

## **GE\_GERICHTE A/2736/2007 vom 27. September 2007**

GE Cour de justice, 2007-09-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_2736\\_2007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2736_2007)

FR: GE\_GERICHTE A/2736/2007 du 27 septembre 2007

IT: GE\_GERICHTE A/2736/2007 del 27 settembre 2007

### **Regeste**

Poursuite en réalisation de gage immobilier. Division parcellaire. Immeuble à usage mixte. | L'Office ne doit pas faire procéder à la division d'une parcelle avant l'adjudication. Il appartient toutefois à l'Office d'établir des conditions de vente claires, permettant aux acquéreurs potentiels de bien comprendre et délimiter l'objet de la vente, en joignant si nécessaire le plan cadastral prévoyant la dévion parcellaire. | LDFR.2; LDFR.60; LDFR.61; LDFR.86

### **Erwägungen**

#### **E. 10**

jours dès sa réception conformément à l'article 17, alinéa 2 LP (...) ». F. Par acte déposé le 12 juillet 2007, UBS SA a formé plainte contre la décision de l'Office du 29 juin 2007, qu'elle a reçue le 2 juillet 2007. UBS SA indique ne pas contester qu'il incombait à l'Office d'entreprendre les démarches en vue d'obtenir une décision de non-assujettissement pour la partie résidentielle de la parcelle n° 10xx. Elle conteste, en revanche, la décision de l'Office de vouloir procéder au morcellement de l'immeuble avant les enchères, cette mesure n'étant, selon elle, ni compatible avec la jurisprudence fédérale en la matière, ni avec la préservation de ses droits de créancier gagiste. UBS SA conclut à l'annulation de la décision de l'Office du 29 juin 2007, à ce qu'il soit ordonné à l'Office de ne pas procéder à l'enregistrement de la mutation parcellaire avant la séance des enchères et à ce que l'Office soit enjoint d'établir, le moment venu, un placard de vente et des conditions de vente spécifiant que les deux sous-parcelles n° 10xx A et n° 10xx B sont vendues séparément, la seconde étant soumise à la LDFR et que la mutation parcellaire n'a pas eu lieu mais qu'elle sera effectuée en même temps que l'inscription du transfert de propriété. G. M. T\_\_\_\_\_ et Mme T\_\_\_\_\_ ont appuyé la plainte d'UBS SA et ont conclu à l'annulation de la décision de l'Office du 29 juin 2007. L'Office conclut au rejet de la plainte. EN DROIT 1. La présente plainte a été formée en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une mesure sujette à plainte par une personne ayant qualité pour agir par cette voie (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ). Elle est donc recevable. 2. Celui qui entend acquérir un immeuble agricole – ou un immeuble à usage mixte, qui n'est pas partagé en une partie agricole et une partie non agricole, art. 2 al. 2 let. d LDFR – doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). Cette autorisation est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 let. a LDFR) ; ceci vaut même en cas de réalisation forcée de l'immeuble ( DAS/52/98 du 28 janvier 1998 consid. 3 et la référence citée). Toutefois, lorsqu'un immeuble est à usage mixte au sens de l'art. 2 al. 2 let. d LDFR, l'art. 60 let. a de la loi prévoit que le partage de cet immeuble entre la partie qui relève du champ d'application de la loi et celle qui n'en relève pas peut être autorisée par l'autorité cantonale. C'est ce qui s'est produit en l'espèce : l'autorité compétente a autorisé la division

de la parcelle 10xx en une parcelle 10xx A (future 16xx), non assujettie à la LDFR, et une parcelle 10xx B (future 16xx), assujettie à cette loi. Conformément à l'art. 86 al. 1 LDFR, cet assujettissement devra être mentionné au registre foncier au moment de l'inscription de la division. 3. Ainsi que l'ancienne autorité de surveillance l'a d'ores et déjà décidé dans une affaire similaire à la présente, l'Office ne doit pas faire procéder à la division d'une parcelle avant l'adjudication, puisqu'une telle division risque d'avoir pour conséquence la diminution de la garantie offerte aux créanciers gagistes, des démarches compliquées, des frais importants à la charge du requérant (voir le Règlement fixant le tarif des émoluments du registre foncier, E 1 50.07, art. 3), ainsi que la mise en œuvre d'un notaire. A cela s'ajoute le fait que selon la jurisprudence fédérale (ATF 120 III 138 consid. 2b, JdT 1997 II 43), la division d'une parcelle n'entre pas dans les actes d'administration que l'Office peut exécuter pendant la durée de la gérance légale de l'immeuble ; il ne peut ainsi y procéder qu'avec l'accord de tous les intéressés ( DAS/52/98 du 28 janvier 1998 consid. 4). C'est le lieu de noter que le recours déposé à l'encontre de la décision de l'ancienne autorité de surveillance précitée a été déclaré irrecevable par arrêt du Tribunal fédéral 7B.24/1998 du 10 mars 1998. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a retenu que l'autorité de surveillance avait procédé à un « examen approfondi des diverses dispositions légales entrant en ligne de compte, de la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la doctrine » et avait « clairement exposés les motifs, fondés sur le droit fédéral, de confirmer le point de vue de l'office [de refuser de procéder à l'inscription de la mutation avant la vente de la parcelle objet du gage] ». La solution adoptée par l'Office dans sa décision du 29 juin 2007 étant contraire à cette jurisprudence claire – qu'il était, au demeurant, censé observer – et dans la mesure où il n'y a aucun motif de s'écarter de cette dernière, la plainte sera admise et la décision attaquée annulée. L'on relèvera, enfin, que la solution retenue par l'ancienne autorité de surveillance dans sa décision du 28 janvier 1998 est non seulement la plus apte à résoudre efficacement les difficultés posées par la division de la parcelle, mais est aussi de nature à garantir la meilleure sécurité juridique possible en évitant une période de transition entre la division et le transfert de propriété. 4. La division d'une parcelle représente, par sa nature, une mesure préparatoire en vue des enchères (ATF 120 III 138 précité consid. 2c). Selon la jurisprudence ( DAS/52/98 du 28 janvier 1998 consid. 5), l'Office doit entreprendre lui-même les démarches nécessaires auprès du cadastre et annoncer la division au registre foncier en même temps que le transfert de propriété, aux frais des acquéreurs. Par ailleurs, les conditions d'enchères doivent expressément prévoir que l'Office procédera à la division. Le mode de division de la parcelle et la délimitation exacte des deux nouvelles parcelles devront également être précisément décrits dans les conditions d'enchères, afin d'assurer un déroulement correct et sans surprise de celles-ci. Il appartiendra donc en l'espèce à l'Office d'établir des conditions de vente claires, permettant aux acquéreurs potentiels de bien comprendre et délimiter l'objet de la vente, en joignant si nécessaire le plan cadastral prévoyant la division parcellaire aux conditions d'enchères. 5. Il est statué sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÉGEANT EN SECTION : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 12 juillet 2007 par UBS SA par contre la décision de l'Office des poursuites rendue le 29 juin 2007 dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier n° 97 13xxxx G et n° 97 13xxxx F dirigées contre les époux D. T\_\_\_\_\_ et S. T\_\_\_\_\_. Au fond : 1. L'admet. 2. Annule la décision de l'Office des poursuites du 29 juin 2007. 3. Invite l'Office des poursuites à procéder dans le sens des considérants 3 et 4 de la présente décision. 4. Déboute les parties de toutes autres

conclusions. Siégeant : M. Grégory BOVEY, président ; M. Philipp GANZONI et Mme Magali ORSINI, juges assesseur(e)s. Au nom de la Commission de surveillance : Marisa BATISTA Grégory BOVEY Greffière : Président : 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.