

GE_GERICHTE DCSO/376/2017 vom 10. Juli 2017

GE Cour de justice, 2017-07-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_376_2017

FR: GE_GERICHTE DCSO/376/2017 du 10 juillet 2017

IT: GE_GERICHTE DCSO/376/2017 del 10 luglio 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).

- 5/9 -

A/647/2017-CS A défaut d'accord entre les parties, l'Office impartit un délai aux intéressés pour soumettre des propositions de mode de réalisation de la part saisie et transmet le dossier complet de la poursuite à l'autorité de surveillance afin que cette dernière fixe ce mode. A Genève, c'est la Chambre de surveillance 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, vu l'échec de la séance de pourparlers du 21 janvier 2014 organisée par l'Office ainsi que la proposition de la créancière saisissante quant au mode de réalisation de la part de communauté successorale saisie, formée dans le délai imparti, l'Office a valablement transmis le dossier à la Chambre de surveillance. Par conséquent, la présente requête de l'Office est recevable.

E. 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 précise la compétence de l'autorité de surveillance au regard de l'art. 132 al. 3 LP. Ainsi, en application de l'art. 10 al. 2 OPC, cette autorité 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). 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

- 6/9 -

A/647/2017-CS 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 comme telle aux enchères (art. 10 al. 4 OPC; ATF 135 III 179 consid. 2.1; JdT 2003 II 69 consid. 2e et f).

E. 2.2

En l'espèce, le séquestre n° 11 xxxx20 U vise la parcelle n° 1 _____, PPE 2 _____, sur la commune de C _____. Selon le procès-verbal de saisie 22 xxxx39 C du 27 février 2012 dans la série n° 11 xxxx39 C, le terrain a été estimé par l'huissier de l'Office à 11'280 fr., et le bâtiment à 210'480 fr., soit une valeur totale de 221'760 fr.

E. 2.3

La part successorale de la débitrice est de 80 % sur cette parcelle, soit un montant de l'ordre de 177'000 fr., selon les estimations de l'Office, et non par le biais d'une expertise immobilière en bonne et due forme. La créancière a proposé la réalisation de ladite part "dans l'intérêt des parties" dans un premier courrier du 7 mars 2014, puis la vente aux enchères par courrier subséquent du 14 mars 2017. La débitrice et l'autre membre de l'hoirie ne se sont pas prononcées. Une vente aux enchères dans le cas d'espèce comporterait un risque que le produit de cette vente soit inférieur à la valeur de la part saisie, laquelle n'a pas été déterminée avec précision et de manière probante. Par conséquent, la dissolution et la liquidation des biens de l'hoirie de feu B _____, dont fait partie la part de communauté saisie en cause, paraît plus adaptée aux fins de protéger à la fois les intérêts de la créancière et de la débitrice. Cette procédure globale leur permettra en effet de percevoir une juste valeur de la part saisie, alors qu'elles n'en obtiendraient, selon toute vraisemblance, qu'une valeur inférieure d'adjudication lors d'une vente aux enchères portant sur cette seule part saisie. La dissolution et la liquidation de l'hoirie de feu B _____ sera dès lors ordonnée. Il appartiendra à l'Office de prendre les mesures ad hoc nécessaires, conformément aux dispositions applicables à une communauté héréditaire. Il lui reviendra notamment, 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

- 7/9 -

A/647/2017-CS de l'héritier débiteur (art. 2 al. 1 let. k LaCC (RS/GE E 1 05); JT 2015 II p. 24 ; BETTSCHART, in CR-LP, ad art. 132 n° 20 et 25). Les frais dudit partage devant être avancés par la créancière saisissante, l'Office sera dès lors invité à fixer le montant de cette avance et à impartir un délai à ladite créancière pour la verser. A défaut, la part de succession de la débitrice 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 prononcée sans fixation de frais ni allocation de dépens. * * * * *

- 8/9 -

A/647/2017-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Entre en matière sur la requête en fixation du mode de réalisation formée le 13 février 2017 par l'Office des poursuites dans le cadre de la poursuite n° 11 xxxx39 C, dirigée contre A_____. Au fond : Ordonne la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire de feu B_____, formée de A_____ et D_____. Charge l'Office des poursuites de requérir le partage de cette communauté héréditaire. Dit que l'avance des frais de cette procédure de partage incombe à l'État de Genève, soit pour lui l'Administration fiscale cantonale. Invite l'Office des poursuites à fixer l'avance des frais de ladite procédure de partage et à impartir un délai à l'Administration fiscale cantonale pour verser cette avance. Dit qu'à défaut du paiement de cette avance, la part de communauté héréditaire 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

- 9/9 -

A/647/2017-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.