

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 30 avril 2012

---

Présidence de M. HACK, président  
Juges : MM. Bosshard et Sauterel  
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

\*\*\*\*\*

**Art. 132 al. 1 LP; 10 al. 2 et 3 OPC**

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur les recours interjetés par **A.K.**\_\_\_\_\_, à Delémont, et par **B.K.**\_\_\_\_\_, à Alle (JU), contre la décision rendue le 5 avril 2011, à la suite de l'audience du 1<sup>er</sup> février 2011, par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, ordonnant la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire de feu **C.K.**\_\_\_\_\_, formée par les recourants ainsi que par **D.K.**\_\_\_\_\_, à Vallorbe, et **B.**\_\_\_\_\_, à Vallorbe, et chargeant l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DU JURA-NORD VAUDOIS** de requérir le partage de cette communauté.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** Les héritiers de C.K.\_\_\_\_\_, décédé le 14 juillet 2009, soit sa veuve A.K.\_\_\_\_\_ et ses enfants B.K.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ et D.K.\_\_\_\_\_, forment une communauté héréditaire. Les actifs de cette hoirie comportent notamment un immeuble d'habitation à Delémont ayant une valeur fiscale de 510'500 fr., grevé d'une dette hypothécaire de 417'549 fr. 56 au jour du décès. Selon le projet d'inventaire fiscal établi au mois de septembre 2010 par le notaire [...] à Delémont, l'actif successoral net serait de 40'923 fr. 76. Conformément au testament du défunt, ce montant revient aux enfants pour une part d'un tiers chacun, soit 13'641 fr., part grevée d'usufruit en faveur de leur mère. A l'épouse échoit en outre la moitié du bénéfice du compte d'acquêts des deux conjoints, à titre de liquidation du régime matrimonial.

**b)** D.K.\_\_\_\_\_, domicilié à Vallorbe, soit dans l'arrondissement de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois (ci-après : l'office), fait l'objet de poursuites pour une somme totale, au 1<sup>er</sup> février 2011, de 23'131 fr. 90. Selon des procès-verbaux de saisie du 12 avril 2010 et du 1<sup>er</sup> juin 2010, ses droits dans la liquidation de la succession non partagée de son père ont été saisis en faveur de neuf créanciers. Conformément à l'art. 5 al. 3 OPC (ordonnance du Tribunal fédéral concernant les saisies et la réalisation de parts de communauté; RS 281.41), ces procès-verbaux mentionnent que l'estimation de la part revenant au débiteur ne peut se faire sans des recherches approfondies, mais que les créances des poursuivants participant aux saisies, totalisant 4'348 fr. 85, paraissent suffisamment couvertes par la valeur de la part du débiteur sur l'immeuble.

L'office a convoqué les héritiers et les créanciers saisissants à une séance de conciliation fixée au 28 octobre 2010. A.K. \_\_\_\_\_ a alors formulé la proposition de racheter la part de son fils D.K. \_\_\_\_\_ pour un montant de 14'000 francs. B. \_\_\_\_\_ et D.K. \_\_\_\_\_ ont refusé cette offre, estimant que la valeur de la part héréditaire était supérieure en prenant en compte la valeur vénale et non pas fiscale de l'immeuble de Delémont.

Par lettre circulaire du 29 octobre 2010, constatant l'échec de la recherche d'une entente, l'office a invité les membres de la communauté et les créanciers à lui soumettre dans un délai de dix jours des propositions en vue des mesures ultérieures de réalisation.

Par lettre du 8 novembre 2010, A.K. \_\_\_\_\_ a indiqué ne pas s'opposer à une expertise de la valeur vénale de l'immeuble à la condition que les frais soient mis à la "charge de la liquidation de procédure de vente requise par les créanciers". Pour le surplus, elle a déclaré s'opposer à toute vente qui porterait atteinte à son droit d'usufruit ou à sa part de copropriété.

**c)** Le 24 novembre 2010, conformément à l'art. 132 LP [loi sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1], l'office a transmis la cause à l'autorité de surveillance compétente pour qu'elle fixe le mode de réalisation.

**2.** Par prononcé rendu le 5 avril 2011, à la suite de l'audience du 1<sup>er</sup> février 2011, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, a ordonné la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire de feu C.K. \_\_\_\_\_, décédé le 14 juillet 2009, quand vivait domicilié à Delémont, formée par A.K. \_\_\_\_\_, D.K. \_\_\_\_\_, B.K. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ (I), chargé l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois, à Yverdon-les-Bains, de requérir le partage de cette communauté héréditaire (II) et rendu ce prononcé sans frais ni dépens (III).

La décision retient qu'à l'audience du 1<sup>er</sup> février 2011, A.K.\_\_\_\_\_ n'a pas renouvelé sa proposition de rachat de part pour 14'000 fr., mais a offert de remettre à D.K.\_\_\_\_\_ une avance d'hoirie du même montant, le représentant de l'office objectant alors qu'un tel montant ne suffirait pas à désintéresser tous les créanciers du prénommé, les poursuites en cours et les actes de défaut de biens délivrés contre lui totalisant respectivement 23'131 fr. 90 et 107'864 fr. 55.

A l'appui de cette décision, l'autorité inférieure de surveillance a considéré que, même à supposer que la valeur de la part saisie puisse être déterminée approximativement, au sens de l'art. 10 al. 3 OPC, une vente aux enchères était économiquement moins favorable au débiteur et à ses créanciers qu'un partage.

**3.** Par acte du 11 avril 2011, A.K.\_\_\_\_\_ a recouru auprès de la cour de céans, autorité cantonale supérieure de surveillance, concluant, avec suite de frais, à l'annulation du prononcé du 5 avril 2011 et à ce qu'une expertise de la valeur de l'immeuble, du mobilier et de la part successorale de D.K.\_\_\_\_\_ soit ordonnée, une nouvelle séance de conciliation fixée et, à défaut d'accord, la part de communauté saisie vendue aux enchères publiques.

Le 12 avril 2011, B.K.\_\_\_\_\_ a également déposé un recours contre le prononcé, reprenant les conclusions d'A.K.\_\_\_\_\_ et faisant siens les moyens soulevés par celle-ci.

Par décision du Président de la cour de céans du 20 avril 2011, l'effet suspensif a été accordé d'office aux deux recours.

L'office a déposé des déterminations le 26 avril 2011, concluant au rejet des deux recours.

Une créancière, [...], s'est déterminée le 9 mai 2011, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet des deux recours.

Par lettre du 11 mai 2011, B.\_\_\_\_\_ a indiqué ne pas s'opposer aux recours, précisant qu'elle avait demandé l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble peu après l'ouverture de la succession.

Par lettre du 25 novembre 2011, les recourants ont informé la cour de céans que tous les héritiers avaient signé, le 22 novembre 2011, l'inventaire fiscal établi par le notaire [...], sans toutefois produire une copie de cet acte.

### **En droit :**

**I.** Formés en temps utile contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance (art. 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP; RSV 280.05]) et comportant des conclusions suffisantes et l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), les recours sont recevables.

**II. a)** 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, même si elle jouit pour ce faire d'une entière liberté d'appréciation (JT 2003 II 69 c. 2c).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 135 III 179 c. 2.1) :

"Lorsqu'il s'agit de réaliser une part de communauté, il appartient à l'autorité de surveillance de fixer le mode de réalisation (art. 132 al. 1 LP). Après avoir consulté les intéressés, l'autorité 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 (ATF 96 III 10 c. 2). 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). Dans l'ATF 80 III 117 (c. 3), le Tribunal fédéral a précisé que, dans une succession non partagée, l'ordre de procéder à la dissolution et à la liquidation du patrimoine commun devait être assorti de l'obligation pour les créanciers poursuivants de faire l'avance de 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. Cette jurisprudence a été ensuite inscrite dans la loi par l'adoption de l'art. 10 al. 4 OPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1997 (Travaux préparatoires, Propositions d'adaptations de l'Ordonnance du TF concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés : OPC : révision de 1996, p. 2; cf. aussi arrêt 7B\_76/2002 consid. 4.5)."

Le choix entre les deux modes de réalisation relève de l'opportunité (ATF 96 III 10 c. 2 précité). L'avis émis le cas échéant par les membres d'une communauté quant au mode de réalisation ne lie pas l'autorité de surveillance (Peter, Edition annotée de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Berne 2010, ad art. 132 LP, p. 663). Le Tribunal fédéral, autorité fédérale de surveillance, n'intervient qu'en cas d'excès ou d'abus du pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire notamment si l'autorité cantonale de surveillance a retenu des critères inappropriés ou négligé des circonstances pertinentes (ATF 130 III 176 c. 1.2, JT 2005 II 19 et réf. cit.) ou encore si elle n'a pas tenu compte du but de protection des dispositions de l'OPC (ATF 96 III 10 c. 2 précité).

**b)** En l'espèce, on ne constate pas de violation de la procédure. En particulier, l'office était fondé, conformément à l'art. 5 al. 3 OPC, à indiquer dans les procès-verbaux de saisie, dès lors que la valeur de la part de communauté ne pouvait être déterminée sans recherches

approfondies, que les créances des saisissants paraissaient suffisamment couvertes par la valeur d'estimation de tous les objets saisis. En effet, si la valeur de la part saisie dépend de la valeur vénale d'un immeuble en copropriété situé dans une ville d'un canton soumis à son propre marché immobilier et de surcroît frappé d'un droit d'usufruit, cette valeur vénale étant vraisemblablement plus élevée que la valeur fiscale - d'où résulte, selon le calcul du notaire [...], une part de 13'641 fr. par enfant, dont à déduire encore la moins value induite par l'usufruit -, l'office pouvait cependant tabler sur une valeur d'estimation couvrant des créances d'un montant total de 4'348 fr. 85.

Pour le surplus, la procédure, dont les étapes ont été conformes aux art. 9 et 10 OPC, a été régulière.

**c)** Les recourants soutiennent que la valeur de la part saisie aurait dû être déterminée par expertise, ce qui aurait permis d'envisager une vente aux enchères.

Aux termes de l'art. 10 al. 3 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; l'autorité de surveillance a le droit d'ordonner de nouvelles enquêtes à ce sujet et notamment la prise d'inventaire du patrimoine commun. La jurisprudence a toutefois précisé que la valeur de la part ne peut pas être déterminée approximativement au sens de cette disposition notamment s'il existe un litige entre les membres de la communauté au sujet de la valeur de celle-ci ou de la quote-part de liquidation du débiteur, lorsque la valeur a fait l'objet de deux estimations fortement divergentes de la part de deux experts (ATF 96 III 10 précité c. 3) ou lorsque l'exactitude de l'inventaire est critiquée sur des points importants (BISchK 1940 pp. 24 ss). Le but est d'éviter que la part de communauté soit adjugée au-dessous de son prix (Peter, op. cit., ad art. 132 LP, p. 662 in fine).

En l'espèce, il y a précisément un litige entre héritiers sur la valeur de la part du débiteur. De plus, l'art. 10 al. 3 OPC n'entre en ligne de compte que lorsque l'autorité de surveillance opte pour la vente aux enchères publiques (arrêt 7B.220/2003 du 8 octobre 2003 c. 3.1 et réf. cit.). Tel n'est pas le cas en l'occurrence, l'autorité précédente ayant ordonné la dissolution et la liquidation de la communauté. Ce n'est qu'à défaut d'avance de frais pour ces opérations qu'une vente aux enchères de la part aura lieu, en application de l'art. 10 al. 4 OPC (ATF 135 III 179 précité c. 2.3).

**d)** Les recourants invoquent encore les coûts disproportionnés, selon eux, d'un partage, au point que ce mode de réalisation serait préjudiciable à toutes les parties.

L'art. 10 al. 4 OPC prévoit qu'un délai doit être imparti aux créanciers qui requièrent la dissolution de la communauté pour effectuer l'avance des frais et qu'ils seront avisés qu'à défaut de paiement de cette avance, la part de communauté sera vendue aux enchères comme telle. La loi prévoit ainsi qu'à défaut d'avance, la part de communauté doit être vendue aux enchères. Il s'agit de la seule mesure envisageable pour faire avancer la procédure dans le cas où le poursuivant n'effectue pas l'avance de frais dans le délai imparti par l'office (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 35 ad art. 132 LP). Cette disposition part du principe que, lorsque l'autorité de surveillance opte pour la procédure de partage, il s'agit d'éviter une réalisation à vil prix qui aurait lieu en cas de vente aux enchères (ATF 96 III 10 c. 3 précité; 80 III 117 précité c. 1). Dans ce cas, le choix opéré répond à l'intérêt des débiteurs, mais également des créanciers poursuivants qui, en cas de vente aux enchères de la part au-dessous de son prix, courent le risque que leur créance ne soit pas entièrement couverte (ATF 135 III 179 précité c. 2.4).

En l'espèce, l'incertitude de la valeur des biens de la masse successorale rend ce risque d'autant plus élevé. En outre, au vu des dissensions qui se sont manifestées entre les héritiers, le partage de la

succession se heurtera vraisemblablement à des difficultés, de sorte qu'un adjudicataire de la part qui serait étranger à la famille devrait demander à l'autorité compétente d'intervenir dans ce partage (art. 609 al. 1 CC [Code civil suisse; RS 210]). Dans ces conditions, il apparaît douteux que des tiers soient tentés de participer aux enchères, ce qui renforce le risque d'une aliénation à un prix inférieur à la valeur réelle. Ainsi, il apparaît qu'une vente aux enchères serait économiquement moins favorable et que la procédure de partage est la plus apte à protéger les intérêts des créanciers saisissants et du débiteur.

**III.** Vu ce qui précède, les recours doivent être rejetés et le prononcé de l'autorité précédente doit être confirmé.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP; RS 281.35]).

Par ces motifs,  
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale  
supérieure de surveillance,  
p r o n o n c e :

- I.** Les recours sont rejetés.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 30 avril 2012

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme A.K. \_\_\_\_\_,
- M. B.K. \_\_\_\_\_,
- M. D.K. \_\_\_\_\_,
- Mme B. \_\_\_\_\_,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois,

et aux créanciers saisissants :

- [...],
- M. Alain Vuffray, agent d'affaires breveté (pour [...]),
- M. Pierre-Yves Zurcher, agent d'affaires breveté (pour [...]),
- Commune de Vallorbe,
- [...],
- [...],
- Office d'impôt du district du Jura-Nord vaudois (pour l'Etat de Vaud et la Commune de Vallorbe),
- [...].

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les dix jours - cinq jours dans la poursuite pour effets de change - qui suivent la présente notification (art. 100 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :