

GE_GERICHTE A/2323/2003 vom 27. Mai 2004

GE Cour de justice, 2004-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2323_2003

FR: GE_GERICHTE A/2323/2003 du 27 mai 2004

IT: GE_GERICHTE A/2323/2003 del 27 maggio 2004

Regeste

LP.132

Erwägungen

E. 2

Dans les cas où il lui faut intervenir sur la base de l'art. 132 LP, la Commission de céans doit d'abord consulter les intéressés. En l'occurrence, les intéressés ne sont pas seulement les créanciers du poursuivi ayant requis la réalisation de ces droits, ainsi que le poursuivi lui-même. Ce sont aussi tous les copropriétaires actuels de la propriété par étages considérée, à tout le moins en raison de la restriction mise conventionnellement à la cessibilité desdites servitudes. L'ex-épouse du poursuivi ne fait en revanche pas partie du cercle des intéressés à consulter, dans la mesure où la convention que les ex-époux avaient passée entre eux pour lui céder le produit des parkings ainsi que les servitudes d'usage constituées sur ces emplacements de parking n'a pas été reconnue valable par les tribunaux compétents. Les intéressés à consulter l'ont donc bien été en l'espèce. 3.a. A l'égard de telles servitudes, le pouvoir décisionnaire de la Commission de céans ne se trouve pas restreint par des règles spécifiques qui, comme à l'égard de parts de communauté, fixent les modes de réalisation de façon plus étroite que ne le laisse penser l'art. 132 al. 3 LP, aux termes duquel l'autorité de surveillance « peut ordonner la vente aux enchères, confier la réalisation à un gérant ou prendre toute autre mesure » (art. 10 al. 2 OPC ; ATF 93 III 116 consid. 1 ; DCSO du 6 mai 2004 consid. 2.c ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 132 n° 52 et 61). La réalisation desdites servitudes personnelles par voie d'enchères publiques n'est donc pas exclue, quand bien même elle est susceptible d'avoir pour effet que l'adjudicataire ne soit pas un co-proprétaire et qu'ainsi la restriction apportée à la cessibilité de ces servitudes, inscrite au surplus au Registre foncier, ne soit pas respectée. Cette restriction n'est pas opposable dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée (cf., à titre comparatif, la non-opposabilité du droit de préemption conventionnel lors d'une vente de gré à gré : art. 51 al. 1 ORFI ; ATF 126 III 93). 3.b. Il est toutefois conforme à la volonté du législateur que, dans la mesure du possible, les limitations apportées conventionnellement à la cessibilité de tels droits patrimoniaux soient prises en compte pour déterminer leur mode de réalisation dans le cadre d'une telle procédure. L'autorité de surveillance doit néanmoins veiller à ce que la réalisation produise le meilleur résultat possible, dans l'intérêt des créanciers. 3.c. En l'espèce, l'un des créanciers poursuivants réclame une vente aux enchères publiques, tandis que l'autre accepte aussi bien le mode usuel des enchères publiques que le mode alternatif de ventes de gré à gré. Dans la mesure où ils se sont exprimés, les copropriétaires se prononcent en revanche en défaveur d'une vente aux enchères publiques, souhaitant que la complexité des relations issues de la constitution du droit de superficie en propriété par étages et de servitudes personnelles

d'usage de parkings sur de nombreux emplacements de parking extérieurs et en sous-sol ne se trouve pas encore accrue par une rupture du lien indissociable voulu entre les qualités respectives de titulaires de servitudes et de propriétaires de lots dans ladite propriété par étages. 3.d. L'un des copropriétaires se déclare intéressé à acquérir toutes les servitudes à réaliser au prix de 550'000 fr., sans précision quant à la durée de validité de son offre. Il faut lui en donner acte. L'expertise du 8 mai 2002 qu'a réalisée l'architecte mandaté à cette fin par l'Office parvient cependant à la conclusion que lesdites servitudes ont une valeur vénale globale de 626'410 fr., soit 4'781 fr. la place en moyenne, en partant au surplus de l'idée que les acquéreurs potentiels sont limités aux seuls copropriétaires de l'immeuble voisin. Ce montant résulte de l'application d'un rabais d'environ 20% à la valeur de rendement, fixée à 783'013 fr. L'offre formulée par l'un des copropriétaires, à savoir M. N_____, apparaît trop faible pour être acceptée sans que l'Office n'organise préalablement un appel d'offres, aussi en dehors du cercle des copropriétaires de ladite propriété par étages, par l'envoi d'un dossier aux propriétaires des parcelles voisines et/ou la publication d'une annonce dans la Feuille d'avis officielle et la presse locale, et la fixation d'un délai approprié (par exemple de quinze jours) pour formuler des offres. Bien qu'il soit envisageable que l'Office vende lesdites servitudes non en bloc à un seul acquéreur mais par lots d'emplacements voire emplacement par emplacement, des offres portant sur tout ou partie des servitudes considérées, en bloc ou par lots, présenteraient des avantages dans la perspective de la réalisation desdites servitudes, si bien que l'Office devrait les retenir de préférence à des offres individuelles laissant augurer de difficultés croissantes à trouver des acquéreurs pour les servitudes qui resteraient à réaliser. Dans la mesure où, à la suite d'un appel d'offres, une ou des offres supérieures à l'offre globale de M. N_____ seraient formulées par des non-copropriétaires, il appartiendrait à l'Office de les soumettre aux copropriétaires de la propriété par étages, afin de leur donner l'occasion de faire encore une ou des offres au moins similaires, globalement, et d'éviter si possible que des non-copropriétaires deviennent titulaires des servitudes d'usage de parking considérées. Si de telles offres étaient formulées par des co-propriétaires, l'Office pourrait conclure une ou des ventes de gré à gré au(x) prix proposé(s) supérieur(s), globalement, à celui offert par M. N_____ pour l'ensemble des servitudes saisies. L'Office est cependant dispensé d'effectuer l'appel d'offres précité si M. N_____ ou un autre copropriétaire lui soumettent, dans les quinze jours à compter de la notification de la présente décision, une ou des offres d'acquisition d'un montant global d'au moins 600'000 fr., irrévocables pour une durée de trois mois. Si un seul copropriétaire formulait alors une telle offre, l'Office pourrait lui vendre lesdites servitudes de gré à gré à ce prix. Si plusieurs copropriétaires formulaient une ou de telles offres atteignant globalement au moins ce montant, l'Office pourrait procéder, à son choix, aux ventes de gré à gré proposées ou à une vente aux enchères privées entre les candidats à de telles acquisitions et adjuger alors lesdites servitudes aux mieux offrants pris globalement. A défaut d'offre(s) supérieure(s) globalement à celle formulée par M. N_____, l'Office devrait procéder à la vente aux enchères publiques desdites servitudes.

E. 4

Dit que l'Office des poursuites est dispensé d'effectuer l'appel d'offres précité si M. N_____ ou un autre copropriétaire lui soumet, dans les quinze jours à compter de la notification de la présente décision, une offre d'acquisition d'au moins 600'000 fr. irrévocable pour une durée de trois mois, à charge pour lui, en présence d'une seule offre de ce montant, de conclure une vente de gré à gré à ce prix ou, en cas de pluralité d'offres atteignant globalement au moins ce montant, à son choix soit de conclure plusieurs ventes

de gré à gré soit d'organiser une vente aux enchères privées entre les candidats à de telles acquisitions et adjudger alors lesdites servitudes aux mieux offrants pris globalement.

E. 5

A défaut d'offre(s) supérieure(s) globalement à celle formulée par M. N_____, l'Office devrait procéder à la vente aux enchères publiques desdites servitudes.

E. 6

Impartit à l'Office des poursuites un délai au 31 octobre 2004 pour adresser à la Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites un rapport sur la réalisation des servitudes personnelles d'usage de parking saisies. Siégeant : M. Raphaël MARTIN, président, Mme Ariane WEYENETH, juge ; Mmes et MM. Christian CHAVAZ, Bernard De RIEDMATTEN, Marie-Thérèse LAMAGAT, Yves NIDEGGER, Magali ORSINI, Olivier WEHRLI, juges assesseurs. Au nom de la Commission de surveillance : Cendy RENAUD Raphaël MARTIN Commise-greffière : Le président : La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par lettre signature aux autres parties par la greffière le

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.