

## **GE\_GERICHTE A/437/2015 vom 8. Oktober 2014**

GE Cour de justice, 2014-10-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_437\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_437_2015)

FR: GE\_GERICHTE A/437/2015 du 8 octobre 2014

IT: GE\_GERICHTE A/437/2015 del 8 ottobre 2014

### **Regeste**

ESTIMATION; IMMEUBLE SIS A L'ETRANGER | LP.227

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 06.05.2015 A/437/2015

ESTIMATION; IMMEUBLE SIS A L'ETRANGER | LP.227

A/437/2015 DCSO/164/2015 du 06.05.2015 ( PLAINT ) , ADMIS Descripteurs :  
ESTIMATION; IMMEUBLE SIS A L'ETRANGER Normes : LP.227 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE  
A/437/2015-CS DCSO/164/15 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU MERCREDI 6 MAI 2015 Plainte 17 LP (A/437/2015-CS) formée en date du 6 février 2015 par Les consorts T\_\_\_\_\_, élisant domicile en l'étude de Me Robert ASSAEL, avocat. \* \* \* \* \* Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du à : - Les consorts T\_\_\_\_\_, c/o Me Robert ASSAEL, avocat Rue de Hesse 8-10 Case postale 5715 1211 Genève 11. - Les consorts G\_\_\_\_\_, c/o Me Christian LUSCHER, avocat CMS von Erlach Poncet SA Rue Bovy-Lysberg 2 Case postale 5824 1211 Genève 11. - Succession de feu M. G\_\_\_\_\_, c/o Office des faillites Faillite n° 2014 xxxxx4. EN FAIT A. Par jugement du 8 octobre 2014, le Tribunal de première instance a ordonné la liquidation par voie de faillite de la succession répudiée de feu M. G\_\_\_\_\_, de nationalité espagnole, décédé le xx octobre 2013, dont le dernier domicile était à Genève. L'état de collocation retient un passif de 167'171 fr. 85. Deux groupe de créanciers étaient admis en troisième classe au passif de la faillite, à savoir Les consorts T\_\_\_\_\_, à hauteur de 159'690 fr. 60 et la CNA pour une créance de 7'481 fr. 25. L'inventaire (n° F 2014 xxxxx4) daté du xx novembre 2014 comporte des biens meubles sans valeur de réalisation, de l'argent comptant à hauteur de 30'217 fr. 40, une prétention contre les héritiers de feu M. G\_\_\_\_\_, pour un montant de 7'481 fr. 25 ainsi que le point litigieux de l'inventaire, à savoir une part de copropriété sur un immeuble inscrit au registre foncier de T\_\_\_\_\_, en Espagne. L'hoirie de feu M. G\_\_\_\_\_, a produit sur demande de l'Office des faillites (ci-après: l'Office), un relevé de la banque CAIXA estimant la valeur du bien immobilier sis en Espagne à 45'917 € 64. L'Office a estimé ce poste à 0 fr. B. Par acte expédié le 6 février 2015 au greffe de la Chambre de céans, Les consorts T\_\_\_\_\_, déposent plainte contre l'inventaire précité, publié dans la Feuille officielle suisse de commerce le 28 janvier 2015. Ils concluent à ce que l'Office estime l'immeuble sis en Espagne et que l'inventaire soit modifié en comportant l'indication de cette estimation. Les plaignants reprochent aux héritiers de M. G\_\_\_\_\_, d'avoir violé l'art. 222 LP dans la mesure où ils n'avaient pas informé l'Office de ce que ce bien immobilier appartenait pour moitié au défunt et d'avoir fourni pour seule

preuve attestant de la valeur de la maison un récépissé de paiement de la banque CAIXA indiquant une valeur cadastrale de 45'917 € 64. Les plaignants reprochent, en outre, à l'Office de s'être basé sur ce seul document alors que la valeur qui en ressort n'a pas été actualisée et date de l'époque de l'achat de la maison, soit de 1974. A l'appui de leur plainte, ils fournissent une expertise privée du bien immobilier faisant état d'une valeur de 150'000 €. Invitée à se déterminer, l'hoirie de feu M. G\_\_\_\_\_ conteste avoir violé l'art. 222 LP. Elle expose avoir fourni à l'Office toutes les informations concernant l'existence et la valeur du bien immobilier en Espagne dès qu'elle avait su que le défunt en était copropriétaire. Par ailleurs, elle explique que l'estimation de 150'000 € fournie par les plaignants ne tient pas compte de la situation économique actuelle en Espagne, ni de l'impossibilité de réaliser seulement une partie du bien immobilier espagnol. L'Office conclut au rejet de la plainte. Il explique qu'il conviendrait préalablement à l'expertise de déterminer si le bien immobilier considéré est soumis à la liquidation suisse de la succession, ce qui n'a pas été fait. Il expose avoir procédé conformément à l'art. 27 al. 1 OAOF et inventorié la part de copropriété du défunt, sans tenir compte de la possibilité de la faire réaliser au profit de la faillite ouverte en Suisse. Il précise qu'il proposera la cession des droits liés à cet actif sis à l'étranger au sens de l'art. 260 LP. Le xx mars 2015, l'Office a fait parvenir aux plaignants une version modifiée de l'inventaire, comportant dans les indications relatives au bien immobilier en question la précision que celui-ci a été estimé à 150'000 € par l'agence immobilière A\_\_\_\_\_ le 24 février 2015 et que la part du défunt s'élève ainsi à 75'000 €. Des investigations étaient en cours pour déterminer si le bien était grevé de gages. Le 23 mars 2015, l'Office a indiqué à la Chambre de céans que selon les renseignements fournis par les hoirs, le bien immobilier litigieux n'était pas grevé de gage ou d'hypothèque légale. Les parties ont été informées de cet élément. Les plaignants ont indiqué qu'ils maintenaient leur plainte et la cause a été gardée à juger.

EN DROIT 1. 1. 1 La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP), telles que l'inventaire. 2. 1 Formée dans les dix jours suivant celui où les plaignants ont eu connaissance de l'inventaire publié le 28 janvier 2015 (art. 17 al. 2 LP) et respectant les exigences de formes prescrites par la loi (art. 9 al. 1 et 4 LaLP; art 65 LPA), la plainte est recevable. 2. Les plaignants reprochent aux héritiers d'avoir violé l'art. 222 LP en informant tardivement l'Office de l'existence du bien immobilier en Espagne et en ne fournissant qu'un récépissé de banque attestant de la valeur de la maison. 3. Les plaignants font, en outre, grief à l'Office de ne pas avoir procédé à une évaluation actualisée du bien et d'avoir finalement fait figurer dans la rubrique "estimation" la mention 0 fr. 3.1 La faillite comportant un élément d'extranéité dû au fait que le bien immobilier est sis en Espagne et que le défunt était domicilié à Genève, il convient de déterminer quel droit est applicable à ce bien. L'art. 86 al. 1 LDIP prévoit que les autorités administratives suisses du dernier domicile du défunt sont compétentes pour prendre les mesures nécessaires au règlement de la succession et connaître des litiges successoraux. L'al. 2 précise qu'est réservée la compétence exclusive revendiquée par l'Etat du lieu de situation des immeubles. L'art. 9 ch. 7 du Code civil espagnol relatif aux règles de droit international privé dispose que la succession est régie par le droit national du de cuius au moment de sa mort, quelle que soit la nature des biens et le pays dans lequel ils se

trouvent. Au vu tant du droit international privé suisse qu'espagnol, il semblerait ainsi que le sort du bien immobilier sis en Espagne soit déterminé par le droit espagnol. Néanmoins, l'Office aurait dû estimer ce bien, comme cela découle des explications qui suivent. 3.2 L'art. 227 LP dispose que chaque objet porté à l'inventaire est estimé. Les biens existant à l'étranger doivent aussi être portés à l'inventaire (art. 27 al. 1 OAOF [RS 281.32]). Ils sont estimés de la même manière que s'ils étaient localisés en Suisse et selon les mêmes critères, l'office des faillites pouvant recourir à l'entraide internationale ou désigner un expert qui mettra en œuvre un correspondant à l'étranger (ATF 130 III 90 consid. 3.2; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite, 1998, n. 19 ad art. 227 LP; Urs Lustenberger, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, n. 9 ad art. 221 LP). 3.3 En l'espèce, l'Office a renoncé à établir une estimation de la maison en Espagne, expliquant qu'il convenait au préalable de déterminer si ce bien était soumis ou non à la liquidation suisse de la succession. A cet égard, il est relevé que conformément à la jurisprudence citée ci-dessus, les biens à l'étranger doivent être estimés de la même manière que s'ils étaient localisés en Suisse. Il n'apparaît pas qu'il faille déterminer préalablement à l'estimation si le bien considéré est soumis ou non à la liquidation suisse de la succession. Il en découle que l'Office aurait dû procéder à l'estimation du bien immobilier sans égard au droit applicable à celui-ci. Fondé, ce grief sera admis. 4. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP) et il ne peut être alloué de dépens (art. 62 al. 2 OELP).!

PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 6 février 2015 par Les consorts T\_\_\_\_\_ contre l'inventaire dans le cadre de la faillite n° 2014 xxxxx4. Au fond : L'admet et dit que l'Office doit procéder à l'estimation du bien immobilier sis en Espagne et modifier l'inventaire en conséquence. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Philipp GANZONI et Monsieur Christian CHAVAZ, juges assesseurs; Madame Véronique PISCETTA, greffière. La présidente : Florence KRAUSKOPF 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.