

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 29 mars 2017

Composition : Mme ROULEAU, présidente
M. Hack et Mme Byrde, juges
Greffier : Mme Joye

Art. 17 et 132 LP; 10 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 le recours interjeté par **A.K._____ et B.K._____**, à Mollie-Margot, contre la décision rendue le 31 octobre 2016, à la suite de l'audience du 27 sep-tembre 2016, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, constatant la dissolution et ordonnant la liquidation de la communauté formée par les recourants.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) A.K._____ et son épouse B.K._____, formant entre eux une société simple, sont propriétaires, en main commune, de la parcelle [...], de la commune de Savigny, qui comprend une villa avec jardin.

Tous deux font l'objet de poursuites, qui totalisaient, au 10 août 2016, 91'529 fr. 85 pour A.K._____ et 36'563 fr. 55 pour B.K._____. Les parts revenant à chaque époux dans la liquidation de la société simple qu'ils forment ont fait l'objet d'une saisie par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron. Les procès-verbaux de saisie concernant A.K._____ ont été notifiés à l'intéressé et aux divers créanciers saisissants les 22 août 2014, 12 novembre 2015, 8 mars 2016, 24 mai 2016 et 3 août 2016, et ceux concernant B.K._____ les 17 décembre 2014 et 17 septembre 2015.

b) Le 18 septembre 2014, l'office a convoqué tous les intéressés à une séance de conciliation, fixée au 29 octobre 2014. En raison de l'absence de la plupart des créanciers, la conciliation n'a pas pu aboutir. A.K._____ a confirmé que l'immeuble en cause constituait le seul actif de la société simple, que la part de chaque membre de la communauté était d'une moitié et que la valeur vénale de l'immeuble se situerait entre 650'000 fr. et 700'000 francs.

c) La créancière hypothécaire, [...], a introduit une poursuite en réalisation de gage immobilier pour un montant de 365'000 francs. Le commandement de payer relatif à cette poursuite a été notifié à A.K._____, débiteur, et à B.K._____, tiers propriétaire du gage, le 2 août 2016, et se trouve libre d'opposition ; la créancière est ainsi en mesure de requérir la vente du gage du 3 février 2017 au plus tôt jusqu'au 3 août 2018 au plus tard.

d) Le 10 août 2016, l'office a requis du Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, la fixation du mode de réalisation de la part de A.K._____ dans la communauté qu'il forme avec son épouse B.K._____. Une audience a été tenue le 27 septembre 2016 en présence du substitut de l'office et du débiteur.

2. Par prononcé du 31 octobre 2016, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a constaté la dissolution et ordonné la liquidation de la communauté formée par A.K._____ et B.K._____ (I), chargé l'Office des poursuites de Lavaux-Oron de prendre toutes les mesures juridiques nécessaires pour procéder à la liquidation du patrimoine commun (II), dit que les frais judiciaires de la liquidation selon l'art. 10 al. 4 OPC devront être avancés par les créanciers saisissants, et qu'à défaut d'avance, la part de la communauté sera vendue aux enchères sur requête de tout créancier qui avancera les frais de la vente aux enchères (III), autorisé l'office à prélever ses frais sur le produit de la liquidation avant répartition aux ayants droit (IV), rendu sa décision sans frais ni dépens (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

Par acte du 8 novembre 2016, A.K._____ et B.K._____ ont recouru contre cette décision, concluant implicitement à ce que la société simple ne soit pas liquidée.

Dans ses déterminations du 30 novembre 2016, l'office s'est référé à sa requête du 10 août 2016 et a conclu au rejet du recours. Il a par ailleurs communiqué la liste des créanciers saisissants actuels du débiteur A.K._____, divers paiements étant intervenus en cours de procédure.

La société [...], créancière, s'est également déterminée, indiquant le montant qui lui était dû.

Le 6 décembre 2016, l'office a encore informé l'autorité de céans du règlement d'une poursuite (introduite par [...]) par le débiteur.

En droit :

I. Le recours de l'art. 18 LP (loi du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dette et la faillite ; RS 281.1) est ouvert contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance fixant le mode de réalisation ; celui-ci est régi par les articles 28 ss LVLP (loi du 18 mai 1955 d'application dans le canton de Vaud de la LP ; RSV 280.05), à l'instar de la procédure prévue en matière de plainte (CPF, 17 janvier 2017/5 ; CPF, 11 février 1998/9).

Déposé en temps utile (art. 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP) et comportant des conclusions et moyens suffisants (art. 28 al. 3 LVLP), le recours est recevable. Les déterminations de l'office sont également recevables (art. 31 LVLP).

II. a) Aux termes de l'art. 9 al. 1 OPC (Ordonnance du Tribunal fédéral concernant la saisie et la réalisation de parts de communauté du 17 janvier 1923; RS 281.41), lorsque la réalisation de parts de la communauté est requise, l'office des poursuites essaie tout d'abord d'amener entre les créanciers saisissants, le débiteur et les autres membres de la communauté une entente amiable à l'effet soit de désintéresser les créanciers, soit de dissoudre la communauté et de déterminer la part du produit de la liquidation qui revient au débiteur. Si l'entente amiable recherchée a échoué, l'office des poursuites ou l'autorité qui a conclu les pourparlers invite les créanciers saisissants, le débiteur et les membres de la communauté à lui soumettre, dans les dix jours, leurs propositions en vue des mesures ultérieures de réalisation (art. 10 al. 1 1^{ère} phrase OPC). Après l'expiration du délai, le dossier complet de la poursuite est transmis à l'autorité de surveillance; celle-ci peut entamer à nouveau des pourparlers de conciliation (art. 10 al. 1 in fine OPC).

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 consid. 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). Le choix entre les deux modes de réalisation relève de l'opportunité (ATF 96 III 10 consid. 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 ; cf. ATF 135 III 179).

La dissolution et le partage doivent ainsi être préférés lorsque la réalisation de la part de communauté risque de se faire à vil prix (TF 5A_478/2012 c. 3.1 précité; ATF 135 III 179 c. 2.4 précité; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2006, nos 32 et 34 ad art. 132 LP).

b) En l'espèce, la procédure des art. 9 ss OPC a été suivie. Il ressort de pièces figurant au dossier qu'aucun accord n'a pu être trouvé lors de la séance de conciliation du 29 octobre 2014, ni par la suite. Les arguments des recourants, qui font valoir que certaines dettes ont été payées, que les impôts du débiteur sont en cours de révision et que la caisse maladie devrait lui rembourser divers frais médicaux, ne sont pas pertinents et ne concernent pas le mode de réalisation, mais la saisie elle-même. Il convenait donc bien, comme l'a fait le premier juge, de fixer le

mode de réalisation de la part de A.K. _____ dans la communauté qu'il forme avec son épouse B.K. _____.

La communauté comprend un immeuble. On ignore, en l'absence d'expertise, la valeur de la part de communauté revenant à A.K. _____, mais le résultat d'une vente ne dépend pas seulement de la valeur comptable d'un objet. Le prix que l'on peut obtenir de n'importe quel bien dépend de son caractère immédiatement réalisable ou non. Or, il est à l'évidence très difficile de trouver un acheteur pour une part d'une communauté propriétaire d'une villa (CPF, 30 juillet 2014/34). La liquidation de la communauté s'impose ainsi comme la seule solution économiquement sensée. La décision du premier juge est donc justifiée.

C'est également à juste titre que le premier juge a chargé l'office de prendre toute mesure utile pour procéder à la liquidation. Le rôle de l'autorité de surveillance, dans le cadre d'une procédure telle que celle qui nous occupe, se limite en effet au choix du mode de réalisation ; c'est à l'office des poursuites qu'il appartient ensuite de requérir le partage auprès du juge compétent (JT 2003 II 69 consid. 2c ; CPF, 3 avril 2014/12). Ce sera également à l'office de requérir des créanciers, conformément à l'art. 10 al. 4 OPC, l'avance des frais du partage, après que ceux-ci lui aient été demandés par le juge du partage (mêmes arrêts), en les avisant que faute de paiement de cette avance, la part de communauté sera vendue comme telle. Cette solution avait déjà été jugée conforme au droit fédéral par le Tribunal fédéral (TF, 7B.76/2002 du 1^{er} juillet 2002).

En conclusion, le prononcé attaqué échappe à toute critique et ne peut qu'être confirmé.

III. Le recours doit ainsi être rejeté et le prononcé de l'autorité inférieure de surveillance confirmé.

Le présent arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art 62 al. 1 et 62 al. 2 OELP [ordonnance du 23 septembre 1996 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. Le recours est rejeté.
- II. Le prononcé est confirmé.
- III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires ni dépens, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- M. A.K. _____,
- Mme B.K. _____,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron.

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 :

- [...],
- [...],
- [...],
- [...],
- [...],
- [...],
- [...],
- [...],
- [...],

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de l'est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :