

NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2011.49 vom 22. August 2011

Ne Jurisprudence Adm, 2011-08-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_DECI.2011.49

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2011.49 du 22 août 2011

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2011.49 del 22 agosto 2011

Regeste

Débiteur poursuivi et propriétaire d'une part dans une communauté héréditaire. Impossibilité de trouver une solution pour désintéresser le créancier. L'offre de l'autre héritier étant jugée insuffisante. Renvoi du dossier pour procéder au partage.

Volltext

A.

M. A. détient une part dans la succession non partagée de feu B., avec sa sœur Mme C.. L'actif de la succession comprend deux immeubles, soit les articles PPE nos *** du cadastre de X., respectivement appartement de trois chambres, cuisine, salle-de-bain-WC, hall, balcon, de 77 m², cave de 3 m², ainsi qu'un appartement de 2 chambres, une chambre en sur-comble, cuisine, salle-de-bain-WC, hall, balcon, de 91 m². Ces immeubles sont grevés collectivement par deux hypothèques pour un montant de Frs. 296'000.- en faveur de la Banque cantonale neuchâteloise, le premier immeuble faisant en sus l'objet de deux autres hypothèques, d'un montant de Frs. 156'000.-.

B.

La part de M. A. a été saisie dans le cadre de plusieurs poursuites. Les créanciers saisissants ont requis la réalisation de la part. La valeur des immeubles a été estimée à Frs. 482'400.- par l'office des poursuites.

C.

Le préposé de l'office des poursuites a tenté la conciliation le 15 décembre 2010. Au préalable, une offre avait été articulée par la sœur du débiteur, en ce sens qu'elle reprendrait sa part pour un montant de Frs. 79'000.-, laquelle a fait l'objet d'une réponse de la part de l'office des poursuites, sans prise de position. Cet office a donc invité la sœur du débiteur à formuler une autre proposition, dans un délai de 10 jours dès réception du procès-verbal, laquelle serait soumise aux créanciers ayant requis la vente, à ceux au bénéfice d'un procès-verbal de saisie immobilière et au débiteur. Passé ce délai et à défaut, le dossier serait transmis à l'autorité de céans, laquelle devrait déterminer le mode de réalisation de la part de communauté saisie.

D.

Le dossier a été transmis à l'autorité de céans le 11 février 2011, en application des articles 132 LP et 10ss OPC.

E.

Le 23 mars 2011, Mme C. a informé le service juridique, chargé de l'instruction du dossier, que deux offres lui étaient parvenues, portant sur les deux unités de la copropriété, qui seraient vendues ensemble.

F.

Par courrier du 6 juillet 2011, le service juridique a invité le débiteur à instamment prendre contact avec le mandataire de sa sœur, demeurée sans nouvelles de lui, afin de déterminer la suite à donner à la procédure.

G.

Le 11 août 2011, le service juridique a été informé par lettre que M. A. avait donné procuration, à un tiers, pour la vente de gré à gré des deux appartements propriété de l'hoirie, au prix de Frs. 430'000.-, et que la signature des actes doit intervenir le 26 août 2011.

H.

Par lettre du 19 août 2011, le service juridique a invité la Banque cantonale neuchâteloise à lui indiquer le montant de la valeur des appartements.

Selon un entretien téléphonique du même jour, la banque en question a fourni des données de référence, selon lesquelles l'article *** du cadastre de X. pouvait être estimé à environ Frs. 242'125.- et l'article 4092 à Frs. 235'125.-, soit au total Frs. 477'250.-.

Considérant en droit:

1.

Selon l'article 132 LP, lorsqu'il s'agit de réaliser une part dans une succession indivise, le préposé de l'office des poursuites demande à l'Autorité de surveillance de fixer le mode de réalisation.

1.1.

Selon l'Ordonnance du Tribunal fédéral concernant la saisie et la réalisation des parts de communauté (OPC du 17 janvier 1923; RS 281.41), quand la réalisation d'une part de la communauté est requise, l'office des poursuites essaie tout d'abord d'amener entre les créanciers saisissants, le débiteur et les autres membres de la communauté une entente amiable à l'effet soit de désintéresser les créanciers, soit de dissoudre la communauté et de déterminer la part du produit de la liquidation qui revient au débiteur (art. 9 al. 1 OPC). Si l'entente amiable recherchée a échoué, l'office des poursuites ou l'autorité qui a conduit les pourparlers invite les créanciers saisissants, le débiteur et les membres de la communauté à lui soumettre dans les dix jours leurs propositions en vue des mesures ultérieures de réalisation; après l'expiration du délai, le dossier complet de la poursuite est transmis à l'autorité de surveillance compétente aux termes de l'article 132 LP. Celle-ci peut entamer à nouveau des pourparlers de conciliation (art. 10 al. 1 OPC).

1.2

Lorsqu'il s'agit de réaliser une part de communauté, l'autorité cantonale de surveillance n'a le choix qu'entre, d'une part, vendre aux enchères la part comme telle ■ c'est-à-dire le droit du poursuivi à la dissolution de la communauté et à la liquidation du patrimoine commun et le droit du poursuivi au produit lui revenant dans la liquidation du patrimoine commun ■ et,

d'autre part, ordonner la dissolution et la liquidation de la communauté (art. 10 al. 2 OPC).

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).

L'autorité préférera en règle générale le partage de la communauté, et la liquidation, à la réalisation de la part de communauté pour éviter une réalisation à vil prix (Gilliéron, Commentaire de la LP, Lausanne 1999, ad art. 132 ch. 34).

Cependant, tous les intéressés, y compris le poursuivi, peuvent consentir à une vente de gré à gré (art. 130 ch. 1 LP); l'autorité cantonale de surveillance ne saurait ordonner une vente de gré à gré sans le consentement de tous les intéressés, y compris le poursuivi (Gilliéron, op. cit., ad art. 132 ch. 57, et les références citées, notamment ATF 74 III 83-84, JT 1949 II 83-84).

En outre, à propos de la vente de gré à gré, l'article 143b LP prévoit qu'en lieu et place des enchères la vente peut avoir lieu de gré à gré lorsque tous les intéressés y consentent et que le prix offert est au moins celui de l'estimation (al. 1).

1.3

Lorsque l'autorité de surveillance a ordonné le partage et la liquidation du patrimoine successoral, l'office des poursuites doit requérir le partage avec le concours de l'autorité compétente selon l'article 609 CC (art. 12 OPC). Il devra impartir aux créanciers poursuivants un délai pour avancer les frais de procédure de partage, en les avisant que s'ils n'avancent pas ces frais, il ne requerra pas le partage et que la part de communauté sera vendue aux enchères (art. 10 al. 4 OPC; Gilliéron, op. cit. no 35 ad art. 132).

2.

En l'occurrence, force est de constater que la vente de gré à gré, pour la conclusion de laquelle le poursuivi a donné procuration à un tiers, ne comporte pas l'approbation de tous les intéressés, notamment les créanciers, ayant requis la réalisation de la part du poursuivi, au bénéfice de la saisie dans la série 21007241.

Par ailleurs, il faut relever que le montant proposé dans le cadre de l'offre d'achat, portée à connaissance de l'autorité de céans, à hauteur de Frs. 430'000.-, ne respecte pas les exigences de l'article 143b LP précité, dans la mesure où l'estimation des immeubles en question se monte à Frs. 482'400.-, chiffre corroboré par l'estimation donnée par la Banque cantonale neuchâteloise.

Par conséquent, il ne saurait être donné suite à la réquisition de vente de gré à gré, formulée par le poursuivi, s'agissant des immeubles *** du cadastre de X., pour un montant de Frs. 430'000.-.

3.

Au demeurant, la réalisation de la part du débiteur pose problème, étant donné qu'il est peu probable qu'un étranger à la communauté investisse dans l'achat de la part saisie. D'autre part, l'acquisition de cette dernière par l'autre membre de la communauté héréditaire n'est pas envisageable, eu égard au fait que l'offre formulée ne pouvait recevoir, au vu de son montant, ni le consentement des créanciers, ni celui de l'office des poursuites. Il convient dès lors d'ordonner la dissolution de la communauté héréditaire, sans entamer de nouveaux

pour parler.

4.

Dans la procédure de plainte devant les autorités cantonales de surveillance, il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 20a, al. 2, ch. 5, LP; 61, al. 2, let. a, et 62, al. 2, OELP).

Par ces motifs, l'autorité cantonale inférieure de surveillance LP,

décide:

1. L'autorisation de vente de gré à gré formulée par M. A., portant sur les immeubles *** du cadastre de X., pour un prix de Frs. 430'000.-, est refusée;

2. Le partage de la communauté héréditaire formée de M. A. et Mme C. et la liquidation du patrimoine sont ordonnés;

3. L'office des poursuites est chargé de requérir le partage aux conditions de l'article 10 alinéa 4 OPC;

4. Il est statué sans frais ni dépens.

Neuchâtel, le 22 août 2011

Thierry Grosjean

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