



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/163/08

DÉCISION

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

DU JEUDI 24 AVRIL 2008

Cause A/616/2008, demande (art. 132 LP; art. 10 OPC) formée le 22 février 2008 par l'Office des poursuites.

Décision communiquée à :

- **Mme B_____**
- **M. B_____**
- **Etat de Genève, administration fiscale cantonale**
- **Etat de Genève, Service cantonal du recouvrement des pensions alimentaires SCARPA**
- **P_____ AG**
- **Office des poursuites**

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).

EN FAIT

A. M. B_____ et sa sœur, Mme B_____, sont propriétaires en mains communes dans le cadre de l'hoirie, respectivement, de feu leur père, P_____ B_____, et de feu leur mère, M_____ B_____, dont ils sont seuls héritiers, de deux biens immobiliers, sis 50, chemin X_____ à V_____, soit,

- la parcelle n° xxxx-1, correspondant à un appartement, loggia, balcon et cave, copropriété de feus leurs père et mère pour moitié chacun.

- la parcelle n° xxxx-2, pour une quote-part de moitié, correspondant à un garage, dont M. B_____ est copropriétaire.

La parcelle n° xxxx-1 est grevée, en premier rang et sans concours, d'une cédula hypothécaire au porteur, au capital de 300'000 fr., en mains de Mme L_____ et de Mme B_____. Dite somme n'est pas productive d'intérêts et est exigible dans le terme de dix ans à compter du 1^{er} juillet 2001, soit le 30 juin 2011, selon acte notarié du 28 mars 2002.

B.a. Dans le cadre des poursuites formant la série n° 06 xxxx18 S et dirigées contre M. B_____, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a exécuté, en date du 28 mars 2007, une saisie portant sur les parts de communauté héréditaire du précité ainsi qu'une saisie immobilière sur sa part de copropriété, pour moitié, de la parcelle n° xxxx-2.

Il ressort du procès-verbal de saisie que M. B_____, peintre en bâtiment indépendant, n'a pas d'activité stable et réalise un revenu de quelques centaines de francs par mois, qu'il n'a pas droit au chômage et que l'assistance lui a été refusée par l'Hospice général.

B.b. Dans le cadre de la poursuite n° 06 xxxx40 R dirigée contre Mme B_____, l'Office a exécuté, en date du 22 mai 2007, une saisie portant sur ses parts de communauté héréditaire.

Il ressort du procès-verbal de saisie que Mme B_____ bénéficie d'une assistance de l'Hospice général de 1'818 fr. par mois ainsi que d'une aide mensuelle au logement de 333 fr. et que son concubin perçoit une rente AI de 1'750 fr. par mois.

C. L'Office a convoqué les créanciers saisissants et les poursuivis pour des pourparlers le 4 octobre 2007. Il ressort notamment du procès-verbal établi ce jour-là, que les dettes de M. B_____ représentent 124'229 fr. 90 et celles de Mme B_____ 181'976 fr. 20, montants auxquels s'ajoutent 23'967 fr. 25, réclamés conjointement et solidairement aux prénommés. Il est également indiqué

que M. B_____ habite l'appartement du 50, chemin X_____ à V_____ et utilise le garage dont il est copropriétaire pour moitié, sans payer de loyer.

A l'issue de la séance, l'Office a imparti à M. B_____ et à Mme B_____ un délai au 30 novembre 2007 pour trouver un acquéreur ou faire une proposition, et aux créanciers saisissants, un délai au 14 décembre 2007 pour faire leurs propositions le cas échéant.

Ni M. B_____, ni Mme B_____ ne se sont manifestés.

Deux des trois créanciers saisissants ont répondu dans le délai imparti et proposé à l'Office de procéder à la vente aux enchères de l'ensemble des biens saisis.

D. Par courrier du 22 février 2008, l'Office a saisi la Commission de céans. Il expose que lors des pourparlers qu'il a menés, il a été impossible de mettre d'accord le frère et la sœur, que si celle-ci était assez encline à chercher des solutions, celui-là s'est rendu compte, au vu de l'importance de ses dettes et du fait qu'il habite l'appartement et utilise le garage sans bourse délier, qu'il avait tout intérêt à faire durer la procédure. Vu la complexité du dossier, soit le fait que quatre parts de communauté ont été saisies, soit deux à l'encontre de chacun des poursuivis ainsi qu'une part de copropriété du garage appartenant à M. B_____, en copropriété avec l'hoirie de son père, l'Office déclare qu'il ne serait pas judicieux de procéder à des ventes aux enchères séparées des quatre parts de communauté et de la part de copropriété. Il requiert en conséquence la Commission de céans d'ordonner la dissolution de la communauté de feu P_____ B_____ et de celle de feu M_____ B_____, et la liquidation de leurs patrimoines communs dans le cadre d'une vente aux enchères des parcelles n^{os} xxxx-1 et xxxx-2.

E. Par plis recommandés du 29 février 2008, la Commission de céans a transmis la demande de l'Office à M. B_____, Mme B_____ et aux trois créanciers saisissants, et leur a imparti un délai au 20 mars 2008 pour lui faire part de leurs observations.

Deux des trois créanciers saisissants ont répondu qu'ils appuyaient la demande de l'Office.

Mme B_____, qui selon les données de La Poste (Track & Trace) a reçu le pli recommandé le 3 mars 2008, n'a pas donné suite.

Suite à une erreur d'adresse, un second courrier a été envoyé à M. B_____ par pli recommandé du 2 avril 2008 et un nouveau délai au 14 avril 2008 lui a été imparti pour se déterminer. Le prénommé, qui selon les données de La Poste (Track & Trace) a reçu ce pli le 9 avril 2008, n'a pas répondu.

F. L'immeuble sis sur la parcelle n^o xxxx-2 a été estimé par l'Office à 32'000 fr. (16'000 fr. pour une moitié). Lors des pourparlers du 4 octobre 2007, M. B_____

a déclaré que, selon une régie de la place, l'immeuble sis sur la parcelle n° xxxx-1 pouvait être estimé à 560'000 fr.

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.a. En l'espèce, il sied tout d'abord de relever que deux des créanciers saisissants appuient la requête de l'Office, tendant à la dissolution de la communauté de feu P_____ B_____ et de celle de feu M_____ B_____, et à leur liquidation dans le cadre d'une vente aux enchères, que le troisième n'a donné suite ni à la convocation de l'Office ni au courrier de la Commission de céans et que les deux poursuivis n'ont fait ni proposition ni observations dans le délai qui leur avait été imparti par, respectivement, l'Office et la Commission de céans. Partant, toute tentative d'amener les intéressés à s'entendre à l'amiable paraît d'emblée vouée à l'échec et il ne se justifie pas d'entamer à nouveau des pourparlers de conciliation (art. 10 al. 3 dernière phrase OPC). Au demeurant, aucun des deux débiteurs n'est susceptible, compte tenu de sa situation financière, de racheter les parts de communauté de l'autre et celui qui occupe l'appartement et utilise le garage sans verser de loyer n'a aucun intérêt à proposer un acheteur.
- 3.b. Il s'agit, dans le présent dossier, de fixer le mode de réalisation des quatre parts de communauté qui ont été saisies à l'encontre des poursuivis, soit deux à l'encontre de chacun. Ces parts portent sur un appartement, dont feus leur père et mère étaient copropriétaires, et sur un garage dont feu leur père était copropriétaire pour une quote-part de moitié, l'autre moitié, copropriété de l'un des poursuivis, ayant également été saisie.

La Commission de céans, à l'instar de l'Office, retient que le risque que le produit de la vente aux enchères de chacune de ces parts demeure en dessous du prix d'adjudication qui pourrait être obtenu pour les deux parcelles considérées est particulièrement grand. En effet, après l'adjudication de la première part, voire de la deuxième, il est hautement vraisemblable que peu d'amateurs se manifestent pour acquérir les dernières parts, étant relevé qu'une différence du prix de réalisation entre celles-ci aurait pour conséquence que l'un des débiteurs, dont les parts auraient été adjugées à un meilleur prix, se trouverait avantagé par rapport à l'autre. Se pose, en outre, la question de savoir selon quel ordre de priorité devraient être mises en vente les parts, chacun des débiteurs ayant intérêt que les siennes soient réalisées en premier.

Pour toutes ces raisons, et en dépit du fait que la dissolution d'une communauté héréditaire peut être longue et coûteuse lorsque les cohéritiers font obstacle au partage, notamment pour gagner du temps et prolonger le statut quo malgré la saisie, il appert que, dans le cas particulier, vu sa complexité, la réalisation des parts de communautés, par la voie de la dissolution de celles-ci, s'imposent. Ce mode de réalisation rencontre d'ailleurs l'accord des deux créanciers principaux participant aux saisies considérées, étant relevé que la créance du troisième, qui ne s'est pas manifesté, est de 1'107 fr. 25.

La Commission de céans ordonnera en conséquence la dissolution de la communauté de feu P_____ B_____ et de celle de feu M_____ B_____ et la liquidation de leur patrimoine commun, et, dans le cadre de ces liquidations, à

ce qu'il soit procédé à la vente aux enchères des parcelles n^{os} xxxx-1 et xxxx-2, sises 50 chemin X_____ à V_____.

4. 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 les biens autres qu'une somme d'argent représentant la part du débiteur (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 requérir l'avance des frais de la procédure auprès de l'Office, lequel demandera à cet effet une avance de frais aux créanciers. Si celle-ci n'est 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 22 février 2008 tendant à la détermination du mode de réalisation des parts de communauté saisies à l'encontre de M. B_____ et de Mme B_____ dans le cadre des poursuites, séries n^{os} 06 xxxx18 S et 06 xxxx40 R.

Au fond :

1. Ordonne la dissolution de la communauté de feu P_____ B_____ et la liquidation de son patrimoine commun.
2. Ordonne la dissolution de la communauté de feu M_____ B_____ et la liquidation de son patrimoine commun.
3. Dit que, dans le cadre de la liquidation de ces patrimoine, l'Office des poursuites procédera à la vente aux enchères publiques des parcelles n^{os} xxxx-1 et xxxx-2, sises 50, chemin X_____ à V_____.

Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; M. Didier BROSSET et Mme Florence CASTELLA, juges assesseur(e)s.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN
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

