



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2854/2023-CS

DCSO/331/24

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU MERCREDI 3 JUILLET 2024

Plainte 17 LP (A/2854/2023-CS) formée en date du 11 septembre 2023 par **OFFICE CANTONAL DES POURSUITES**.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du _____
à :

- **OFFICE CANTONAL DES POURSUITES**
Rue du Stand 46
Case postale 208
1211 Genève 8.
 - **A** _____
Domicile élu : c/o Me CRISTIANO Raphaël
CRISTIANO Avocats
Boulevard des Philosophes 9
1205 Genève
 - **B** _____

_____ [GE].
 - **CAISSE DE COMPENSATION C** _____

_____ [GE]
-

- **D** _____
c/o [Régie] E _____
Mme F _____

_____ [GE]
- **ETAT DE GENEVE, AFC**
Rue du Stand 26
1204 Genève
- **G** _____ **AG**
p.a. M. H _____

_____ [AG]
- **I** _____
c/o Groupe I _____

_____ [VS]
- **J** _____ **SHARED SERVICE ORGANISATION**

_____ [BE]
- **EINWOHNERGEMEINDE K** _____
Finanzverwaltung
_____ [BE]
- **CANTON DE BERNE COMMUNE MUNICIPALE
DE K** _____
Office d'encaissement
Région L _____

_____ [BE]
- **M** _____

_____ [ZH]
- **CONFEDERATION SUISSE**
Administration fiscale cantonale
Rue du Stand 26
CP 3937
1211 Genève 3
- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

A. a. A_____ et son épouse, B_____, sont propriétaires en main commune (société simple) de la parcelle n° 1_____ de la commune de K_____ (BE). L'immeuble est grevé de quatre hypothèques légales en faveur de cette commune, à hauteur de 1'633 fr. 80, 1'633 fr. 80, 2'842 fr. 65 et 2'842 fr. 65 et de sept cédules hypothécaires, à hauteur de 12'800 fr., 15'000 fr., 572'200 fr., 400'000 fr., 700'000 fr., 1'300'000 fr. et 6'000'000 fr. pour lesquelles [la banque] N_____ est inscrite comme créancière.

b. Dans le cadre des poursuites formant les séries n° 2_____ et 3_____, dirigées contre A_____, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a exécuté une saisie portant sur les parts de communauté revenant au précité dans la communauté (société simple) qu'il forme avec son épouse B_____.

c. Par courrier du 7 mai 2022, l'Office a convoqué les créanciers saisissants, le poursuivi et l'autre membre de la communauté à une séance de pourparlers.

d. La séance s'est tenue le 20 juin 2022. Etaient présents A_____ et son conseil, Me Raphaël CRISTIANO, et les représentants de deux créanciers poursuivants, à savoir [la régie] E_____ et l'Administration fiscale cantonale.

A cette date, le solde total de la série n° 2_____ était de 269'403 fr. 45 et celui de la série n° 3_____ de 1'052'120 fr. 30.

A_____ a indiqué qu'il souhaitait, avec son épouse, vendre l'immeuble, qui n'était pas loué, pour un prix oscillant entre 16'000'000 fr. et 18'000'000 fr. Un courtier avait été mandaté à cette fin.

A l'issue de cette réunion, les parties présentes se sont entendues sur les points suivants :

1) Me Raphaël CRISTIANO s'est engagé à remettre à l'Office une attestation émanant d'un courtier en vue de la vente de l'immeuble, avec l'indication de la valeur dudit immeuble;

2) Me Raphaël CRISTIANO interviendrait auprès du créancier concerné pour obtenir un retrait de la poursuite (ou des poursuites) pour ce qui avait trait à un avis de paiement de 21'496 fr. 75 du 2 mai 2022;

3) L'Office donnerait toute explication utile sur la répartition du versement de 20'642 fr. faisant l'objet d'un avis de paiement du 23 mai 2022 que Me Raphaël CRISTIANO avait remis lors de la séance ;

4) Les poursuites de O_____ SA et celles de [l'assurance maladie] I_____ avaient été soldées, Me Raphaël CRISTIANO indiquant qu'il interviendrait auprès de ces créanciers pour qu'ils les retirent ;

5) Les poursuites de la Caisse de compensation C_____ seraient soldées dans un délai échéant le 30 septembre 2022;

6) Me Raphaël CRISTIANO s'est engagé à prendre contact avec l'administration fiscale cantonale avant le 30 septembre 2022;

7) Me Raphaël CRISTIANO s'est engagé à prendre contact avec la D_____ SA, avant le 30 septembre 2022, afin de déterminer si des paiements étaient intervenus depuis le dépôt des réquisitions de poursuites.

Les démarches entreprises et leur issue seraient communiquées à l'Office dans les meilleurs délais. L'opportunité d'une nouvelle séance serait déterminée en fonction des éléments qui seraient portés à la connaissance de l'Office.

e. Par courrier du 28 juin 2022, l'Office a communiqué aux créanciers saisissants, au poursuivi et à son épouse, en tant qu'autre membre de la communauté, le procès-verbal de la séance de pourparlers du 20 juin 2022.

f. Par courrier du 19 août 2022, l'Office a communiqué au conseil de A_____ le détail de la répartition de la somme de 20'642 fr. versée le 23 mai 2022.

g. A_____ n'ayant pas donné suite aux engagements pris lors de la séance du 20 juin 2022, l'Office a informé le poursuivi, son épouse et les créanciers saisissants, par courriers du 14 juin 2023, de ce qu'aucune entente amiable n'avait été trouvée. Il a imparti un délai de 10 jours au débiteur, aux créanciers et à l'autre membre de la communauté pour soumettre des propositions concernant les mesures ultérieures de réalisation de la part de A_____ dans la communauté qu'il formait avec son épouse, indiquant qu'à l'expiration de ce délai, l'Office saisirait la Chambre de surveillance.

h. Aucune proposition n'a été soumise à l'Office.

B. a. Par acte du 11 septembre 2023, l'Office a saisi la Chambre de surveillance d'une demande de fixation du mode de réalisation de la part de communauté revenant à A_____ dans la communauté qu'il forme avec B_____.

b. A réception de cette requête, la Chambre de surveillance a invité tous les intéressés à se déterminer à son sujet.

c.a EINWOHNERGEMEINDE K_____ avait observé des va et viens de voitures devant l'immeuble et n'excluait pas qu'il pouvait s'agir de locataires.

c.b. L'Administration fiscale cantonale a appuyé la requête de l'Office.

c.c L'intendance des impôts du canton de Berne a sollicité la dissolution de la communauté et la liquidation des biens conformément à l'art. 10 al. 2 OPC.

Les autres intéressés ne se sont pas déterminés.

d. La Chambre de surveillance a communiqué les déterminations précitées aux intervenants et les a informés que l'instruction de la cause était close.

EN DROIT

1. **1.1** Lorsqu'il s'agit de réaliser une part de communauté, il appartient à l'autorité de surveillance de fixer le mode de réalisation (art. 132 al. 1 LP).

Cette disposition est précisée par l'art. 10 al. 1 OPC, qui prévoit que si l'entente amiable visée à l'art. 9 OPC a échoué et après expiration du délai de 10 jours imparti aux intéressés pour soumettre des propositions en vue des mesures ultérieures de réalisation, le dossier complet de la poursuite est transmis à l'autorité de surveillance (BETTSCHART, in CR-LP, n. 13 ad art. 132 LP).

1.2. En l'espèce, vu l'échec de l'entente amiable et les réponses divergentes obtenues à l'échéance du délai imparti, l'Office a valablement transmis le dossier à la Chambre de céans, qui a la compétence pour statuer en cette matière (art. 126 al. 2 LOJ; art. 6 LaLP) et qui siège sans juges assesseurs, dans la composition de trois juges titulaires (art. 7 al. 2 let. c LaLP).

2. **2.1.1** 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. L'OPC prévoit toutefois des mesures plus précises qui restreignent le pouvoir attribué à l'autorité de surveillance par la norme précitée (ATF 135 III 179 consid. 2.1; 96 III 10 consid. 2; arrêt 5A_478/2012 du 14 août 2012 consid. 3.1).

2.1.2 Si l'office ne parvient pas à amener les parties à une entente amiable (art. 9 al. 1 OPC), l'autorité de surveillance doit fixer de manière obligatoire le mode de réalisation que l'office doit mettre en œuvre (art. 10 OPC). Le choix entre la vente aux enchères comme telle de la part de communauté saisie et la dissolution et la liquidation de la communauté relève de l'opportunité, sous réserve des critères de l'art. 10 al. 3 et 4 OPC (ATF 135 III 179 consid. 2.1; 96 III 10 consid. 2; 87 III 109; arrêts du Tribunal fédéral 5A_727/2017 précité, consid. 4.1 5A_758/2015 précité consid. 3.2); l'autorité de surveillance jouit à cet égard d'une entière liberté d'appréciation.

2.1.3 Cette procédure est aussi applicable à la part que le débiteur possède dans une société simple, lorsque les associés n'ont pas convenu la copropriété (art. 1 al. 2 OPC; arrêts du Tribunal fédéral 5A_727/2017 du 8 janvier 2018, consid. 4.1; 5A_758/2015 du 22 février 2016 consid. 3.1; sur la procédure, cf. HOCH, *Auflösung und Liquidation der einfachen Gesellschaft*, 2001, n° 155 ss).

Nonobstant la dissolution de la société simple - qui intervient *ex lege* dès la saisie de la part de liquidation d'un associé (art. 545 al. 1 ch. 3 CO) -, le mode de réalisation de cette part doit encore être déterminé par l'autorité de surveillance, qui peut choisir soit la vente aux enchères soit la liquidation de la société simple. A cet égard, l'art. 132 LP, et son ordonnance d'application, est une *lex specialis* par rapport à l'art. 545 al. 1 ch. 3 CO (cf. Arrêt de la Cour des poursuites et faillites du canton de Vaud du 2 mars 2021/7 consid. II/b).

2.1.4 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). La dissolution et la liquidation 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).

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, l'office devant les avertir qu'à défaut pour eux de s'exécuter, la part de communauté serait vendue aux enchères comme telle (art. 10 al. 4 OPC; ATF 135 III 179 consid. 2.1).

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; arrêt du Tribunal fédéral 5A_478/2012 précité; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 31 mars 2003, publié in BISchK 2004, p. 186 n° 33 et in JdT 2003 II 69 consid. 2c; BETTSCHART, in CR-LP, ad art. 132 n° 13).

2.2.1 En l'espèce, il n'est pas contesté que le poursuivi et son épouse sont propriétaires en main commune d'un immeuble et forment ensemble une société simple. Il est par ailleurs avéré que la part du poursuivi dans cette communauté a été saisie. Les conditions d'application de la procédure spéciale de réalisation et des modes de réalisation que cette procédure prévoit, décrits au considérant qui précède, sont donc remplies.

La procédure de conciliation prévue par l'art. 9 OPC a également été suivie. Il est établi qu'aucun accord n'a pas pu être trouvé lors de la séance de conciliation du 20 juin 2022, ni par la suite. A la suite de la requête de l'Office, l'autorité de surveillance doit donc décider du mode de réalisation.

2.2.2 Au vu des principes sus-exposés, la vente aux enchères de la part de communauté n'est certes pas exclue sur le principe. Toutefois, elle n'apparaît pas opportune dans le cas d'espèce. En effet, le résultat d'une vente ne dépend pas seulement de la valeur comptable d'un objet. Le prix que l'on peut obtenir de n'importe quel bien dépend également, et tout autant, de son caractère immédiatement réalisable ou non. Or, il apparaît difficile de trouver un acheteur pour une part de copropriété ou une part de propriété commune sur un immeuble. Une vente aux enchères n'apparaît ainsi pas comme étant la solution appropriée. La liquidation de la société simple est la décision la plus opportune en l'occurrence. Il sera dès lors constaté la dissolution de la société simple formée par le poursuivi et son épouse et ordonné sa liquidation.

Les frais de liquidation devront être avancés par les créanciers saisissants, au prorata de leurs créances. 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 communauté 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).

- 3.** La présente décision est rendue sans frais.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la requête en fixation du mode de réalisation formée le 11 septembre 2023 par l'Office cantonal des poursuites dans le cadre des poursuites dirigées contre A_____.

Au fond :

Constate la dissolution de la société simple formée par A_____ et B_____ et ordonne sa liquidation par l'Office cantonal des poursuites.

Dit que l'avance des frais de la procédure de liquidation incombe aux créanciers saisissants, au prorata de leurs créances respectives.

Invite l'Office cantonal des poursuites à fixer l'avance des frais de la procédure de liquidation 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 Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI et M. Jean REYMOND, juges; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

La greffière :

Elise CAIRUS

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.