

GE_GERICHTE DCSO/618/2004 vom 27. Mai 2004

GE Cour de justice, 2004-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_618_2004

FR: GE_GERICHTE DCSO/618/2004 du 27 mai 2004

IT: GE_GERICHTE DCSO/618/2004 del 27 maggio 2004

Erwägungen

E. 1

à 130 selon un plan de servitudes. Il a été spécifié et inscrit au registre des servitudes que ces servitudes personnelles ne pouvaient être cédées qu'à des copropriétaires de la propriété par étages considérée.

Selon acte notarié des 10 juillet et 19 août 1987 inscrit au Registre foncier le 4 septembre 1987 (PjA xxx/1987), M. R_____, Mme P_____, M. L_____ et M. O_____, formant entre eux une société simple, ont acquis de la société simple B_____ et consorts la copropriété pour xx2/1000èmes du droit de superficie distinct et permanent susmentionné, à savoir les lots PPE n° 3 à 6, 10, 11, 17 à 32 et 37 à 44. A leurs droits de copropriété était rattaché le droit exclusif d'utilisation et d'aménagement de dépôts et de locaux industriels dûment désignés.

En tant que copropriétaires, ils avaient aussi acquis le droit d'utiliser les emplacements de parking extérieurs et en sous-sol qui formaient les parties communes de cette copropriété ; des servitudes personnelles leur conféraient toutefois un droit spécifique d'utiliser – y compris louer - des emplacements de parkings déterminés. C'est ainsi que M. R_____ a été inscrit au registre des servitudes comme co-bénéficiaires respectivement de 48 places de parking extérieures (à savoir les emplacements 8 à 17, 22 à 27, 37 à 48, 51, 52, 59 à 64, 67 à 70, 73 à 76, 80, 81, 84 et 85) et de 84 emplacements en sous-sols (à savoir les places 9 à 26, 37 à 78, 83 à 86, 101 à 110 et 121 à 130). Aux termes d'un acte notarié des 13, 19, 22 mars et 22 avril 1991, M. R_____ a acquis de ses autres associés - Mme P_____, M. L_____ et M. O_____, avec l'aval de l'Office des faillites agissant au nom et pour le compte de la masse

- 4 - en faillite M. O_____ - tous leurs droits dans la société simple qu'il formait avec eux, qui a été ainsi dissoute, avec l'effet qu'il est devenu l'unique superficiaire des xx2/1000èmes du droit de superficie distinct et permanent susmentionné ainsi que l'unique bénéficiaire des servitudes personnelles portant sur les 48 places de parkings extérieures et 84 places de parking en sous-sol susmentionnées.

Apparemment en date du 22 juillet 1995, faisant état d'une volonté de garantir les effets pécuniaires de leur divorce prononcé le 25 novembre 1988 par le Zivilgericht de Bâle-Ville, les époux M. R_____ et Mme A_____ ont signé une convention aux termes de laquelle le premier cité cédait à la seconde nommée le produit des parkings susdésignés ainsi que les servitudes d'usage constituées sur ces emplacements de parking, en promettant de régulariser cette situation auprès du registre foncier, et lui remettait par ailleurs en pleine propriété une cédule hypothécaire n° xx96/1995 d'un montant de 1'500'000.-- fr. grevant la totalité de l'immeuble considéré de X_____. B. La Banque U_____ a poursuivi M. R_____ en réalisation du gage immobilier grevant les unités d'étages dont il était

copropriétaire dans la propriété par étages susmentionnée, à savoir des lots PPE n° 3 à 6, 10, 11, 17 à 32 et 37 à 44 (poursuite n° 96 xxxx69 P).

Par ailleurs, la Banque U_____ a entamé des poursuites ordinaires contre M. R_____ en recouvrement respectivement de 6'227'268,55 fr. et 144'640,40 fr. (poursuite n° 96 xxxx54 E et 98 xxxx82 L), et l'Union de Banques Suisses a fait de même pour un montant de 767361,75 fr. (poursuite n° 98 xxxx16 F). Les 27 et 29 juillet 1998, dans le cadre de ces poursuites n° 96 xxxx54 E, 98 xxxx82 L et 98 xxxx16 F, l'Office des poursuites et des faillites Rive-Droite a procédé à la saisie notamment des lots PPE inscrits au nom de M. R_____ sur l'immeuble précité de X_____ (à savoir les lots PPE n° 3 à 6, 10, 11, 17 à 32 et 37 à 44) et des droits de ce dernier sur les places de parking extérieures et en sous-sol susmentionnées.

Mme A_____ a revendiqué la titularité des servitudes relatives à ces places de parking et le paiement des loyers y relatifs. Sa revendication ayant été contestée, elle a saisi le Tribunal de première instance, le 19 novembre 1998, d'une action tendant au constat qu'elle était titulaire desdites servitudes et était seule légitimée à recevoir le produit de la location de ces places de parking. La Banque U_____ a objecté que ces servitudes n'étaient cessibles qu'à un copropriétaire de la PPE et que la cession des produits de la location de ces places de parking lésait les droits des créanciers saisissants et présentait les caractéristiques d'un acte simulé.

Par un jugement du 18 mai 2000 notifié le 27 juin 2000, le Tribunal de première instance a débouté Mme A_____ de son action en revendication et dit que la poursuite n° 96 xxxx54 E de la Banque U_____ irait sa voie.

- 5 -

Mme A_____ a appelé de ce jugement, sans plus revendiquer, devant la Cour de justice, la titularité desdites servitudes d'usage de parking mais en limitant ses prétentions au paiement des loyers afférents à la location de ces place de parking.

Par un arrêt du 19 janvier 2001, la Cour de justice a confirmé le jugement du Tribunal de première instance (sauf sur la question des dépens). Elle a considéré elle aussi que la cession de créance future que comportait la convention précitée du 22 juillet 1995 était nulle parce que le montant total cédé était impossible à déduire de ce document. Par ailleurs, procédant à une nouvelle appréciation juridique des faits retenus, elle a jugé que cet acte manuscrit du 22 juillet 1995 était simulé - et donc nul pour ce motif aussi - en tant qu'il visait en réalité non simplement à permettre le paiement à Mme A_____ du montant de 250'000,-- fr. qui lui était dû au titre de la liquidation du régime matrimonial, mais surtout à favoriser Mme A_____ par rapport aux autres créanciers de M. R_____ et à empêcher ces derniers de disposer des revenus considérés. C. Les lots PPE n° 3 à 6, 10, 11, 17 à 32 et 37 à 44 de M. R_____ ont été vendus aux enchères le 14 juin 2000 dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 96 xxxx69 P entamée par la Banque U_____ ; ils ont été adjugés à D_____ SA (PjA xx02/2000), qui les vendra ultérieurement à la Fondation F_____ (PjA xxx29/2003).

Les servitudes personnelles d'usage des places de parking extérieures et en sous-sol dont M. R_____ était bénéficiaire n'ont en revanche pas été réalisées, ne faisant pas partie du gage dont ladite Banque avait requis la réalisation.

Le 27 juillet 2001, la Fondation F_____, cessionnaire avec effet au 30 juin 2000 des créances faisant l'objet des poursuites n° 96 xxxx54 E et 98 xxxx82 L de la Banque U_____, a requis la vente des servitudes personnelles considérées, en joignant à sa requête une copie du certificat de non-recours au Tribunal fédéral contre l'arrêt précité de la Cour de justice. D. Par une requête datée du 30 juin 2003 apportée le 3 juillet 2003, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a demandé à la Commission de céans de fixer le mode de réalisation de ces servitudes, en application de l'art. 132 al. 1 LP. E. Le 16 décembre 2003, la Commission de céans a invité dans un premier temps la Banque U_____, l'Union de Banques Suisses et M. R_____ à se déterminer sur le mode de réalisation des servitudes considérées.

Agissant en qualité de cessionnaire des droits de la Banque U_____, la Fondation F_____ s'est prononcée, le 9 janvier 2004, en faveur d'une réalisation forcée desdites servitudes personnelles par le biais d'enchères publiques. De son côté, l'UBS SA a exprimé le souhait, le 12 janvier 2004, que ces servitudes soient vendues soit de gré à gré soit aux enchères publiques. Quant à lui, M. R_____ ne s'est pas déterminé sur le mode de réalisation desdites servitudes personnelles.

- 6 - F. Le 23 février 2004, eu égard à la restriction de céder les servitudes personnelles considérées inscrite au registre des servitudes, la Commission de céans a estimé nécessaire, dans un second temps, d'inviter tous les copropriétaires actuels de la propriété par étages constituée sur le droit de superficie immatriculé au feuillet xx34 d'une part à se déterminer sur le mode de réalisation des servitudes en question et d'autre part à formuler des offres d'achat en cas d'intérêt de leur part à se porter acquéreurs de ces servitudes. Ce courrier a été adressé à l'Office des faillites le 4 mars 2004, après que soit apparu que l'un de ses destinataires, M. P_____, était décédée et que sa succession avait été répudiée et sa liquidation confiée à l'Office des faillites.

Le 10 mars 2004, l'Office des faillites a déclaré s'en remettre à la décision de la Commission de céans.

Le 11 mars 2004, M. R_____, agissant comme propriétaire d'un lot de la propriété par étages considérée et comme représentant de l'administration de cette dernière, a demandé que ces servitudes d'usage de places de parking ne soient vendues qu'à des copropriétaires d'unités d'étages, à l'exclusion de tous autres tiers, ajoutant que l'état technique de l'immeuble considéré était préoccupant et pouvait influencer sur l'estimation de la valeur desdites servitudes.

Le 18 mars 2004, la Régie V_____ SA, après être venue consulter le dossier, s'est déclarée intéressée par l'acquisition des servitudes d'usage personnelle portant sur le 48 places de parking extérieures et les 84 emplacements de parking situés en sous-sol, au prix de 550'000 fr.

Les autres copropriétaires de cette propriété par étages n'ont pas présenté de déterminations.

E N D R O I T 1.a. La réalisation des droits patrimoniaux saisis dans le cadre d'une poursuite est régie par les art. 122 ss LP. Elle s'opère selon des modes différents selon le type de droits patrimoniaux dont il s'agit. Au chapitre de la réalisation des « meubles et des créances », par opposition à celle des immeubles (Kurt Amonn / Fridolin Walther, Grundriss, 7ème éd. 2003, § 27 n° 1 ss), la LP prévoit le mode ordinaire des enchères

publiques (art. 125 ss LP), le mode de la vente de gré à gré, qui n'est possible qu'à certaines conditions (art. 130 LP ; art. 7 LaLP), et, lorsque la saisie a porté sur une créance, le mode de la vente (aux enchères publiques ou de gré à gré) de la créance ou, en guise d'alternatives, les modes particuliers de la dation en paiement ou de la remise à l'encaissement (art. 131 LP ; Walter A. Stoffel, *Voies d'exécution*, § 5 n° 115, 129 ss et 164 ss ; Kurt Amonn / Fridolin Walther, *Grundriss*, 7ème éd. 2003, § 27 n° 23 ss et 40 ss). A l'égard d'autres droits patrimoniaux, elle prévoit des procédures spéciales de réalisation (Kurt Amonn / Fridolin Walther, *Grundriss*, 7ème éd. 2003, § 27 n° 64).

- 7 -

Les mêmes règles s'appliquent à la réalisation du gage dans la poursuite en réalisation de gage (art. 156 LP), dans toute la mesure compatible avec la nature même de cette dernière (ATF 7B.79/2004 du 10 mai 2004). 1.b. Selon l'art. 132 al. 1 LP, lorsqu'il s'agit de biens non spécifiés aux articles précédents, tels qu'un usufruit, une part dans une succession indivise, dans une société ou dans une autre communauté, le préposé demande à l'autorité de surveillance de fixer le mode de réalisation. Cette norme représente une règle attributive de compétence en fonction de la nature spéciale des droits patrimoniaux à réaliser, qui est indiquée à titre exemplatif par l'énumération hétéroclite qu'elle comporte, englobant les usufruits et différentes parts de communauté (Pierre-Robert Gilliéron, *Commentaire*, ad art. 132 n° 8, 16 et 18 ; Magdalena Rutz, in *SchKG II*, ad art. 132 n° 1 ss ; Carl Jaeger / Hans Ulrich Walder / Thomas M. Kull / Martin Kottmann, *SchKG*, 4ème éd. 1997, ad art. 132 n° 5).

Comme l'expriment les versions allemande et italienne de l'art. 132 al. 1 LP, il s'agit de suivre des procédures particulières pour la réalisation des droits patrimoniaux d'une autre nature (« Vermögensbestandteile anderer Art », « beni d'altra specie ») que les biens meubles ou les créances ordinaires, soit des droits patrimoniaux dont la nature spéciale appelle une prise en compte attentive des différents intérêts en présence, notamment par la consultation des intéressés, dont les avis ne lient cependant pas l'autorité de surveillance, qui doit veiller à ce que la réalisation produise le meilleur résultat possible (Pierre-Robert Gilliéron, *Commentaire*, ad art. 132 n° 10, 16, 29, 51). Les cas visés par cette disposition sont ceux dans lesquels les éléments patrimoniaux à réaliser s'entremêlent à ceux d'autres personnes que le débiteur, au point qu'il est difficile de considérer ces éléments isolément et de les traiter sans tenir compte des intérêts de ces tiers en plus de ceux des parties (Hans Fritzsche / Hans Ulrich Walder-Bohner, *SchK I*, § 23 n° 59, § 30 n° 29 ss ; Carl Jaeger / Hans Ulrich Walder / Thomas M. Kull / Martin Kottmann, *SchKG*, 4ème éd. 1997, ad art. 132 n° 10). Il s'agit le plus souvent d'éléments patrimoniaux non transmissibles ou difficilement transmissibles (ATF 120 III 131 consid. 2 ; DCSO du 6 mai 2004 consid. 1 et 2). 1.c. Les droits patrimoniaux à réaliser en l'espèce sont des servitudes personnelles d'usage de parkings extérieurs et en sous-sol, cessibles uniquement à des copropriétaires de la propriété par étages considérées. Les servitudes forment une des catégories de droits réels limités, soit de droits conférant une maîtrise partielle sur une chose, par opposition à la propriété, qui procure en principe la maîtrise totale d'une chose. Les facultés de maîtrise de la chose que confèrent les servitudes consistent en la faculté d'utiliser et/ou de jouir de la chose. Des servitudes peuvent aussi porter sur certains droits. Elles sont foncières quand elles assujettissent un fonds, plus précisément lorsqu'elles appartiennent au propriétaire actuel d'un certain fonds et qu'elles sont dirigées

- 8 - principalement contre le propriétaire actuel d'un autre fonds. Elles sont personnelles quand elles existent au profit de personnes individuellement déterminées, prises comme telles et non comme propriétaires actuels. Des servitudes personnelles peuvent être indissolublement liées à une personne déterminée, comme l'usufruit et le droit d'habitation (on parle de servitudes personnelles proprement dites), ou, au contraire, être susceptibles de passer aux héritiers du titulaire ou d'être cédées par celui-ci, comme le droit de superficie (il est alors question de servitudes personnelles irrégulières), dans une mesure susceptible d'être modulée par convention (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome II, 2ème éd. 1994, n° 2133 ss et 2186 ss., et tome III, 3ème éd. 2003, n° 2572 ss).

L'art. 132 al. 1 LP cite l'usufruit à titre d'exemple courant de droit patrimonial dont la réalisation doit suivre une procédure spéciale impliquant l'intervention de l'autorité de surveillance. Déjà en tant que telles, mais aussi en raison de la restriction mise à leur cessibilité, les servitudes personnelles considérées en l'espèce sont des droits dont la nature spéciale appelle une prise en compte attentive des différents intérêts en présence au stade de leur réalisation au sens de cette disposition (Magdalena Rutz, in SchKG II, ad art. 132 n° 46).

Aussi est-ce à juste titre que l'office à saisi la Commission de céans pour détermination du mode de réaliser ces droits. La présente demande est donc recevable.

E. 2

Dans les cas où il lui faut intervenir sur la base de l'art. 132 LP, la Commission de céans doit d'abord consulter les intéressés.

En l'occurrence, les intéressés ne sont pas seulement les créanciers du poursuivi ayant requis la réalisation de ces droits, ainsi que le poursuivi lui-même. Ce sont aussi tous les copropriétaires actuels de la propriété par étages considérée, à tout le moins en raison de la restriction mise conventionnellement à la cessibilité desdites servitudes.

L'ex-épouse du poursuivi ne fait en revanche pas partie du cercle des intéressés à consulter, dans la mesure où la convention que les ex-époux avaient passée entre eux pour lui céder le produit des parkings ainsi que les servitudes d'usage constituées sur ces emplacements de parking n'a pas été reconnue valable par les tribunaux compétents.

Les intéressés à consulter l'ont donc bien été en l'espèce. 3.a. A l'égard de telles servitudes, le pouvoir décisionnaire de la Commission de céans ne se trouve pas restreint par des règles spécifiques qui, comme à l'égard de parts de communauté, fixent les modes de réalisation de façon plus étroite que ne le laisse penser l'art. 132 al. 3 LP, aux termes duquel l'autorité de surveillance « peut ordonner la vente aux enchères, confier la réalisation à un gérant ou - 9 - prendre toute autre mesure » (art. 10 al. 2 OPC ; ATF 93 III 116 consid. 1 ; DCSO du 6 mai 2004 consid. 2.c ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 132 n° 52 et 61).

La réalisation desdites servitudes personnelles par voie d'enchères publiques n'est donc pas exclue, quand bien même elle est susceptible d'avoir pour effet que l'adjudicataire ne soit pas un co-propriétaire et qu'ainsi la restriction apportée à la cessibilité de ces servitudes, inscrite au surplus au Registre foncier, ne soit pas respectée. Cette restriction n'est pas opposable dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée (cf., à titre comparatif, la non-opposabilité du droit de préemption conventionnel lors d'une vente de gré à gré : art. 51 al. 1 ORFI ; ATF 126 III 93). 3.b. Il est toutefois conforme à la volonté du législateur que, dans la mesure du possible, les limitations apportées conventionnellement à la

cessibilité de tels droits patrimoniaux soient prises en compte pour déterminer leur mode de réalisation dans le cadre d'une telle procédure. L'autorité de surveillance doit néanmoins veiller à ce que la réalisation produise le meilleur résultat possible, dans l'intérêt des créanciers. 3.c. En l'espèce, l'un des créanciers poursuivants réclame une vente aux enchères publiques, tandis que l'autre accepte aussi bien le mode usuel des enchères publiques que le mode alternatif de ventes de gré à gré.

Dans la mesure où ils se sont exprimés, les copropriétaires se prononcent en revanche en défaveur d'une vente aux enchères publiques, souhaitant que la complexité des relations issues de la constitution du droit de superficie en propriété par étages et de servitudes personnelles d'usage de parkings sur de nombreux emplacements de parking extérieurs et en sous-sol ne se trouve pas encore accrue par une rupture du lien indissociable voulu entre les qualités respectives de titulaires de servitudes et de propriétaires de lots dans ladite propriété par étages. 3.d. L'un des copropriétaires se déclare intéressé à acquérir toutes les servitudes à réaliser au prix de 550'000 fr., sans précision quant à la durée de validité de son offre. Il faut lui en donner acte.

L'expertise du 8 mai 2002 qu'a réalisée l'architecte mandaté à cette fin par l'Office parvient cependant à la conclusion que lesdites servitudes ont une valeur vénale globale de 626'410 fr., soit 4'781 fr. la place en moyenne, en partant au surplus de l'idée que les acquéreurs potentiels sont limités aux seuls copropriétaires de l'immeuble voisin. Ce montant résulte de l'application d'un rabais d'environ 20% à la valeur de rendement, fixée à 783'013 fr.

L'offre formulée par l'un des copropriétaires, à savoir M. N_____, apparaît trop faible pour être acceptée sans que l'Office n'organise préalablement un appel

- 10 - d'offres, aussi en dehors du cercle des copropriétaires de ladite propriété par étages, par l'envoi d'un dossier aux propriétaires des parcelles voisines et/ou la publication d'une annonce dans la Feuille d'avis officielle et la presse locale, et la fixation d'un délai approprié (par exemple de quinze jours) pour formuler des offres.

Bien qu'il soit envisageable que l'Office vende lesdites servitudes non en bloc à un seul acquéreur mais par lots d'emplacements voire emplacement par emplacement, des offres portant sur tout ou partie des servitudes considérées, en bloc ou par lots, présenteraient des avantages dans la perspective de la réalisation desdites servitudes, si bien que l'Office devrait les retenir de préférence à des offres individuelles laissant augurer de difficultés croissantes à trouver des acquéreurs pour les servitudes qui resteraient à réaliser.

Dans la mesure où, à la suite d'un appel d'offres, une ou des offres supérieures à l'offre globale de M. N_____ seraient formulées par des non-copropriétaires, il appartiendrait à l'Office de les soumettre aux copropriétaires de la propriété par étages, afin de leur donner l'occasion de faire encore une ou des offres au moins similaires, globalement, et d'éviter si possible que des non-copropriétaires deviennent titulaires des servitudes d'usage de parking considérées. Si de telles offres étaient formulées par des co-propriétaires, l'Office pourrait conclure une ou des ventes de gré à gré au(x) prix proposé(s) supérieur(s), globalement, à celui offert par M. N_____ pour l'ensemble des servitudes saisies.

L'Office est cependant dispensé d'effectuer l'appel d'offres précité si M. N_____ ou un autre copropriétaire lui soumettent, dans les quinze jours à compter de la notification de la présente décision, une ou des offres d'acquisition d'un montant global d'au moins 600'000 fr., irrévocables pour une durée de trois mois. Si un seul copropriétaire formulait alors une

telle offre, l'Office pourrait lui vendre lesdites servitudes de gré à gré à ce prix. Si plusieurs copropriétaires formulaient une ou de telles offres atteignant globalement au moins ce montant, l'Office pourrait procéder, à son choix, aux ventes de gré à gré proposées ou à une vente aux enchères privées entre les candidats à de telles acquisitions et adjuger alors lesdites servitudes aux mieux offrants pris globalement.

A défaut d'offre(s) supérieure(s) globalement à celle formulée par M. N_____, l'Office devrait procéder à la vente aux enchères publiques desdites servitudes.

E. 4

Dit que l'Office des poursuites est dispensé d'effectuer l'appel d'offres précité si M. N_____ ou un autre copropriétaire lui soumet, dans les quinze jours à compter de la notification de la présente décision, une offre d'acquisition d'au moins 600'000 fr. irrévocable pour une durée de trois mois, à charge pour lui, en présence d'une seule offre de ce montant, de conclure une vente de gré à gré à ce prix ou, en cas de pluralité d'offres atteignant globalement au moins ce montant, à son choix soit de conclure plusieurs ventes de gré à gré soit d'organiser une vente aux enchères privées entre les candidats à de telles acquisitions et adjuger alors lesdites servitudes aux mieux offrants pris globalement.

E. 5

A défaut d'offre(s) supérieure(s) globalement à celle formulée par M. N_____, l'Office devrait procéder à la vente aux enchères publiques desdites servitudes.

E. 6

Impartit à l'Office des poursuites un délai au 31 octobre 2004 pour adresser à la Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites un rapport sur la réalisation des servitudes personnelles d'usage de parking saisies.

- 12 -

Siégeant : M. Raphaël MARTIN, président, Mme Ariane WEYENETH, juge ; Mmes et MM. Christian CHAVAZ, Bernard De RIEDMATTEN, Marie-Thérèse LAMAGAT, Yves NIDEGGER, Magali ORSINI, Olivier WEHRLI, juges assesseurs.

Au nom de la Commission de surveillance :

Cendy RENAUD Raphaël MARTIN

Commise-greffière : Le président :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par lettre signature aux autres parties par la greffière le

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.