dans sa décision du 20 décembre 2007, la Commission de céans a considéré qu'en l'absence de lien juridique entre les époux - soumis au régime matrimonial de la séparation de biens - ayant pu créer une propriété commune, il y avait lieu d'admettre que l'on était, en l'espèce, en présence d'un co-usufruit, auquel s'applique les règles sur la copropriété. Or, la part de copropriété immobilière est soumise à la procédure de réalisation des immeubles des art. 133 ss LP ainsi qu'à l'ORFI. La réalisation devait en conséquence se faire par la voie des enchères publiques, une vente de gré à gré ne pouvant avoir lieu que lorsque tous les intéressés y consentent et que l'offre est au moins égale à l'estimation (cf. consid. 4.b. et 4.c.).

4. La Commission de céans dira donc que l'Office doit réaliser la part d'usufruit n° 5xxx5 inscrit en faveur de M. P\_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 1xx0, sise xx, chemin X\_\_\_\_\_, commune de E\_\_\_\_\_, par voie d'enchères publiques.

\* \* \* \* \*

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

Dit que l'Office des poursuites doit réaliser la part d'usufruit n° 50615 inscrit en faveur de M. P\_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 1xx0, sise xx, chemin X\_\_\_\_\_, commune de E\_\_\_\_\_, par voie d'enchères publiques.

**Siégeant :** Mme Ariane WEYENETH, présidente ; MM. Didier BROSSET et Denis MATHEY, juges assesseurs.

Au nom de la Commission de surveillance :

Véronique PISCETTA  
Greffière :

Ariane WEYENETH  
Présidente :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le