

# **GE\_GERICHTE DCSO/20/2017 vom 12. Januar 2017**

GE Cour de justice, 2017-01-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_20\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_20_2017)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/20/2017 du 12 janvier 2017

IT: GE\_GERICHTE DCSO/20/2017 del 12 gennaio 2017

## **Erwägungen**

### **E. 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).

### **E. 1.2**

En l'espèce, la proposition de D\_\_\_\_\_ de racheter la part de communauté héréditaire de son frère pour la somme de 17'640 fr. destinée à désintéresser les créanciers des poursuites formant la série no 14 xxxx11 M n'a pas été approuvée par toutes les parties. Au surplus, la sœur du débiteur n'a pas étendu son offre aux créances objets des poursuites formant les autres séries pour lesquelles une saisie sur la part de communauté héréditaire de son frère a également été exécutée. Ces éléments conduisent la Chambre de céans à retenir que la tentative de conciliation que l'Office a cherché à mettre en place entre le débiteur, les autres héritiers et les créanciers a échoué, ce que les parties ont d'ailleurs admis lors de l'audience du 15 septembre 2016. L'Office a donc valablement transmis le dossier à la Chambre de céans, qui statue sur cette question sans juges assesseurs, dans la composition de trois juges titulaires (art. 7 al. 2 let. c LaLP). La requête est par conséquent recevable.

### **E. 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

- 7/10 -

A/1571/2016-CS 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). 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). 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). Si l'autorité de surveillance ordonne la dissolution et la liquidation d'une communauté héréditaire, l'Office requerra le partage avec le concours de l'autorité compétente aux termes de l'art. 609 CC (art. 12 OPC), soit, à Genève, la Justice de paix (art. 3 al. 1 let. k LaCC).

## **E. 2.2**

En l'espèce, il résulte des courriers du notaire des 22 septembre 2014 et 17 décembre 2015 que la valeur vénale de l'immeuble se situait en 2014 entre 900'000 fr. et 970'000 fr. desquels il y a lieu de déduire la dette hypothécaire de 100'000 fr. La valeur maximum de 970'000 fr. correspond approximativement à celle de 1'000'000 fr. figurant dans le projet d'acte de cession soumis à l'Office par la sœur du débiteur en février 2016. Aucun élément probant, telle une expertise récente, n'a toutefois été versé au dossier pour confirmer l'une ou l'autre des sommes précitées. Par ailleurs, les parties ne fournissent pas les indications nécessaires, et notamment la valeur de rendement, pour déterminer la valeur de l'usufruit de l'épouse du défunt sur l'immeuble. 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. La procédure en partage apparaît ainsi plus adaptée à protéger les intérêts des créanciers et du débiteur, dès lors qu'elle permet de percevoir la pleine valeur de

- 8/10 -

A/1571/2016-CS la part saisie, alors qu'en cas de vente aux enchères ceux-ci n'en obtiendraient que la valeur d'adjudication, qui risque selon toute vraisemblance d'être inférieure. Dans la mesure où une vente aux enchères serait économiquement moins favorable au débiteur poursuivi et à ses créanciers qu'un partage, cette dernière procédure doit être privilégiée malgré le fait qu'elle peut s'avérer plus longue. Au demeurant, les deux seuls créanciers saisissants ayant opté pour un mode de réalisation devant la Chambre de céans ont expressément requis la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire de feu J\_\_\_\_\_. Il sera en conséquence ordonné 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. S'agissant en l'espèce d'une communauté héréditaire, il lui reviendra, conformément à l'art. 12 2ème phr. OPC, de requérir de l'autorité compétente aux termes de l'art. 609 CC, soit à Genève le Juge

de paix, de désigner un représentant chargé de déposer l'action en partage à la place de l'héritier débiteur (JT 2015 II p. 24) (art. 2 al. 1 let. k LaCC (RS/GE E 1 05); BETTSCHART, in CR-LP, ad art. 132 n° 20 et 25). Les frais du partage devront être avancés par les 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).

### **E. 3**

La présente décision est rendue sans frais ni dépens. \* \* \* \* \*

- 9/10 -

A/1571/2016-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la requête en fixation du mode de réalisation formée le 13 mai 2016 par l'Office des poursuites dans le cadre des poursuites formant les séries nos 14 xxxx11 M et 15 xxxx69 J dirigées contre A\_\_\_\_\_. Au fond : Ordonne la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire de feu J\_\_\_\_\_, formée de C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. 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 à tous les 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; Madame Marie NIERMARECHAL, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Marie NIERMARECHAL

- 10/10 -

A/1571/2016-CS 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.