

# GE\_GERICHTE A/2924/2008 vom 18. September 2008

GE Cour de justice, 2008-09-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_2924\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2924_2008)

FR: GE\_GERICHTE A/2924/2008 du 18 septembre 2008

IT: GE\_GERICHTE A/2924/2008 del 18 settembre 2008

## Regeste

Mode de réalisation. | Le débiteur et les créanciers saisissants ont tous donné leur accord à une vente de gré à gré. Les servitudes personnelles d'usage de parking doivent être réalisées selon ce mode. | LP.132

## Erwägungen

### E. 1

La réalisation des droits patrimoniaux saisis dans le cadre d'une poursuite est régie par les art. 122 ss LP. Selon l'art. 132 al. 1 LP, lorsqu'il s'agit de biens non spécifiés aux articles précédents (126, 128, 130 et 131 LP), tels qu'un usufruit, une part dans une succession indivise, dans une société ou dans une autre communauté, le préposé demande à l'autorité de surveillance de fixer le mode de réalisation. Cette norme représente une règle attributive de compétence en fonction de la nature spéciale des droits patrimoniaux à réaliser, qui est indiquée à titre exemplatif par l'énumération hétéroclite qu'elle comporte, englobant les usufruits et différentes parts de communauté (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 132 n° 8, 16 et 18; Magdalena Rutz, in SchKG II, ad art. 132 n° 1 ss; Sébastien Bettschart, in CR-LP, ad art. 132 n° 2 ss; Carl Jaeger / Hans Ulrich Walder / Thomas M. Kull / Martin Kottmann, SchKG, 4<sup>ème</sup> éd. 1997, ad art. 132 n° 5). Comme l'expriment les versions allemande et italienne de l'art. 132 al. 1 LP, il s'agit de suivre des procédures particulières pour la réalisation des droits patrimoniaux d'une autre nature (« Vermögensbestandteile anderer Art », « beni d'altra specie ») que les biens meubles ou les créances ordinaires, soit des droits patrimoniaux dont la nature spéciale appelle une prise en compte attentive des différents intérêts en présence, notamment par la consultation des intéressés, dont les avis ne lient cependant pas l'autorité de surveillance, qui doit veiller à ce que la réalisation produise le meilleur résultat possible (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 132 n° 10, 16, 29, 51). Les cas visés par cette disposition sont ceux dans lesquels les éléments patrimoniaux à réaliser s'entremêlent à ceux d'autres personnes que le débiteur, au point qu'il est difficile de considérer ces éléments isolément et de les traiter sans tenir compte des intérêts de ces tiers en plus de ceux des parties (DCSO du 27 mai 2004; Hans Fritzsche / Hans Ulrich Walder - Bohner, SchK I, § 23 n° 59, § 30 n° 29 ss; Carl Jaeger / Hans Ulrich Walder / Thomas M. Kull / Martin Kottmann, SchKG, 4<sup>ème</sup> éd. 1997, ad art. 132 n° 10). 1.c. Les droits patrimoniaux à réaliser en l'espèce sont des servitudes personnelles d'usage de parkings intérieurs et extérieurs, qui sont liées à des lots de propriété par étages. Les servitudes forment une catégorie de droits réels limités, soit de droits conférant une maîtrise partielle sur une chose, par opposition à la propriété, qui procure en principe la maîtrise totale d'une chose. Les facultés de maîtrise de la chose que confèrent les servitudes consistent en la faculté d'utiliser et/ou de jouir de la chose. Elles sont foncières quand elles assujettissent un fonds, plus précisément lorsqu'elles

appartiennent au propriétaire actuel d'un certain fonds et qu'elles sont dirigées principalement contre le propriétaire actuel d'un autre fonds. Elles sont personnelles quand elles existent au profit de personnes individuellement déterminées, prises comme telles et non comme propriétaires actuels (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome II, 2<sup>ème</sup> éd. 1994, n° 2133 ss et 2186 ss., et tome III, 3<sup>ème</sup> éd. 2003, n° 2572 ss). L'art. 132 al. 1 LP cite l'usufruit à titre d'exemple courant de droit patrimonial dont la réalisation doit suivre une procédure spéciale impliquant l'intervention de l'autorité de surveillance. Les servitudes personnelles dont il est question sont des droits dont la nature spéciale appelle une prise en compte attentive des différents intérêts en présence au stade de sa réalisation au sens de cette disposition (Magdalena Rutz, in SchKG II, ad art. 132 n° 46). Aussi est-ce à juste titre que l'Office a saisi la Commission de céans pour détermination du mode de réaliser ce droit (cf. DCSO/509/2006 du 17 août 2006). La présente demande est donc recevable.

## **E. 2**

A l'égard de 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). Si cette disposition ne fixe pas de mode de réalisation particulier, elle pose en revanche une exigence supplémentaire par rapport aux modes ordinaires ou extraordinaires de réalisation, en rendant obligatoire la consultation des intéressés. Il sied, par ailleurs, de relever qu'une restriction de cessibilité en faveur, comme en l'espèce, des copropriétaires de la propriété par étages, 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 ; DCSO du 27 mai 2004).

## **E. 3**

En l'espèce, l'un des créanciers poursuivants, par ailleurs copropriétaire de la propriété par étages, a fait une offre de vente de gré à gré pour chacune des servitudes, que tous les autres intéressés ont expressément acceptée (art. 130 ch. 1 LP). Le poursuivi et les créanciers poursuivants ont été dûment consultés par la Commission de céans. Le créancier ayant fait l'offre de vente de gré à gré l'a confirmée. Les autres intéressés ont également, expressément pour l'un, tacitement pour les autres, confirmé leur accord pour une telle vente.

## **E. 4**

La Commission de céans dira en conséquence que l'Office doit réaliser les droits patrimoniaux saisis par la voie d'une vente de gré à gré à la Fondation de valorisation, aux prix offerts par cette dernière, soit 1'000 fr. pour chacune des servitudes personnelles d'usage de parking extérieur n os x5 et x6 et 1'500 fr. pour chacune des servitudes personnelles de parking intérieur n os xx8, xx9 et xx0. \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÉGEANT EN SECTION : A la forme : Déclare recevable la demande A/2924/2008 formée le 7 août 2008 par l'Office des poursuites tendant à la détermination du mode de réalisation des servitudes personnelles d'usage de parkings extérieurs n os x5 et x6 ainsi que des servitudes personnelles d'usage de parkings

intérieurs n os xx8, xx9 et xx0, grevant la parcelle n° 7xx4, plan x6 de la Commune de S\_\_\_\_\_ et inscrites sur le registre des servitudes, respectivement sous n° xxx79 et n° xxx78, saisies dans le cadre des poursuites formant la série n° 05 xxxx02 D et dirigées contre M. E\_\_\_\_\_. A u fond : 1. Dit que l'Office des poursuites doit réaliser les servitudes personnelles susmentionnées par la voie d'une vente de gré à gré à la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève, au prix de 1'000 fr. pour chacune des servitudes personnelles n os x5 et x6 et au prix de 1'500 fr. pour chacune des servitudes personnelles n os xx8, xx9 et xx0. Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; M. Denis MATHEY, juge assesseur, et M. Yves DE COULON, juge assesseur suppléant 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.