

# **GE\_GERICHTE A/616/2008 vom 24. April 2008**

GE Cour de justice, 2008-04-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_616\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_616_2008)

FR: GE\_GERICHTE A/616/2008 du 24 avril 2008

IT: GE\_GERICHTE A/616/2008 del 24 aprile 2008

## **Regeste**

Réalisation d'une part de communauté. | Vu la complexité du cas - quatre parts de communautés sur un appartement et un garage - la Commission de surveillance ordonne la dissolution des deux communautés et leur liquidation. | LP.132.1; OPC.9ss

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Lorsqu'il s'agit de réaliser une part de communauté, le préposé demande à l'autorité de surveillance de fixer le mode de réalisation (art. 132 al. 1 LP). L'OPC, qui prévoit des mesures plus précises sur la question de savoir comment procéder en cas de saisie et de réalisation de parts d'un patrimoine commun, prescrit, par ailleurs, à son art. 10 al. 1 que si l'entente amiable visée à l'art. 9 a échoué, le dossier complet de la poursuite est transmis à l'autorité de surveillance. L'Office a donc valablement transmis le dossier à la Commission de surveillance qui statue, en section, sur cette matière (art. 132 al. 1 LP ; art. 10 al. 1 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ ; art. 2 du Règlement interne de la Commission de céans du 22 février 2007, approuvé le 2 avril 2007 par la Commission de gestion du pouvoir judiciaire).

### **E. 2**

Le rôle de l'autorité de surveillance saisie d'une requête de l'office en fixation du mode de réalisation d'une part de communauté se limite au choix de ce mode de réalisation, vente aux enchères ou dissolution et liquidation de la communauté héréditaire (art.10 al. 2 OPC). La question de savoir laquelle de ces voies est préférable pour réaliser les parts de communauté est une question d'opportunité et l'autorité de surveillance jouit d'une entière liberté d'appréciation (JdT 2003 II 69 ; ATF 114 III 98 , consid. 1a, JdT 1990 II ; 113ATF 96 III 10 , JdT 1971 II 19 ; Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire, ad art. 132 n° 52 et 57). A teneur de l'art. 10 al. 3 OPC, la vente aux enchères ne doit, en principe, être ordonnée que si la valeur de la part saisie peut être déterminée approximativement au moyen de renseignements obtenus lors de la saisie ou au cours des pourparlers amiables. A contrario, la vente est d'autant plus indiquée lorsque la valeur de la part de communautaire peut être fixée de manière précise. Le but de cette disposition est d'éviter, dans l'intérêt du débiteur et des créanciers, que la part saisie ne soit vendue en dessous de son prix. Lorsque l'autorité de surveillance ordonne la réalisation de la part de communauté aux enchères publiques, l'adjudicataire de la part ne prend pas la place du poursuivi dans la communauté, car ce qui est réalisé n'est que la part de liquidation revenant au poursuivi, son droit de faire fixer cette part et se la faire payer, c'est-à-dire le droit de provoquer la dissolution de la communauté et la liquidation du patrimoine commun, tout au moins jusqu'à détermination du produit final revenant au poursuivi (Pierre-Robert Gilliéron , op.cit, ad art. 132 n° 27 , cf. également BLSchK 1988 32). 3.a. En l'espèce, il sied tout d'abord de relever que deux des créanciers

saisissants appuient la requête de l'Office, tendant à la dissolution de la communauté de feu P\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ et de celle de feu M\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_, et à leur liquidation dans le cadre d'une vente aux enchères, que le troisième n'a donné suite ni à la convocation de l'Office ni au courrier de la Commission de céans et que les deux poursuivis n'ont fait ni proposition ni observations dans le délai qui leur avait été imparti par, respectivement, l'Office et la Commission de céans. Partant, toute tentative d'amener les intéressés à s'entendre à l'amiable paraît d'emblée vouée à l'échec et il ne se justifie pas d'entamer à nouveau des pourparlers de conciliation (art. 10 al. 3 dernière phrase OPC). Au demeurant, aucun des deux débiteurs n'est susceptible, compte tenu de sa situation financière, de racheter les parts de communauté de l'autre et celui qui occupe l'appartement et utilise le garage sans verser de loyer n'a aucun intérêt à proposer un acheteur. 3.b. Il s'agit, dans le présent dossier, de fixer le mode de réalisation des quatre parts de communauté qui ont été saisies à l'encontre des poursuivis, soit deux à l'encontre de chacun. Ces parts portent sur un appartement, dont feus leur père et mère étaient copropriétaires, et sur un garage dont feu leur père était copropriétaire pour une quote-part de moitié, l'autre moitié, copropriété de l'un des poursuivis, ayant également été saisie. La Commission de céans, à l'instar de l'Office, retient que le risque que le produit de la vente aux enchères de chacune de ces parts demeure en dessous du prix d'adjudication qui pourrait être obtenu pour les deux parcelles considérées est particulièrement grand. En effet, après l'adjudication de la première part, voire de la deuxième, il est hautement vraisemblable que peu d'amateurs se manifestent pour acquérir les dernières parts, étant relevé qu'une différence du prix de réalisation entre celles-ci aurait pour conséquence que l'un des débiteurs, dont les parts auraient été adjugées à un meilleur prix, se trouverait avantagé par rapport à l'autre. Se pose, en outre, la question de savoir selon quel ordre de priorité devraient être mises en vente les parts, chacun des débiteurs ayant intérêt que les siennes soient réalisées en premier. Pour toutes ces raisons, et en dépit du fait que la dissolution d'une communauté héréditaire peut être longue et coûteuse lorsque les cohéritiers font obstacle au partage, notamment pour gagner du temps et prolonger le statut quo malgré la saisie, il appert que, dans le cas particulier, vu sa complexité, la réalisation des parts de communautés, par la voie de la dissolution de celles-ci, s'imposent. Ce mode de réalisation rencontre d'ailleurs l'accord des deux créanciers principaux participant aux saisies considérées, étant relevé que la créance du troisième, qui ne s'est pas manifesté, est de l'107 fr. 25. La Commission de céans ordonnera en conséquence la dissolution de la communauté de feu P\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ et de celle de feu M\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ et la liquidation de leur patrimoine commun, et, dans le cadre de ces liquidations, à ce qu'il soit procédé à la vente aux enchères des parcelles n os xxxx-1 et xxxx-2, sises 50 chemin X\_\_\_\_\_ à V\_\_\_\_\_.

#### **E. 4**

Il appartiendra dès lors à l'Office, conformément aux art. 12 2<sup>ème</sup> phrase et 14 al. 1 OPC de requérir le partage avec le concours de l'autorité compétente au sens de l'art. 609 CC et de réaliser les biens autres qu'une somme d'argent représentant la part du débiteur (BISchK 2004 186, résumé in JdT 2003 II 69 ; ATF 110 III 46 , JdT 1986 II 74). Quant aux frais visés à l'art. 10 al. 4 OPC, il appartiendra au juge du partage de requérir l'avance des frais de la procédure auprès de l'Office, lequel demandera à cet effet une avance de frais aux créanciers. Si celle-ci n'est pas effectuée, la procédure de partage ne pourra avoir lieu et l'Office devra procéder à la vente aux enchères des parts des communautés selon le système légal prévu par l'art. 10 al. 4 OPC (JdT 2003 II 71-72 consid. 2.e et 2.f). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÉGEANT EN SECTION : A la

forme : Reçoit la requête formée par l'Office des poursuites le 22 février 2008 tendant à la détermination du mode de réalisation des parts de communauté saisies à l'encontre de M. B\_\_\_\_\_ et de Mme B\_\_\_\_\_ dans le cadre des poursuites, séries n os 06 xxxx18 S et 06 xxxx40 R. Au fond : 1. Ordonne la dissolution de la communauté de feu P\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ et la liquidation de son patrimoine commun. 2. Ordonne la dissolution de la communauté de feu M\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ et la liquidation de son patrimoine commun. 3. Dit que, dans le cadre de la liquidation de ces patrimoine, l'Office des poursuites procédera à la vente aux enchères publiques des parcelles n os xxxx-1 et xxxx-2, sises 50, chemin X\_\_\_\_\_ à V\_\_\_\_\_. Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; M. Didier BROSSET et Mme Florence CASTELLA, juges assesseur(e)s. Au nom de la Commission de surveillance : Paulette DORMAN 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.