

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3300/2016-CS

DCSO/198/17

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites

**DU MARDI 11 AVRIL 2017**

Requête en fixation du mode de réalisation (A/3300/2016-CS) formée en date du 27 septembre 2016 par l'**Office des poursuites**.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du **19 avril 2017**  
à :

- A\_\_\_\_\_

- B\_\_\_\_\_ SA

- C\_\_\_\_\_ SA

- **CONFEDERATION SUISSE IFD**  
p.a. ETAT DE GENEVE (AFC)  
Attn. : D\_\_\_\_\_

---

Rue du Stand 26  
Case postale 3937  
1211 Genève 3.

- **E\_\_\_\_\_ SA – anciennement F\_\_\_\_\_ SA**
  
- **ETAT DE GENEVE, ADMINISTRATION  
FISCALE CANTONALE**  
Service du contentieux  
Attn. : D\_\_\_\_\_
- **G\_\_\_\_\_ AG**  
c/o Me Valentin SCHUMACHER, avocat  
Bvd des Pérolles 21  
Case postale 656  
1701 Fribourg.
  
- **H\_\_\_\_\_**
  
- **I\_\_\_\_\_**  
c/o Me Jean DE SAUGY, avocat  
BRS Avocats  
Boulevard des Philosophes 9  
1205 Genève.
  
- **J\_\_\_\_\_ SA**
  
- **K\_\_\_\_\_ SA**
  
- **Office des poursuites.**

### EN FAIT

- A. a.** L\_\_\_\_\_ fait l'objet, de la part de dix créanciers différents, de 14 poursuites constituant les séries n° 11 xxxx88 P, 11 xxxx83 H et 12 xxxx46 N. Dans le cadre de ces trois séries, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a, notamment, procédé à la saisie de la part d'une moitié de la servitude personnelle d'usage exclusif du box n° 1\_\_\_\_\_ sis au premier sous-sol du parking souterrain du bâtiment situé M\_\_\_\_\_ à N\_\_\_\_\_, grevant l'immeuble n° 2\_\_\_\_\_ de la commune de N\_\_\_\_\_, lui-même dépendant des immeubles 3\_\_\_\_\_ à 4\_\_\_\_\_ de la commune de N\_\_\_\_\_, dont le poursuivi est titulaire. Le droit saisi a été évalué par l'Office à 30'000 fr., soit la moitié de la valeur estimée de la servitude personnelle complète. C'est l'ex-épouse du poursuivi, I\_\_\_\_\_, par ailleurs créancière poursuivante participant à la série n° 12 xxxx46 N, qui est titulaire de la seconde part d'une moitié de cette servitude (ci-après : la servitude).

Des réquisitions de vente ont été formées en temps utile dans les trois séries susmentionnées.

- b.** Le 20 avril 2016, l'Office a tenu une séance de pourparlers, à laquelle l'ensemble des créanciers ainsi que le débiteur avaient été convoqués, en vue de déterminer un mode de réalisation amiable de la part saisie de la servitude. Seule une partie des créanciers s'est présentée à cette réunion, lors de laquelle I\_\_\_\_\_, après avoir indiqué ne pas souhaiter vendre sa propre part de la servitude, a offert d'acheter la part du poursuivi pour un montant de 2'000 fr.

L'Office a soumis cette proposition aux créanciers et leur a fixé un délai pour se déterminer. Dans le délai imparti, deux créanciers, soit la CONFEDERATION SUISSE et l'ETAT DE GENEVE, se sont opposés à la vente de gré à gré à I\_\_\_\_\_ de la part de la servitude dont L\_\_\_\_\_ est titulaire, considérant le prix insuffisant. Les autres créanciers ont accepté la proposition ou ne se sont pas déterminés.

Egalement consulté, le poursuivi ne s'est pas déterminé dans le délai imparti.

- B. a.** Par acte du 27 septembre 2016, l'Office a saisi la Chambre de surveillance d'une requête de fixation du mode de réalisation de la part saisie de la servitude personnelle.

- b.** Invités par la Chambre de céans à se déterminer, deux créanciers (H\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ SA) s'en sont rapportés à justice, l'un (J\_\_\_\_\_ SA) a confirmé accepter la proposition d'achat de gré à gré formulée par I\_\_\_\_\_ et cette dernière a réitéré cette proposition. Les autres créanciers, ainsi que le poursuivi, ne se sont pas prononcés.

**c.** La Chambre de surveillance a tenu une audience le 2 février 2017, à laquelle la plupart des créanciers ainsi que le poursuivi se sont excusés ou ne se sont pas présentés.

A cette occasion, le représentant de l'Office a indiqué que l'estimation de la valeur du droit saisi, telle qu'elle figurait dans les procès-verbaux de saisie, ne résultait pas d'une expertise mais de l'évaluation à laquelle avait procédé l'huissier saisissant sur la base de son expérience. Lors des pourparlers, une valeur de 20'000 fr. pour la part du débiteur (et donc de 40'000 fr. pour la servitude complète) avait été évoquée sans susciter d'opposition.

I\_\_\_\_\_ a précisé avoir fixé le montant de son offre de rachat de la part de son ex-époux non pas en fonction de la valeur de la servitude, sur laquelle elle ne pouvait s'exprimer, mais de ce qu'elle était prête à payer pour acquérir cette part, compte tenu de ce que son ex-époux lui devait encore et qu'elle ne pourrait vraisemblablement pas recouvrer. Son offre s'entendait payable en espèces, sans compensation avec les créances dont elle disposait contre le poursuivi.

La représentante de la CONFEDERATION SUISSE et de l'ETAT DE GENEVE a indiqué que, selon l'opinion des experts mis en œuvre dans l'intervalle par ces derniers, la valeur de la servitude pouvait être évaluée à 20'000 fr. et par conséquent celle de la part saisie à 10'000 fr. Ces deux créanciers ne s'opposaient dès lors plus à une vente de gré à gré à I\_\_\_\_\_ pour un montant de 2'000 fr.

H\_\_\_\_\_, créancier participant à la série n° 12 xxxx46 N, a formulé une offre d'achat de gré à gré de la part saisie pour un montant de 15'000 fr., payable en espèces et sans compensation.

Au terme de l'audience, un délai au 16 février 2017 a été imparti aux parties pour se déterminer si elles le souhaitaient.

**d.** Dans le délai imparti, une créancière (J\_\_\_\_\_ SA) a réitéré son accord sur la proposition faite par I\_\_\_\_\_, et trois créanciers (la CONFEDERATION SUISSE, l'ETAT DE GENEVE et G\_\_\_\_\_ SA) se sont prononcés en faveur de l'acceptation de l'offre de rachat faite par H\_\_\_\_\_.

I\_\_\_\_\_, par lettre du 15 février 2017, a déclaré porter son offre à un montant de 16'000 fr., payable en espèces et sans compensation.

Le poursuivi ne s'est pas déterminé.

**e.** Copie de la nouvelle offre de I\_\_\_\_\_, ainsi que des déterminations reçues de divers créanciers, ont été communiquées aux parties à la procédure par pli du 1<sup>er</sup> mars 2017.

---

Par courrier du même jour, la Chambre de surveillance a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. L'art. 132 al. 1 LP attribue à l'autorité de surveillance, dûment saisie à cet effet par l'Office, la compétence de fixer le mode de réalisation des biens saisissables non mentionnés aux art. 116 à 131 LP ("*Vermögensbestandteile anderer Art*" dans la version allemande de cette disposition), tels qu'un usufruit, une part dans une succession indivise, dans une indivision de famille, dans une société ou dans une autre communauté. Il s'agit là d'une règle attributive de compétence en fonction de la nature du droit patrimonial à réaliser, édictée dans l'intérêt public et dans celui de personnes qui ne sont pas parties à la procédure (GILLIERON, Commentaire LP, n° 10 et 18 ad art. 132 LP; JT 2015 II 19 et 88).

Les éléments patrimoniaux d'un autre type visés par le texte allemand de l'art. 132 al. 1 LP se réfèrent au cas dans lesquels les droits à réaliser s'entremêlent avec 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 (RUTZ/ROTH, in BAK SchKG I, n° 46 ad art. 132 LP; DCSO/395/2008 consid. 1). Entrent dans cette catégorie, notamment, les servitudes personnelles au sens de l'art. 781 al. 1 CC, soit celles stipulées au profit de personnes individuellement déterminées prises comme telles et non comme propriétaires actuels d'un "*fonds dominant*" (STEINAUER, Les droits réels, tome II, 4<sup>ème</sup> édition, 2012, § 2190; DCSO/395/2008 consid. 1c; RUTZ/ROTH, op. cit., n° 46 ad art. 132 LP). Bien que rattachées à la personne du débiteur, de telles servitudes grèvent en effet toujours un bien "*servant*", de telle sorte que leur mode de réalisation doit être adapté à leur contenu ainsi qu'aux circonstances de l'espèce.

2. L'élément patrimonial saisi est en l'espèce constitué d'une part d'une moitié d'une servitude personnelle (stipulée cessible) de parking. Comme l'a retenu l'Office, il s'agit donc *a fortiori* d'un actif visé par l'art. 132 al. 1 LP, avec pour conséquence que la Chambre de céans est seule compétente pour en déterminer le mode de réalisation.

Il y a donc lieu d'entrer en matière sur la requête.

3. **3.1** Appelée à fixer le mode de réalisation de valeurs patrimoniales visées par l'art. 132 al. 1 LP, l'autorité de surveillance dispose d'un grand pouvoir d'appréciation. Bien qu'elle soit tenue de consulter les intéressés (art. 132 al. 3 LP), elle n'est pas liée par leur détermination; elle est toutefois tenue de prendre en considération l'opinion qu'ils ont exprimée, et de fixer le mode de réalisation de manière à atteindre le meilleur résultat possible tout en tenant

---

compte des divers intérêts en présence (GILLIERON, op. cit., n° 10 et 59 ad art. 132 LP).

Selon l'art. 132 al. 3 LP, l'autorité de surveillance pourra notamment ordonner la vente aux enchères ou confier la réalisation à un gérant. Elle pourra également prendre toute autre mesure, en particulier ordonner la vente de gré à gré, et ce même sans l'accord de tous les intéressés (RUTZ/ROTH, op. cit., n° 47 ad art. 132 LP).

Ce n'est que si l'élément patrimonial saisi est une part de communauté, au sens de l'art. 1 al. 1 et 2 OPC, que le pouvoir de l'autorité de surveillance est limité : seules pourront en effet être ordonnées, dans cette hypothèse, la dissolution de la communauté (suivie de sa liquidation) ou la vente aux enchères de la part de communauté saisie (art. 10 al. 2 OPC).

**3.2** La marge de manœuvre dont dispose la Chambre de céans pour fixer le mode de réalisation n'est en l'espèce pas limitée par les dispositions de l'OPC : bien que le débiteur et son ex-épouse soient conjointement titulaires de la servitude personnelle de parking, leurs relations sont en effet régies par analogie par les règles de la copropriété (art. 646 et suivants CC) et non celles de la propriété commune (art. 652 et suivants CC) en vertu de l'art. 740a al. 1 CC, applicable par renvoi de l'art. 781 al. 3 CC, avec pour conséquence que l'OPC ne leur est pas applicable.

Les créanciers, le débiteur et la cotitulaire de la servitude (par ailleurs créancière) ont eu l'occasion de se déterminer devant la Chambre de céans. Les créanciers qui l'ont fait se sont tous prononcés en faveur de la vente de gré à gré.

Ce mode de réalisation paraît effectivement être le mieux à même, dans le cas particulier, de concilier les intérêts d'une part des créanciers et du poursuivi à une réalisation la plus avantageuse possible et, d'autre part, des tiers intéressés, en particulier de l'ex-épouse du poursuivi, cotitulaire de la servitude, laquelle souhaite conserver l'usage de l'emplacement de parking auquel elle donne droit. Il résulte en particulier de l'offre ferme formulée par cette dernière dans le cadre de la présente procédure que le produit d'une telle vente de gré à gré s'élèvera au moins à 16'000 fr., montant qui, selon toute vraisemblance, s'approche de la valeur vénale du droit saisi. Il n'apparaît par ailleurs pas qu'un autre mode de réalisation, en particulier la vente aux enchères de la part de servitude dont le poursuivi est titulaire, permettrait d'espérer un produit supérieur, alors même qu'il engendrerait des coûts d'organisation et de publicité supérieurs.

La vente de gré à gré de la part de servitude personnelle revenant au poursuivi sera ainsi ordonnée.

**4.** La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre de surveillance :**

**A la forme :**

Entre en matière sur la requête de l'Office des poursuites tendant à la fixation du mode de réalisation de la part d'une moitié dont L\_\_\_\_\_ est titulaire dans la servitude personnelle d'usage du box n° 1\_\_\_\_\_ grevant l'immeuble n° 2\_\_\_\_\_ de la commune de N\_\_\_\_\_, part saisie dans le cadre des séries n°s 11 xxxx88 P, 11 xxxx83 H et 12 xxxx46 N.

**Au fond :**

Dit que cette part devra être réalisée par vente de gré à gré au sens de l'art. 130 LP, pour un montant minimal de 16'000 fr.

**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

**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.*