

GE_GERICHTE A/2702/2010 vom 14. Oktober 2010

GE Cour de justice, 2010-10-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2702_2010

FR: GE_GERICHTE A/2702/2010 du 14 octobre 2010

IT: GE_GERICHTE A/2702/2010 del 14 ottobre 2010

Regeste

Mode de réalisation. Usufruits. | La Commission de surveillance ordonne la réalisation par voie d'enchères publiques. La Commission de surveillance ne saurait entrer en matière sur une offre de vente de gré à gré soumise à condition. | LP.132

Erwägungen

E. 08

xxxx99 F et 09 xxxx14 M, ont été communiqués aux parties les 27 juillet 2009 et 7 avril 2010, respectivement. M. G_____, expert mandaté par l'Office, a estimé la valeur de l'usufruit portant sur les parts de copropriété des parcelles sises xx-xxbis, chemin J_____, commune de S_____, à 840'000 fr. et celle portant sur la parcelle n° xx4, sise x, avenue C_____, commune de R_____, à 330'000 fr. Il ressort notamment de l'expertise que la parcelle n° xx1 est divisée en plusieurs parts de copropriété (" selon une logique "arithmétique", M. E_____ détient le 50 % du tout, et MM. M. X_____ et M. Y_____ chacun une part de 25 % ", p. 2 du rapport), qu'il n'existe pas de règlement de copropriété si bien que chaque copropriétaire possède une fraction de l'ensemble, non divisé et que le droit d'habiter de Mme J_____ prime le droit d'usufruit de M. S_____ sur les parcelles n os xxx1-2 et xxx1-3-2. Dans son expertise relative à la parcelle sise dans la commune de R_____, l'expert note que Mme S_____ ne paie aucun loyer. Ces estimations ont été communiquées aux parties le 23 juin 2010. B. Par courrier du 10 août 2010, l'Office a demandé à la Commission de céans de fixer le mode de réalisation des droits saisis. Il expose en particulier que M. S_____ n'occupe aucun des immeubles sur lesquels portent les usufruits. Le poursuivi et les créanciers saisissants, dont Mme S_____, ainsi que Mme J_____, M. E_____, M. X_____ et M. Y_____ ont été invités à faire part de leurs observations. Les poursuivants et Mme S_____ ont déclaré s'en rapporter à justice. M. E_____ n'a pas donné suite. Par l'entremise de son avocat, M. S_____ a déclaré qu'il avait trouvé des " repreneurs " en la personne de ses fils, nus-propriétaires, ces derniers étant prêts à racheter les usufruits pour le montant des créances faisant l'objet des poursuites considérées. Il proposait en conséquence la réalisation des actifs saisis de gré à gré en faveur de ces derniers. M. X_____ et M. Y_____ ont confirmé la déclaration de leur père, tout en précisant que cette vente de gré à gré ne pourrait se faire qu'à la condition que Mme S_____ quitte la villa, sise x, avenue C_____, qu'elle occupe. 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. A titre préalable, la Commission de céans rappellera que, dans une décision du

20 décembre 2007 (DCSO/598/2007), elle a considéré qu'il convenait de se conformer à la jurisprudence et à la doctrine du droit des poursuites et de retenir que l'usufruit en tant que tel est saisissable ; la saisie de l'usufruit est toutefois subsidiaire à celle des fruits futurs en ce sens qu'elle ne peut avoir lieu que si la saisie desdits fruits ne suffit pas à désintéresser les créanciers, ce qui est le cas en l'espèce (cf. procès-verbaux de saisie, séries n° 08 xxxx99 F et 09 xxxx14 M) (cf. consid. 2.b. et 2.c.). Elle a également retenu qu'un usufruit grevant un immeuble qui ne constitue plus le logement familial du poursuivi ne saurait être qualifié d'éminemment personnel. En l'occurrence, le poursuivi n'occupe aucun des immeubles sur lesquels portent les usufruits saisis (cf. consid. 3. ; cf. ég. DCSO/245/2009 du 28 mai 2009).

3. 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, le copropriétaire et la bénéficiaire du droit d'habitation ont été dûment consultés. Le poursuivi a répondu que les nus-proprétaires étaient prêts à racheter les usufruits pour le montant des créances en poursuites, ce que ces derniers ont confirmé, en soumettant toutefois leur offre à une condition, à savoir que l'épouse du poursuivi, qui occupe la villa bâtie sur la parcelle n° xx4, sise x, avenue C_____, commune de R_____, quitte ce logement. Or, il ne saurait être ordonné une vente de gré à gré soumise à une quelconque condition.

4. La Commission de céans dira donc que l'Office doit réaliser les usufruits portant sur les parts de copropriété des deux parcelles (feuillet PPE n os xxx1-2 et xxx1-3-2) sises xx-xxbis, chemin J_____, commune de S_____, et sur la parcelle n° xx4, sise x, avenue C_____, commune de R_____, par voie d'enchères publiques. * * * * * PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÉGEANT EN SECTION : Dit que l'Office des poursuites doit réaliser, par la voie d'enchères publiques, les usufruits inscrits en faveur de M. S_____ et portant sur les parts de copropriété des deux parcelles (feuillet PPE n os xxx1-2 et xxx1-3-2) sises xx-xxbis, chemin J_____, commune de S_____, et sur la parcelle n° xx4, sise x, avenue C_____, commune de R_____. Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; MM. Didier BROSSET et Denis MATHEY, juges assesseurs. Au nom de la Commission de surveillance : Véronique PISCETTA Ariane WEYENETH Greffière : Présidente : La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le

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