

GE_GERICHTE A/438/2014 vom 9. Oktober 2014

GE Cour de justice, 2014-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_438_2014

FR: GE_GERICHTE A/438/2014 du 9 octobre 2014

IT: GE_GERICHTE A/438/2014 del 9 ottobre 2014

Regeste

BIENS CULTUELS; INSAISSABLES. | LP.92.1.2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 09.10.2014 A/438/2014

BIENS CULTUELS; INSAISSABLES. | LP.92.1.2

A/438/2014 DCSO/268/2014 du 09.10.2014 (PLAINT) , REJETE Descripteurs : BIENS CULTUELS; INSAISSABLES. Normes : LP.92.1.2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/438/2014-CS DCSO/268/14 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU JEUDI 9 OCTOBRE 2014 Plainte 17 LP (A/438/2014-CS) formée en date du 3 février 2014 par l'association X _____ , élisant domicile en l'étude de Me Jean-Jacques MARTIN, avocat. * * * * * Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du 13 octobre 2014 à : - X _____ c/o Me Jean-Jacques MARTIN, avocat Place du Port 2, 1204 Genève - R_____ SA c/o Me Mike HORNUNG, avocat Place du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève. - Office des poursuites . EN FAIT A. aa. La parcelle n° 1xx, feuille xx de la commune de Genève, section Y_____, est sise dans le quartier résidentiel de Z_____. Elle a successivement appartenu, depuis 1967 au moins, à diverses personnes morales de droit privé (cf. extrait du Registre foncier). Cette parcelle est comprise, à l'instar des fonds qui lui sont contigus - sur lesquels sont construits des immeubles d'habitation -, dans la zone de développement 3 (cf. à cet égard les indications publiées sur le site www.ge.ch/sitg ainsi que les photographies produites sous pièce 21 du bordereau de la plaignante). ab. En 1969, le propriétaire de l'immeuble n° 1xx a souhaité y ériger une synagogue dédiée au rite sépharade. Par arrêtés du 12 septembre 1969, le Conseil d'Etat a abrogé le plan d'aménagement adopté en 1967 pour la parcelle n° 1xx, jugeant préférable l'affectation de ce terrain " à la réalisation d'un lieu de culte ", et a autorisé l'application des règles de la troisième zone de construction audit terrain. Aucun autre plan d'aménagement n'a, depuis lors, été adopté. La synagogue, qui comprend une construction en sous-sol et en surface, a été édifiée entre 1970 et 1972. ac . Le canton et la commune de Genève bénéficient, depuis le 8 décembre 1980, d'un droit de préemption sur l'immeuble n° 1xx. ba. L'association genevoise X_____ (ci-après : l'association) - initialement dénommée Association XX_____ - a été constituée le 8 juillet 1975 sous la forme d'une association de droit privé. Elle a pour " but idéal (...) de pourvoir (...) aux besoins religieux des israélites de Genève appartenant au Groupe Sépharade en créant, entretenant et subventionnant toutes œuvres ayant un caractère d'utilité publique pour ses membres ". bb. Cette association a acquis, en 1977, la propriété de la parcelle n° 1xx ainsi que de la synagogue qui y est érigée. A cette

occasion, elle a été exonérée, par le Conseil d'Etat, des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier, en raison de son but social, respectivement de la destination culturelle de l'immeuble transféré. bc. L'association est, depuis l'année 2003 au moins, exonérée d'impôts sur le bénéfice et le capital des personnes morales, eu égard à son but culturel et d'utilité publique. L'administration fiscale a estimé à 10'361'741 fr. la valeur, au 31 décembre 2011, de la parcelle n° 1xx ainsi que de la synagogue. c. Le 24 mai 2007, un incendie s'est déclaré dans l'édifice religieux, occasionnant d'importants dégâts. R_____ SA a été chargée de procéder à divers travaux de réparation. Les coûts y relatifs - non pris en charge par l'assurance-incendie de l'association, cette dernière ne s'étant pas acquittée des primes correspondantes - n'ont pas été honorés par l'association. B. a. Le 19 juin 2008, R_____ SA a fait notifier à l'association un commandement de payer, poursuite n° 08 xxxx58 X, auquel la débitrice a formé opposition. L'association a été condamnée, par décisions successives du Tribunal de première instance (JTPI/17342/2012), de la Cour de justice (ACJC/1059/2013) et du Tribunal fédéral (arrêt 4A_496/2013), à verser à la créancière les sommes de 943'063 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 6 novembre 2007 et de 11'219 fr. 40 avec suite d'intérêts dès le 1 er décembre 2007. L'opposition formée à la poursuite n° 08 xxxx58 X a, par ailleurs, été annulée. b. Requis par R_____ SA de continuer la poursuite, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a saisi, le 2 décembre 2013, en vue de recouvrer les créances précitées, les avoirs déposés par l'association auprès de Postfinance SA, soit 15'832 fr. 99. Le 16 décembre 2013, l'Office a procédé à la saisie de la parcelle n° 1xx et a fait annoter au Registre foncier une restriction du droit d'aliéner celle-ci. La débitrice a été informée de ces mesures par pli du 23 janvier 2014. c. Le procès-verbal des opérations de saisie dressé par l'Office le 31 janvier suivant, dont l'association a reçu une copie, confirmait l'exécution des saisie et annotation susmentionnées. Ce document stipulait que les biens garnissant la synagogue étaient insaisissables, en leur qualité d'objets de culte (art. 92 al. 1 ch. 2 LP). C. a. Par courrier du 3 février 2014, l'association a porté plainte auprès de l'Office contre la saisie de l'immeuble n° 1xx, respectivement contre l'annotation au Registre foncier de la restriction du droit d'aliéner, plainte que l'Office a transmise à la Chambre de surveillance le 6 février suivant. L'association conclut, dans le cadre de cette plainte ainsi que des compléments et réplique que l'Autorité de céans l'a autorisée à déposer : préalablement, à ce que la Chambre de surveillance, d'une part, interpelle le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie " sur la constructibilité de la parcelle n° 1xx (...) [ainsi que] sur la protection de la synagogue ", et, d'autre part, procède à un transport sur place; principalement, à ce que la saisie opérée sur ladite parcelle soit annulée et l'annotation au Registre foncier de la restriction du droit d'aliéner radiée; subsidiairement, à ce que l'Autorité de céans l'autorise à " prouver, en tant que de besoin, que la synagogue (...) est fréquentée par une communauté nombreuse, régulière et fidèle ". L'association conteste le caractère saisissable de la parcelle n° 1xx, au motif qu'une synagogue y est érigée. Elle conteste également la possibilité de vendre aux enchères cet immeuble, contestation qu'elle souhaite étayer au moyen de l'administration des deux preuves objets de ses conclusions préalables. b. L'Office conclut, dans ses rapport et duplique, au rejet de la plainte. c. La société créancière prend des conclusions identiques. EN DROIT 1. 1.1. La plainte est recevable pour avoir été déposée dans les délais (art. 17 al. 2 LP) et forme (art. 9 al. 1 LaLP) utiles auprès de l'Office - autorité qui l'a transmise (art. 64 al. 2 LPA cum art. 9 al. 4 LaLP) à la Chambre de surveillance, seule compétente pour en connaître (art. 13 LP; art. 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et al 3 ainsi qu'art. 7 al. 1 LaLP) -, à l'encontre d'une décision de saisie d'un immeuble,

respectivement d'une décision d'annotation au Registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner, mesures non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP). 1.2. Il en va de même des compléments, réponses, répliques et dupliques formées par les parties ainsi que par l'Office (art. 65 al. 3, 73 et 74 LPA cum art. 9 al. 4 LaLP). 2. La plaignante sollicite l'administration de preuves. 2.1.1. L'Autorité de surveillance établit les faits d'office (art. 20a al. 2 ch. 2 LP). Il incombe toutefois aux parties de la renseigner sur les faits essentiels et de lui indiquer les moyens de preuve disponibles (ATF 140 III 175 consid. 4.3; 123 III 328 consid. 3; 112 III 79 consid. 2). 2.1.2. La Chambre de céans réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision; elle apprécie les moyens de preuve des parties (art. 20 al. 1 LPA, applicable par le renvoi de l'art. 76 LPA et de l'art. 9 al. 4 LaLP). 2.2. En l'espèce, l'interpellation du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie au sujet de " la constructibilité de la parcelle n° 1xx ", respectivement de " la protection de la synagogue ", ne se justifie pas, la problématique du caractère, réalisable ou non, de la parcelle étant exclusivement d'ordre juridique. La requête tendant à la mise en œuvre d'un transport sur place doit être rejetée pour les mêmes motifs. Enfin, le fait que la synagogue est " fréquentée par une communauté nombreuse, régulière et fidèle ", allégué dont la plaignante souhaite prouver la réalité, n'est pas pertinent pour l'issue du litige. Une instruction sur cet aspect n'a donc pas lieu d'être. Partant, la plaignante sera déboutée de ses conclusions tendant à l'administration de preuves. 3. Les parties et l'Office s'opposent sur le caractère saisissable de la parcelle n° 1xx sur laquelle est édiflée la synagogue. Par souci de clarté, leur argumentation sera exposée et traitée (consid. 3.2 à 3.4) après un bref rappel des principes pertinents pour l'issue du litige (consid. 3.1). 3.1.1. La saisie d'un immeuble par l'Office entraîne une restriction du droit d'aliéner, restriction qui doit être annotée au Registre foncier (art. 960 al. 1 ch. 2 CC; art. 101 LP). Elle ne peut être ordonnée que si les biens meubles et créances du poursuivi sont insuffisants pour couvrir ses dettes (art. 95 al. 1 et al. 2 LP). 3.1.2. De manière générale, tout bien est saisissable à moins qu'il n'appartienne au patrimoine administratif de l'Etat ou d'une entité de droit public (cf. consid. 3.2), que son aliénabilité n'a été supprimée ou restreinte par la Confédération, respectivement par les cantons en application de l'art. 6 al. 2 CC (res extra commercium ; cf. consid. 3.3), ou qu'il n'entre dans le champ des exceptions visées par la LP, en particulier par l'art. 92 LP (cf. consid. 3.4). 3.2. La plaignante soutient que l'Etat de Genève lui a conféré un statut juridique particulier. Ce canton lui a reconnu un caractère d'utilité publique, raison pour laquelle il l'a exonérée du paiement de taxes et d'impôts divers. La poursuite de ses buts culturels, d'intérêt public, s'oppose donc à la saisie de l'immeuble litigieux. Subsidièrement, elle doit être mise au bénéfice d'un statut public identique à celui que le droit genevois reconnaît aux Eglises nationale protestante, catholique romaine et catholique chrétienne. Du point de vue de l'Office et de la créancière, la synagogue conserve, à défaut d'appartenir à une collectivité publique, respectivement à l'une des trois communautés religieuses publiques précitées, un statut de droit de privé. La saisie de la parcelle n° 1xx est donc admissible. 3.2.1. Le patrimoine administratif se compose des biens directement affectés à des tâches de droit public (Moor/Poltier, Droit administratif, Volume II, 3^{ème} éd., Berne 2011, p. 151). Il ne peut - à l'inverse du patrimoine fiscal - être saisi et/ou réalisé, sous peine d'entraver ou de mettre en question l'exécution desdites tâches (arrêt du Tribunal fédéral 5A_78/2011 du 15 juin 2011 consid. 2.3.1). Ce principe est concrétisé par la loi fédérale sur la poursuite pour dettes contre les communes et autres collectivités de droit public cantonal du 4 décembre 1947 (LPCom; RS 282.11), qui stipule que les biens du patrimoine administratif ne doivent être ni saisis ni réalisés aussi longtemps

qu'ils sont affectés à un service public (art. 9 et 10 LPCom cum art. 30 al. 1 LP). Il vaut également comme principe général pour les entités auxquelles la LPCom ne s'applique pas (ATF 120 II 321 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_78/2011 précité), ainsi pour la Confédération et les cantons (Moor/Poltier, op. cit., p. 150; Gillieron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite, 1999/2000, n. 9 et n. 10 ad art. 30 LP [ci-après: Gillieron Commentaire]).

3.2.2. La Confédération et les cantons déterminent en principe librement les biens qui ressortissent et/ou sont affectés à leur patrimoine administratif (Moor, Droit administratif, Volume III, 1992, p. 322 et ss). Les res divini juris, parmi lesquelles figurent les objets de culte, les cimetières et les édifices religieux - y compris le terrain sur lequel ces dernières constructions, parties intégrantes de l'immeuble, sont bâties (art. 667 CC; Steinauer, Les droits réels, Tome II, 5^{ème} éd., 2012, p. 123 n. 1623 et ss) -, peuvent être intégrées, le cas échéant assimilées, au patrimoine administratif. Tel est le cas lorsque ces biens appartiennent à la collectivité publique ou à une Eglise reconnue par l'Etat, respectivement lorsque l'autorité publique en a la disposition (Steinauer, op. cit., Tome I, p. 59 n. 71; Bovet/Grodecki, in Commentaire romand, CC-I, 2010, n. 19 ad art. 6 CC; Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Vol. I, 2007, p. 54 n. 193; Meier-Hayoz, in Commentaire bernois, Das Eigentum, Vol. IV/1, 5^{ème} éd., 1981, p. 93 n. 209; Deschenaux, in Traité de droit civil suisse, Le titre préliminaire du Code civil, Vol. II/1, p. 33 ainsi que note infrapaginale n° 3).

3.2.3.1. A teneur de l'art. 72 al. 1 Cst féd., la détermination des rapports entre l'Eglise et l'Etat relève de la compétence des cantons. Les cantons ont, pour la plupart, décidé de conférer un statut de droit public à certaines Eglises et communautés religieuses. Ces institutions sont organisées selon le droit public (Message du Conseil fédéral du 6 septembre 1978 relatif à l'initiative populaire " séparation complète de l'Etat et de l'Eglise ", in FF 1978 II p. 682 et ss, p. 676 s. n. 42; Auer/Malinverni/Hottelier, Droit constitutionnel suisse, Vol. II, 3^{ème} éd., 2013, p. 219 et ss n. 453-455). A titre exemplatif, les cures sont, dans le canton de Berne, des édifices publics, dont l'entretien incombe à l'Etat. Les autres communautés religieuses, non reconnues, sont régies par le droit privé (Message du Conseil fédéral précité, ibidem). Les cantons de Genève et de Neuchâtel ont, quant à eux, institué - en 1907 pour le premier et en 1941 pour le second - le principe de la séparation de l'Eglise et de l'Etat (pour Genève : art. 164 et ss aCst GE, dans sa teneur entre 1907 et le 30 mai 2013; art. 3 Cst GE en vigueur depuis le 1^{er} juin 2013; s'agissant du canton de Neuchâtel : Message du Conseil fédéral précité, p. 682; Auer/Malinverni/ Hottelier, op. cit., p. 220 n. 458). Les Eglises et communautés religieuses y sont organisées selon les modalités du droit privé. Elles revêtent ainsi le statut d'association ou de fondation (Auer/Malinverni/ Hottelier, ibidem).

3.2.3.2. Le 16 mai 1944, le Conseil d'Etat genevois a adopté, en application des art. 164 et ss aCst GE, un " Règlement déclarant que trois Eglises sont reconnues publiques " (REglises; RS C 4 15 03). Ce règlement, qui n'a pas été abrogé lors de l'entrée en vigueur de la nouvelle Constitution (art. 225 et 226 Cst GE), stipule que les Eglises nationale protestante, catholique romaine et catholique chrétienne sont reconnues publiques, à l'exclusion de toute autre communauté religieuse. Le REglises tend uniquement à reconnaître un caractère d'utilité publique aux Eglises précitées, lesquelles demeurent tenues de s'organiser selon les modalités du droit privé (Gardaz, Le statut de l'Eglise catholique romaine dans le canton de Genève, in Eglise catholique et Etat en Suisse, 2010, p. 269 et ss; Xoudis, in Commentaire romand, CC-I, 2010, note infrapaginale n° 48 ad art. 59 CC; Macheret, Les Eglises de l'Etat : séparables ou inséparables, Quelques réflexions sur la situation en Suisse et en particulier dans le canton de Fribourg, in Les Eglises et le fédéralisme, 1990, p. 20; De Luze,

L'organisation ecclésiastique dans les cantons suisses, Thèse, 1988, p. 196). Cette "reconnaissance" permet aux communautés concernées de prélever des impôts - dont le paiement est facultatif et l'exécution forcée exclue - en recourant à l'aide de l'Etat, qui, pour ce faire, met à disposition son administration contre émolument (Message du Conseil fédéral précité, p. 682; Gardaz et Macheret, *ibidem*).

3.2.4. En l'espèce, la plaignante est organisée, à l'instar de l'ensemble des Eglises et communautés religieuses sises à Genève, selon les modalités du droit privé. La législation genevoise n'intègre pas, ni n'assimile, au patrimoine administratif les res divini juris appartenant aux associations (art. 60 et ss CC) et aux fondations (art. 80 et ss CC) religieuses. En particulier, le REglises tend uniquement à faciliter la perception, pour les trois communautés qu'il désigne, de contributions ecclésiastiques. Les biens propriétés des Eglises et des communautés religieuses sont donc, à Genève, soumis au droit privé. L'exonération d'impôts dont jouit la plaignante constitue un simple avantage fiscal - au demeurant concédé à toutes personnes morales visant des buts d'intérêt public et/ou culturels (art. 9 al. 1 let. f et let. 9 de la loi sur l'imposition des personnes morales [LIPM; RS D 3 15]) -, avantage qui n'induit aucun changement de son statut juridique, respectivement aucun changement du statut des biens dont elle est propriétaire. Au vu de ce qui précède, l'immeuble saisi, qui ressortit au droit privé, peut être l'objet des deux mesures d'exécution forcée querellées.

3.3. La plaignante soutient que la synagogue constitue, en sa qualité de " bien spirituel ", une res extra commercium . L'Office et la société créancière ne se prononcent pas sur cet aspect.

3.3.1. Constituent des res extra commercium les biens (en soi privés) dont l'aliénabilité a été supprimée ou restreinte, en raison de leur nature ou pour des motifs d'intérêt général, soit par la Confédération, soit par les cantons en application de l'art. 6 al. 2 CC - disposition qui stipule que ces entités peuvent, dans les limites de leur souveraineté, restreindre ou prohiber le commerce de certaines choses (Steinauer, *op. cit.*, p. 60 n. 75 s.; Bovet/Grodecki, *op. cit.*, n. 19 ad art. 6 CC; Rey, *op. cit.*, p. 54 et ss n. 193 et ss; Meier- Hayoz, *op. cit.*, p. 93 s. n. 212 s.; Deschenaux, *op. cit.*, p. 33). Ainsi en va-t-il, par exemple, des stupéfiants (art. 8 de la loi fédérale sur les stupéfiants et les substances psychotropes; RS 812.121) ou des organes, tissus et cellules d'origine humaine (art. 7 de la loi fédérale sur la transplantation; RS 810.21). Soustraites au droit privé, les res extra commercium ne peuvent faire l'objet de mesures d'exécution forcée (Gillieron Commentaire, n. 86 ad art. 92 LP). Les cantons sont habilités à édicter, dans le cadre sus-défini, des dispositions tendant à protéger la destination religieuse de certains biens (Bovet/Grodecki, *op. cit.*, n. 19 ad art. 6 CC; Deschenaux, *op. cit.*, p. 33). Les cantons de Soleure et des Grisons ont ainsi qualifié d'insaisissables les pierres tombales et monuments funéraires (Vonder Muhll, in Commentaire bâlois LP, 2010, n. 12 in fine ad art. 92 LP), après que le Tribunal fédéral a jugé que ces objets ne rentraient pas dans le champ d'application de l'art. 92 al. 1 ch. 2 LP, de sorte qu'ils étaient réalisables, en l'absence de dispositions cantonales les qualifiant de res extra commercium (ATF 61 III 44 = JdT 1936 II 99; Gillieron Commentaire, *ibidem*). Selon l'art. 218 al. 1 Cst GE, intitulé " Edifices ecclésiastiques ", les bâtiments religieux dont la propriété a été transférée aux Eglises par les communes conservent leur destination spirituelle; il ne peut en être disposé à titre onéreux, la loi pouvant toutefois prévoir des exceptions.

3.3.2. En l'occurrence, il est constant que le bien saisi revêt une dimension religieuse. Le droit genevois ne confère toutefois pas aux édifices religieux, plus particulièrement au terrain sur lequel ces constructions, parties intégrantes de l'immeuble, sont bâties, le caractère de res extra commercium . Seule l'aliénabilité d'édifices ecclésiastiques transmis par des communes aux Eglises est réglementée par l'art. 218 Cst GE. Cette disposition est cependant inapplicable

au cas d'espèce, la synagogue ayant exclusivement appartenu à des personnes morales de droit privé depuis sa construction. L'immeuble saisi, qui n'est pas soustrait au droit privé, peut donc être l'objet des deux mesures d'exécution forcée querellées.

3.4. La plaignante soutient encore que la synagogue doit être considérée comme un objet de culte insaisissable au sens de l'art. 92 al. 1 ch. 2 LP. En effet, il s'agit d'" un lieu consacré " qui contient " différentes pièces [ayant] chacune une haute signification religieuse " ainsi que des bains rituels. Subsidiairement, l'art. 92 al. 1 ch. 2 LP présente une lacune. L'absence de mention, par le législateur, des lieux de culte à l'art. 92 LP s'explique par le fait que " les églises catholiques et protestantes " étaient, à l'époque de l'adoption de la loi, des biens publics cantonaux, soustraits à l'exécution forcée par le droit cantonal. Cette lacune doit être comblée en conférant aux lieux de culte un caractère insaisissable. Enfin, la saisie de la synagogue heurte " le sens commun de la morale ", de sorte que cette mesure contrevient à " l'art. 20 al. 1 CO ". Du point de vue de l'Office et de la créancière, l'art. 92 al. 1 ch. 2 LP s'applique aux seuls objets de culte mobiliers. L'existence d'une lacune doit être niée, le législateur ayant entendu, en adoptant l'art. 92 LP, soustraire à la poursuite les biens de stricte nécessité uniquement, catégorie dont les immeubles sont exclus.

3.4.1. A teneur de l'art. 92 al. 1 ch. 2 LP, les objets et livres du culte (" religiöse Erbauungsbücher und Kultusgegenstände "; " libri religiosi e oggetti del culto ") sont insaisissables. Ils sont toutefois saisissables lorsqu'ils ont une valeur élevée (art. 92 al. 3 1^{ère} phrase). Ils ne peuvent cependant être enlevés au débiteur que si le créancier met à la disposition de ce dernier, avant leur enlèvement, des objets de remplacement qui ont la même valeur d'usage ou la somme nécessaire à leur acquisition (al. 3 2^{ème} phrase); à défaut, la saisie devient caduque (Ochsner, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 200 ad art. 92 LP). Une personne morale est habilitée à se prévaloir de l'art. 92 al. 1 ch. 2 LP pour autant qu'elle poursuive, d'après ses statuts, un but religieux ou ecclésiastique (Ochsner, op. cit., n. 86 ad art. 92 LP; Gillieron Commentaire, n. 85 ad art. 92 LP).

3.4.2.1. L'existence d'une lacune proprement dite, soit une situation que le législateur a omis de régler alors qu'il aurait dû la traiter, impose au juge de légiférer en lieu et place de ce dernier (art. 1 al. 2 et al. 3 CC). Elle ne doit donc être admise que restrictivement, à savoir lorsqu'aucune prescription ne se déduit de la loi, que ce soit du texte ou du contenu que l'on peut lui découvrir par la voie de l'interprétation, respectivement lorsque l'application par analogie de textes légaux existants ne permet pas de trouver une solution (ATF 100 Ib 137 consid. 5b = JdT 1975 I 354). L'existence d'une lacune doit généralement être niée lorsque le législateur a eu l'occasion d'édicter de nouvelles disposition sur l'aspect litigieux et qu'il ne l'a pas fait (ATF 114 II 353 consid. 1c; 82 II 224 consid. e).

3.4.2.2. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme, en la dégageant de sa relation avec d'autres dispositions légales et de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique; ATF 137 III 337 consid. 3.1 et les références citées). L'art. 92 LP trouvant sa source dans des considérations d'ordre public (Jaeger, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) : erläutert für den praktischen Gebrauch, 5^{ème} éd., 2006, n. 6 ad art. 92 LP [cité ci-après : Jaeger 2006]), une application analogique de cette norme à d'autres objets que ceux qui y sont énumérés est exclue (Gillieron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5^{ème} éd., 2012, p. 248 n. 966f [cité ci-après, Gillieron Poursuite]; Jaeger 2006, ibidem).

3.4.3. La LP est entrée en

vigueur en 1892. Aux termes de l'art. 92 aLP (FF 1889 II p. 389 et ss, p. 409), qui comportait alors un seul alinéa et dix chiffres, étaient notamment insaisissables " les vêtements et autres effets personnels et le coucher nécessaires au débiteur et à sa famille, ainsi que les objets et livres de culte " (ch. 1). Le rapport de la commission du Conseil national concernant le projet de loi sur la poursuite pour dettes et la faillite énonçait, en rapport avec ces objets religieux, les exemples suivants : " les livres de culte tels que la bible, le livre de prière, le cantique, etc., ainsi que les objets de culte, à moins bien entendu, que ce soient des œuvres d'art et des bijoux de prix " (FF 1887 I p. 616 et ss, p. 632). Aucune référence n'est faite, dans ce rapport, aux édifices religieux. L'art. 92 LP a été partiellement révisé le 28 septembre 1949, modification qui est entrée en vigueur le 1^{er} février 1950. A cette occasion, les " objets et livres de culte " ont été déplacés au chiffre 2 (RO 1950 57). Selon le message du Conseil fédéral du 16 mars 1948, ce "déplacement" tendait uniquement à remanier le chiffre 1, qui a été complété (FF 1948 I p. 1201 et ss, p. 1207). Aucune référence n'est faite, dans ce message, aux édifices religieux. L'art. 92 LP a également été modifié en 1995 - révision au cours de laquelle l'actuel alinéa 3 a, notamment, été introduit - et en 2003 (RO 1995 1227, FF 1991 III 1 et ss; RO 2003 463, FF 2002 3885 et ss, p. 5418). La teneur de l'art. 92 al. 1 ch. 2 LP est demeurée inchangée à ces occasions. Aucune référence n'est faite, dans les messages du Conseil fédéral précités, aux édifices religieux.

3.4.4. Les jurisprudences et avis de doctrine relatifs à l'art. 92 al. 1 ch. 2 LP publiés, soit à une époque relativement contemporaine de l'adoption de la LP (ATF 61 III 44 cité au consid. 3.3.1; 30 I 168 ; Jaeger, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. 1, éd. française Petitmermet/Bovay, 1920, n. 6 ad art. 92 LP [cité ci-après : Jaeger 1920]), soit plus récemment (ATF 88 II 47 ; arrêt du Tribunal fédéral 7B.183/2003 du 28 août 2003 consid. 3; entre autres auteurs: Kren Kostkiewicz, in SchKG, Kurzkomentar, Hunkeler [éd.], 2^{ème} éd., 2014, n. 30 et ss ad art. 92 LP; Vonder Muhll, op. cit., n. 12 ad art. 92 LP; Ochsner, op. cit., n. 83 et ss ad art. 92 LP; Gillieron Commentaire, op. cit., n. 85 et s ad art. 92 LP), traitent exclusivement d'objets de culte mobiliers, qu'ils définissent comme étant des biens affectés au service divin, respectivement utiles pour la pratique d'actes rituels, ou qui sont eux-mêmes objets de vénération religieuse. Le thème de la saisie d'édifices religieux n'y est, en revanche, pas abordé.

3.4.5. Outre les objets et livres de culte, l'art. 92 al. 1 LP énumère, au nombre des biens insaisissable, certaines prestations d'ordre pécuniaire (ch. 7 à ch. 10), divers animaux propriétés du débiteur ou de sa famille (ch. 1a et ch. 4) ainsi que d'autres objets, mobiliers et nécessaires, appartenant à ces derniers (ch. 1, ch. 3, ch. 5 et ch. 6) - sous réserve du ch. 11 qui exclut la saisie de biens propriété d'un Etat étranger.

3.4.6. De manière générale, l'art. 92 LP tend à laisser au débiteur, respectivement à sa famille, la libre disposition d'objets ou de prétentions financières jugés indispensables (Stoffel/Chabloz, Voies d'exécution, Poursuite pour dettes, exécution de jugements et faillite en droit suisse, 2010, p. 153 n. 33; Ochsner, op. cit., n. 13 et ss ad art. 92 LP; Gillieron Commentaire, op. cit., n. 31 et ss ad art. 92 LP). L'insaisissabilité d'objets et livres de culte a été édictée pour permettre la pratique d'activité culturelle et protéger, ainsi, la sphère personnelle la plus intime du poursuivi (Gillieron Commentaire, op. cit., n. 85 ad art. 92 LP). La liberté de culte (art. 50 aCst [1878], art. 115 al. 2 Cst féd. et art. 9 CEDH) consacre le droit, pour toute personne, d'accomplir, seule ou en communauté, des actes cultuels (arrêt du Tribunal fédéral 2P.152/2005 du 25 octobre 2005 consid. 1b).

3.4.7. A l'époque de l'adoption de la LP, soit en 1892, la réglementation des rapports entre l'Etat et les communautés religieuses (cf. à cet égard consid. 3.2.3.1 supra) ressortissait déjà aux cantons (art. 3 aCst féd. [1874]; Message du Conseil fédéral du 6

septembre 1978 cité au consid. 3.2.3.1, p. 674 n. 41). Ces entités étaient, par ailleurs, jusqu'au 31 décembre 1911, jour précédant l'entrée en vigueur du Code civil, compétentes pour légiférer en matière de droit privé, sous réserve des prescriptions ancrées dans le Code fédéral des obligations de 1881. Depuis le 1^{er} janvier 1912, les cantons sont habilités à soustraire certains biens au droit privé, aux conditions posées par l'art. 6 al. 2 CC (cf. à cet égard consid. 3.3 ci-dessus). D'après l'art. 30 ch. 3 aLP [1892] - disposition qui correspond à l'actuel art. 30 al. 1 -, la LP était applicable à l'exécution forcée dirigée contre les cantons, les districts et les communes à moins qu'il n'existât " sur la matière des lois fédérales ou cantonales " (Jaeger 1920, op. cit., p. 64 et s.). La LPCom (cf. consid. 3.2.1 supra) a été adoptée en 1947 - étant précisé que les arrêtés du Conseil fédéral (édictés en 1936 et 1945) relatifs à certaines corporations de droit public cantonal réglementaient des situations spécifiques, non pertinentes pour le cas d'espèce (cf. à cet égard Gillieron Commentaire, n. 12 ad art. 30 LP [Vol. I]). 3.4.8. Au regard des considérations qui précèdent, l'art. 92 al. 1 ch. 2 LP s'interprète comme suit. Le législateur de 1892 n'a pas entendu traiter de manière différente, dans le cadre de la saisie, les biens publics des biens privés, la LP étant applicable aux premiers en l'absence de prescriptions fédérales ou cantonales réglementant leur exécution forcée (art. 30 ch. 3 aLP). La mention, dès l'adoption de la loi, des livres et objets de cultes, res divini juris , au nombre des biens absolument insaisissables (art. 92 aLP) dénote que le législateur s'est interrogé sur le type d'objets à caractère religieux qu'il souhaitait soustraire à la poursuite. Dans ce contexte, la question de l'insaisissabilité des autres res divini juris , publiques ou privées (art. 30 ch. 3 aLP), telles que les édifices religieux - respectivement le terrain sur lequel ces constructions, parties intégrantes de l'immeuble, sont bâties -, s'est nécessairement posée. L'absence de mention des lieux de culte à l'art. 92 al. 1 ch. 2 LP - disposition qui s'applique, ainsi que cela ressort du texte légal, de la systématique de la loi à l'époque de son adoption et des travaux préparatoires de 1887, aux seuls biens mobiliers - résulte donc d'un choix législatif. Ce choix procède de l'intention de limiter l'étendue de l'insaisissabilité aux seuls objets et/ou prétentions jugés indispensables. Pour cette raison, les biens énumérés à l'art. 92 al. 1 LP sont exclusivement d'ordre mobilier. Soucieux de respecter la liberté de culte, laquelle ne confère pas à ses bénéficiaires le droit de conserver la propriété de res divini juris , le législateur a entendu soustraire certains biens à la saisie, soit les objets utiles et nécessaires à la pratique d'activités culturelles. Le fait d'avoir assorti ce principe d'une exception pour les biens de valeur élevée (art. 92 al. 3 LP) confirme la volonté du législateur - volonté qui se déduit des travaux parlementaires de 1887 ainsi que de l'adoption, en 1995, de l'actuel alinéa 3 - d'exclure du cercle des objets insaisissables les édifices religieux, ces biens ayant par définition une valeur élevée. Pour cette raison, une application de l'art. 92 al. 3 LP aux biens immobiliers est inappropriée. En effet, l'on conçoit difficilement qu'un créancier accepte de fournir, à ses frais, au poursuivi un édifice religieux de remplacement pour permettre la réalisation forcée de l'immeuble saisi. Le choix du législateur de limiter l'étendue de l'insaisissabilité aux seuls objets mobiliers n'entrave pas la liberté de culte, les personnes concernées pouvant continuer à exercer leurs pratiques, de manière individuelle et/ou collective, au moyen des objets laissés à leur disposition. A titre superfétatoire, les autorités judiciaires ne pourraient, dans l'hypothèse où une telle entrave devrait être admise, refuser d'appliquer l'art. 92 al. 1 ch. 2 LP dans sa teneur voulue par le législateur, l'incompatibilité de cette norme avec le droit constitutionnel (art. 115 Cst féd.) pouvant, tout au plus, être constatée (art. 190 Cst féd.; ATF 137 I 128 consid. 4.3; arrêt du Tribunal fédéral 6B_289/2013 du 6 mai 2014 consid. 3). Un constat similaire s'imposerait en cas

d'incompatibilité avec l'art. 9 CEDH (arrêt du Tribunal fédéral 6B_289/2013 précité); en effet, le contenu de cette disposition est similaire à l'art. 115 Cst féd. (ATF 123 I 296 consid. 2b/aa; arrêt du Tribunal fédéral 2P.152/2005 précité, consid. 2; Auer/Malinverni/Hottelier, op. cit., p. 228 n. 479), de sorte qu'un refus, fondé sur le droit conventionnel, d'appliquer l'art. 92 LP reviendrait à éluder l'art. 190 Cst féd. (arrêt du Tribunal fédéral 6B_289/2013 précité). Enfin, le législateur a entendu, en limitant la portée de l'art. 92 al. 1 ch. 2 LP aux seuls objets mobiliers, restreindre au minimum la prérogative conférée aux cantons de soustraire à l'exécution forcée les res divini juris. En effet, ces entités pouvaient, en 1892 déjà, soit décider d'exclure du droit privé - qu'elles étaient alors libre d'édicter, sous réserve de prescriptions du droit des obligations - les édifices religieux appartenant à des particuliers (par exemple des chapelles familiales), soit décider d'exclure de l'application de la LP les édifices publics, en adoptant, conformément à l'art. 30 ch. 3 aLP, une législation à cet effet, étant rappelé que la LPCom est entrée en vigueur en 1947 seulement. Le législateur n'a d'ailleurs pas, entre 1892 et 2003, à l'occasion des modifications successives de l'art. 92 al. 1 LP, intégré au chiffre 2 les édifices religieux.

3.4.9. Au vu de cette interprétation, la saisie de l'immeuble litigieux consacre une correcte application de l'art. 92 LP. Le fait que certaines pièces de la synagogue revêtent une signification religieuse particulière, respectivement que celle-ci contient des bains rituels, est impropre à faire obstacle à la saisie, ces parties de la construction étant incorporées à l'édifice, lui-même partie intégrante de l'immeuble n° 1xx. Enfin, il appartient aux législateurs cantonaux, s'ils estiment choquante la possibilité de saisir des édifices religieux - l'art. 20 CO n'étant pas applicable au cas d'espèce, cette disposition s'appliquant uniquement aux obligations contractuelles -, soit d'assimiler ces objets à leur patrimoine administratif (art. 9 et 10 LPCom), soit de leur conférer le caractère de res extra commercium (art. 6 al. 2 CC).

3.5. Ces considérations scellent le sort du premier grief de l'association.

4. Les parties et l'Office s'opposent sur le caractère réalisable de la parcelle n° 1xx. Du point de vue de la plaignante, le bien querellé ne peut être vendu, ni trouver acquéreur dans le cadre d'une vente aux enchères. Cet édifice ne saurait être détruit ou transformé, en sa qualité de bien culturel protégé par la Convention de l'UNESCO du 14 novembre 1970 concernant les mesures à prendre pour interdire et empêcher l'importation, l'exportation et le transfert de propriété illicites des biens culturels (convention de l'UNESCO; RS 0.44.1), par la loi fédérale sur le transfert des biens culturels (LTBC; RS 444.1) ainsi que par la loi genevoise sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS; RS L 4 05). A ce dernier égard, elle expose que, construit par un architecte renommé, l'édifice est une œuvre d'art; fidèle à la tradition architecturale sépharade, il doit être considéré comme faisant partie du patrimoine genevois. De surcroît, la synagogue est dépourvue de valeur vénale. Enfin, l'affectation actuelle de la parcelle n° 1xx, destinée et limitée à la réalisation d'un lieu de culte par arrêté du Conseil d'Etat du 12 septembre 1969, ne permet pas d'envisager la construction d'un autre bâtiment sur ce terrain. Selon l'Office et la société créancière, la réalisation de la parcelle n° 1xx ainsi que de la synagogue qui y est construite, édifice qui a une valeur vénale et ne figure pas dans l'inventaire des biens protégés au sens de la LPMNS, est envisageable, les divers arguments avancés par l'association n'y faisant pas obstacle.

4.1.1. La convention de l'UNESCO et la LTBC réglementent l'importation, le transit, l'exportation et le retour de biens culturels (art. 2 de la convention; art. 1 LTBC). Aucune restriction au droit de la propriété du titulaire de ces biens, telle qu'une impossibilité d'aliénation et/ou de destruction, n'y est stipulée. Selon la LPMNS, les immeubles classés (art. 4), dont il est dressé un inventaire (art. 7), ne peuvent, sans l'autorisation du Conseil

d'Etat, être démolis, faire l'objet de transformations importantes ou d'un changement dans leur destination (art. 15). La commune du lieu de situation, subsidiairement le canton, bénéficie d'un droit de préemption sur les immeubles classés (art. 24).

4.1.2. Ne peuvent être réalisés, ni partant saisis, les objets qui n'ont aucune valeur vénale (ATF 108 III 94 = JdT 1984 II 98; Ochsner, op. cit., n. 2 ad art. 92 LP.). Il en va de même des biens dont il peut être d'emblée admis que le produit de leur réalisation excédera de peu les frais nécessaires à leur conservation, respectivement à leur vente (art. 92 al. 2 LP; Ochsner, ibidem).

4.1.3. A teneur du droit genevois, les normes de la troisième zone de construction, au sens des art. 26 et ss de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI; RS L 5 05), s'appliquent aux terrains compris dans la zone de développement 3, zone qui est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire (art. 1 de l'ancienne loi genevoise sur le développement de l'agglomération urbaine du 29 juin 1957, actuellement loi générale sur les zones de développement [LGZD; RS L 1 35], qui conférait au Conseil d'Etat la possibilité d'appliquer à la zone de développement 3 les règles de la troisième zone de construction; art. 11 LGZD qui érige désormais cette possibilité en principe). Les art. 26 et ss LCI autorisent, en zone de développement 3, la construction de tous types de bâtiments, pour autant qu'ils soient érigés dans le respect des prescriptions (gabarit, etc.) de la troisième zone de construction. La délivrance d'une autorisation de construire dans les zones de développement est subordonnée à l'approbation préalable, par le Conseil d'Etat, d'un plan localisé de quartier (art. 2 al. 1 let. a LGZD). Cette autorité peut, dans certains cas (art. 2 al. 2 LGZD), par exemple dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés (let. c), renoncer à l'établissement d'un tel plan. Tout propriétaire d'une parcelle en zone de développement qui ne fait pas encore l'objet d'un plan localisé de quartier peut demander au Conseil d'Etat d'en adopter un (art. 13A al. 5 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire [LaLAT; RS L 1 30]).

4.2. En l'espèce, la réalisation forcée de l'immeuble n° 1xx n'impliquera pas nécessairement la destruction de l'édifice religieux. En effet, l'Etat et la commune de Genève pourront, s'ils souhaitent maintenir la destination culturelle de la parcelle, user de leur droit de préemption (cf. lettre A.ac EN FAIT). Un adjudicataire privé pourrait, pour sa part, soit exploiter l'immeuble à des fins identiques, soit louer l'édifice à la plaignante. Cela étant, aucune prescription ne s'oppose à la destruction de la synagogue. Ainsi, la convention de l'UNESCO et la LTBC - textes dont l'association ne peut, au demeurant, se prévaloir, puisque la synagogue litigieuse n'est répertoriée ni au patrimoine mondial de l'UNESCO (whc.unesco.org/fr/etatsparties/ch), ni à l'inventaire fédéral des biens culturels (www.bak.admin.ch) - ne prohibent aucunement un tel acte. L'édifice n'est pas non plus un immeuble classé au sens de la LPMNS (cf. à cet égard la liste étatique publiée sur le site www.ge.ch/patrimoine/ccm/docs/CCM_listeMS-c.pdf). Par ailleurs, la valeur fiscale de la parcelle n° 1xx et de la synagogue s'élevait, le 31 décembre 2011, à 10'361'741 fr. Le produit de la réalisation de cet immeuble permettra donc de couvrir tant les frais de conservation et de vente énoncés au considérant 4.1.1 supra que la créance litigieuse. Enfin, les règles de la troisième zone de construction sont applicables à la parcelle n° 1xx, sise en zone de développement 3. Des bâtiments de tous types peuvent donc y être construits. Il appartiendra au futur acquéreur de solliciter, en l'absence d'un plan localisé de quartier existant, l'adoption d'un tel plan (art. 13A al. 5 LaLAT), adoption à laquelle le Conseil d'Etat pourrait au demeurant renoncer, le quartier de M_____ étant déjà fortement urbanisé (art. 2 al. 2 let. c LGZD). Par ailleurs, si, dans la première hypothèse (art. 13A al. 5 LaLAT), l'adoption d'un plan localisé de quartier constitue un préalable

nécessaire à la délivrance d'une autorisation de construire, la parcelle n'en demeure pas moins aliénable, celle-ci ayant une valeur de marché et étant constructible, dans les limites dudit plan (ATA/337/2011 du 24 mai 2011 consid. 4; ATA/7/2011 du 11 janvier 2011 consid. 8). Au vu de ce qui précède, le caractère réalisable de l'immeuble saisi doit être admis. 5. En conclusion, la plainte s'avère mal fondée et doit être rejetée. 6. La présente décision est rendue sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP). PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 3 février 2014 par l'association X_____ contre la décision de saisie de la parcelle n° 1xx, feuille xx de la commune de Genève, section Y_____, respectivement contre l'annotation au Registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner sur cet immeuble, dans le cadre de la poursuite n° 08 xxxx58 X. Au fond : Rejette la plainte. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Valérie CARERA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseur(e)s; Madame Paulette DORMAN, greffière. La présidente : Florence KRAUSKOPF La greffière : Paulette DORMAN 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.