

## GE\_GERICHTE A/428/2016 vom 26. April 2016

GE Cour de justice, 2016-04-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_428\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_428_2016)

FR: GE\_GERICHTE A/428/2016 du 26 avril 2016

IT: GE\_GERICHTE A/428/2016 del 26 aprile 2016

### Regeste

Réalisation d'une part de copropriété | LP.132; OPC.10

### Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 26.04.2016 A/428/2016

Réalisation d'une part de copropriété | LP.132; OPC.10

A/428/2016 DCSO/126/2016 du 26.04.2016 ( DEM ) , ADMIS Descripteurs : Réalisation d'une part de copropriété Normes : LP.132; OPC.10 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/428/2016/-CS DCSO/126/16 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU MARDI 26 AVRIL 2016 Requête en fixation du mode de réalisation (A/428/2016-CS) formée en date du 9 février 2016 par l'Office des poursuites. \* \* \* \* \* Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du 28 avril 2016 à : - A\_\_\_\_\_ c/o Me Jean-Jacques MARTIN, avocat Martin Davidoff Fivaz Hay Rue du Mont-Blanc 16 1201 Genève. - B\_\_\_\_\_ c/o Me Alain VEUILLET, avocat De la Gandara & Ass. Place du Port 1 1204 Genève. - C\_\_\_\_\_ !endif>![if> c/o Me Michel VALTICOS Canonica Valticos de Preux Rue Pierre-Fatio 15 Case postal 3782 1211 Genève 3. - D\_\_\_\_\_ !endif>![if> c/o Me Michel VALTICOS Canonica Valticos de Preux Rue Pierre-Fatio 15 Case postal 3782 1211 Genève 3. - SERVICE CANTONAL D'ALLOCATIONS FAMILIALES (SCAF) OCAS Genève Rue des Gares 12 Case postale 2595 1211 Genève 2. - E\_\_\_\_\_ !endif>![if> c/o Me Grégoire MANGEAT, avocat Eversheds SA Rue du Marché 18 1204 Genève. - Office des poursuites . EN FAIT A. Par courrier du 8 février 2016, reçu le lendemain par la Cour de justice, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a saisi la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites d'une requête tendant à la fixation selon l'art. 132 al. 1 LP du mode de réalisation de la part de A\_\_\_\_\_ dans la succession de feu sa mère F\_\_\_\_\_. !endif>![if> B. Les faits suivants ressortent du dossier soumis à la Chambre de surveillance :!endif>![if> a. F\_\_\_\_\_ est décédée le 11 janvier 2013 à Genève, sans testament connu, laissant pour héritiers son époux, B\_\_\_\_\_, et ses enfants A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. Aucun héritier n'a répudié la succession. La succession n'a à ce jour pas – ou du moins pas complètement – été partagée. Elle comprend notamment des avoirs bancaires, des lots d'actions et la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de Genève (section G\_\_\_\_\_), d'une surface de 713 m<sup>2</sup>, sur laquelle se trouve une habitation à un seul logement. Selon la déclaration de succession du \_\_\_\_\_ 2014 et les renseignements fournis par les parties durant la procédure, les avoirs bancaires de feu F\_\_\_\_\_ ont servi principalement à régler les frais liés à son décès. Les comptes ouverts auprès de H\_\_\_\_\_ et de I\_\_\_\_\_ ont par la suite été clôturés courant 2013. Les avoirs détenus auprès de la

banque J \_\_\_\_\_ s'élèvent à 783 fr. 30 au 31 octobre 2015 et les avoirs détenus auprès de K \_\_\_\_\_ présentent un solde de 1'047.75 USD au 11 décembre 2015. Les portefeuilles d'actions sont composés de 50% des actions de l \_\_\_\_\_ SA, 50% des actions de m \_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_ SA, 50% des actions d'O \_\_\_\_\_ SA, d'un nombre indéterminé d'actions de p \_\_\_\_\_ Ltd, 50% des actions de Q \_\_\_\_\_ et de l'intégralité des actions de R \_\_\_\_\_ SA, en liquidation. La mention "p.m." (pour mémoire) figure comme indication de valeur à côté de chaque lot d'actions. Le bien immobilier, propriété individuelle de feu F \_\_\_\_\_, est grevé, en premier rang, d'une cédula hypothécaire sur papier au porteur d'une valeur de 1'100'000 fr. ainsi que d'une annotation de saisie en faveur de l'Etat de Genève (représenté par le Pouvoir judiciaire) pour des créances en capital et intérêts s'élevant à un montant de l'ordre de 180'945 fr. 45. Il n'existe aucune expertise récente fixant la valeur vénale de la villa. b. A \_\_\_\_\_ fait l'objet des poursuites n os 13 xxxx46 G et 13 xxxx90 H, introduites à son encontre par E \_\_\_\_\_ pour un montant en capital de 576'872 fr. et par le SERVICE CANTONAL D'ALLOCATIONS FAMILIALES (SCAF) pour un montant en capital de 27'203 fr. Dans le cadre de ces deux poursuites formant la série n° 13 xxxx46 G, l'Office a exécuté une saisie portant sur la part de communauté héréditaire du débiteur poursuivi dans la succession non partagée de feu F \_\_\_\_\_. Le procès-verbal de saisie, série n° 13 xxxx46 G, a été communiqué aux créanciers le 20 janvier 2015, lesquels ont formé une réquisition de vente en temps utile. c. Conformément à ses obligations, l'Office a convoqué les créanciers, le débiteur et les autres membres de l'hoirie de feu F \_\_\_\_\_ à une séance de conciliation en vue de trouver une entente amiable soit à l'effet de désintéresser les créanciers, soit de dissoudre la communauté et de déterminer la part du produit de la liquidation qui revient au débiteur. La séance s'est tenue le 18 novembre 2015 en présence de A \_\_\_\_\_, assisté de son conseil. C \_\_\_\_\_ et E \_\_\_\_\_ se sont faits représenter, tandis que B \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ et le SCAF n'étaient ni présents, ni représentés. A teneur du procès-verbal, aucun accord n'a pu être trouvé. e. Par courrier du 16 décembre 2015, l'Office a imparti un délai de dix jours au débiteur, aux créanciers et aux membres de l'hoirie pour soumettre des propositions concernant les mesures ultérieures de réalisation de la part de communauté saisie, indiquant qu'à l'expiration de ce délai, le dossier complet serait transmis à la Chambre de surveillance. f. E \_\_\_\_\_, en sa qualité de créancier, a proposé la vente aux enchères de la part de communauté saisie, considérant qu'une procédure de dissolution de la communauté apparaissait inutilement longue et coûteuse comparée à la vente de la part elle-même. B \_\_\_\_\_, C \_\_\_\_\_ et D \_\_\_\_\_ ont sollicité la suspension "des démarches de réalisation", au motif que la succession de feu F \_\_\_\_\_ serait déficitaire et que, par conséquent, le produit issu de la part revenant à A \_\_\_\_\_ serait sans valeur. Les autres intervenants ne se sont pas déterminés. g. Par courrier du 8 février 2016, l'Office a rejeté la requête en suspension formée par B \_\_\_\_\_, C \_\_\_\_\_ et D \_\_\_\_\_ indiquant qu'aucune disposition légale ne l'autorisait à suspendre la procédure. L'Office a en conséquence déposé auprès de la Chambre de céans la requête faisant l'objet de la présente cause. h. A réception de cette requête, la Chambre de surveillance a invité tous les intéressés à se déterminer à son sujet. E \_\_\_\_\_ a réitéré sa demande tendant à ce qu'il soit procédé à la vente aux enchères de la part successorale de A \_\_\_\_\_. D \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont persisté dans leur demande de suspension de la procédure. Le SCAF a indiqué ne pas avoir d'observation particulière à formuler. i. Ces déterminations ont été transmises à tous les intéressés le 29 février 2016 et la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1. 1.1 Lorsque la réalisation d'une part de communauté est requise, l'Office essaie tout d'abord d'amener les créanciers saisissants, le débiteur et les autres membres de la communauté à une entente

amiable en vue de désintéresser les créanciers ou dissoudre la communauté et déterminer la part du produit de la liquidation qui revient au débiteur (art. 9 de l'Ordonnance du Tribunal fédéral du 17 janvier 1923 concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés [OPC]; RS 281.41). A défaut d'accord entre les parties, l'Office impartit un délai aux intéressés pour soumettre des propositions et transmet le dossier complet de la poursuite à l'autorité de surveillance afin de fixer le mode de réalisation, soit à Genève à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice, qui a la compétence pour statuer en cette matière (art. 132 al. 1 LP; art. 10 al. 1 OPC; art. 126 al. 2 LOJ; art. 6 LaLP). 1.2 En l'espèce, vu l'échec de la tentative de conciliation du 18 novembre 2015 et la possibilité offerte aux parties de se déterminer sur le mode de réalisation, l'Office a valablement transmis le dossier à la Chambre de céans, qui siège sans juges assesseurs, dans la composition de trois juges titulaires (art. 7 al. 2 let. c LaLP). La requête est par conséquent recevable. 2. 2.1 Après avoir consulté les intéressés, l'autorité de surveillance 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. 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). Le choix entre les deux modes de réalisation relève de l'opportunité et l'autorité de surveillance jouit à cet égard d'une entière liberté d'appréciation (ATF 135 III 179 consid. 2.1; 96 III 10 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_760/2015 consid. 3.2.1). 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 but étant d'éviter, dans l'intérêt du débiteur et des créanciers, que la part ne soit adjugée en dessous de son prix (ATF 96 III 10 consid. 3, JdT 1971 II 19). La dissolution et le partage doivent être préférés lorsque la réalisation de la part de communauté risque de se faire à vil prix (ATF 135 III 179 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_478/2012 du 14 août 2012 consid. 3.1). Le fait qu'un mode de réalisation provoque des difficultés en termes de coûts et de durée ne doit pas être une raison de choisir d'avance un autre mode de réalisation (telle que la vente aux enchères) qui serait plus défavorable (ATF 96 III 10 consid. 6.c, JdT 1971 II 19). L'ordre de procéder à la dissolution et à la liquidation du patrimoine commun doit être assorti de l'obligation pour les créanciers poursuivants de faire l'avance des frais de la procédure de partage, l'office devant les avertir qu'à défaut pour eux de s'exécuter, la part de communauté serait vendue aux enchères (art. 10 al. 4 OPC; ATF 135 III 179 consid. 2.1). 2.2 En l'espèce, l'actif principal de la succession est le bien immobilier situé à Genève comprenant une habitation à un logement. Les avoirs bancaires s'élèvent en effet à peine à 2'000 fr. (783 fr. 30 + 1'047. 75 USD), selon les dernières informations fournies, et les actions semblent dépourvues de valeur, compte tenu de l'indication "p.m." apposée pour chaque lot d'actions dans la déclaration de succession. La valeur de la villa n'est cependant pas déterminée et aucun élément du dossier ne permet d'évaluer ce bien. Il n'existe aucune expertise récente fixant la valeur vénale de l'immeuble et les parties ne fournissent aucune indication probante à cet égard. Par conséquent, il n'est pas possible de fixer, ne serait-ce qu'approximativement, la valeur de la part saisie, ce qui exclut la voie de la vente aux enchères. En tout état de cause, une éventuelle vente aux

enchères comporterait en l'espèce un risque accru que le produit de la vente soit inférieur à la valeur de la part saisie, compte tenu des difficultés d'établir précisément la valeur de la part du débiteur dans la succession de feu F\_\_\_\_\_ et du fait que l'adjudicataire devrait tout d'abord chercher à obtenir le partage de la succession. Ce dernier devrait ainsi tenter un procès, susceptible d'être long et coûteux, pour un résultat incertain. Dans ces conditions, il apparaît douteux que des personnes étrangères à la famille soient intéressées à participer aux enchères. Ainsi, la procédure en partage apparaît plus adaptée à protéger les intérêts des créanciers et du débiteur, dès lors qu'elle permet de percevoir la pleine valeur de la part saisie, alors qu'en cas de vente aux enchères ceux-ci n'en obtiendraient que la valeur d'adjudication, qui serait selon toute vraisemblance inférieure. Dès lors, même à supposer que la valeur de la part saisie puisse être déterminée approximativement, au sens de l'art. 10 al. 3 OPC, une vente aux enchères serait économiquement moins favorable au débiteur poursuivi et à ses créanciers qu'un partage, de sorte que cette dernière procédure doit être privilégiée malgré le fait qu'elle peut s'avérer plus longue. La proposition des membres de l'hoirie tendant à la suspension de la procédure sera quant à elle rejetée dans la mesure où, comme l'a relevé à juste titre l'Office, aucune disposition légale ne prévoit une telle mesure en cours de procédure en réalisation de parts de communauté. De plus, les allégations qui fondent ladite requête, selon lesquelles la vente de l'immeuble ne permettrait pas de couvrir la cédule hypothécaire de 1'100'000 fr. et la saisie en faveur de l'Etat de 180'945 fr., ne sont corroborées par aucun élément du dossier. A défaut d'indication pertinente quant à la valeur vénale actuelle de la villa, on ne saurait conclure que le résultat de réalisation serait assurément déficitaire. La Chambre de céans ordonnera en conséquence la dissolution de la communauté héréditaire et la liquidation de son patrimoine commun. Il appartiendra à l'Office de prendre les mesures nécessaires pour procéder à la liquidation et au partage des biens indivis conformément aux dispositions applicables à la communauté dont il s'agit (cf. not. art. 343 et 344 CC). Les frais du partage devront être avancés par les deux créanciers saisissants. L'Office sera dès lors invité à fixer le montant de cette avance et à impartir un délai aux créanciers considérés pour la payer. A défaut de paiement de ladite avance, la part de succession de A\_\_\_\_\_ devra être réalisée aux enchères publiques par l'Office, le système légal ne prévoyant pas d'autre alternative (ATF 135 III 79 consid. 2.4). 3. La présente décision est rendue sans frais ni dépens. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la requête en fixation du mode de réalisation formée le 9 février 2016 par l'Office des poursuites dans le cadre des poursuites formant la série n° 13 xxxx46 G dirigées contre A\_\_\_\_\_. Au fond : Ordonne la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire de feu F\_\_\_\_\_, formée de B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. Charge l'Office des poursuites de requérir le partage de cette communauté héréditaire. Dit que l'avance des frais de la procédure de partage incombe aux créanciers saisissants, au prorata de leurs créances respectives. Invite l'Office des poursuites à fixer l'avance des frais de la procédure de partage et à impartir un délai aux créanciers saisissants pour verser leur part respective de cette avance. Dit qu'à défaut de paiement de cette avance, la part de communauté de A\_\_\_\_\_ sera vendue aux enchères comme telle. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, juges. La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD La greffière : Véronique PISCETTA Voie de recours : Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de

surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF). Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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