



## POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/395/08

### DÉCISION

#### DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

**DU JEUDI 18 SEPTEMBRE 2008**

Cause A/2924/2008, demande (art. 132 LP) formée le 7 août 2008 par l'Office des poursuites tendant à la détermination du mode de réalisation des servitudes personnelles d'usage de parkings extérieurs et intérieurs grevant la parcelle n° 7xx4, plan x6 de la Commune de S\_\_\_\_\_, dans le cadre des poursuites formant la série n° 05 xxxx02 D et dirigées contre M. E\_\_\_\_\_.

Décision communiquée à :

- **Office des poursuites**
  
- **M. E\_\_\_\_\_**
  
- **Etat de Genève, service cantonal d'avance et de recouvrement des pensions alimentaires (SCARPA)**  
Rue Arducius-de-Faucigny 2  
1204 Genève

---

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 Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 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). 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).

---

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

- W\_\_\_\_\_ AG

- **Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève**

Rue Pierre-Fatio 15  
Case postale 3228  
1211 Genève 3

## EN FAIT

A. Dans le cadre des poursuites formant la série n° 05 xxxx02 D, requises par la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (ci-après : la Fondation de valorisation), C\_\_\_\_\_ SA, W\_\_\_\_\_ AG et l'Etat de Genève dirigées contre M. E\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a procédé, en date du 16 février 2007, à la saisie des servitudes personnelles d'usage de parkings extérieurs n<sup>os</sup> x5 et x6 ainsi que des servitudes personnelles d'usage de parkings intérieurs n<sup>os</sup> xx8, xx9 et xx0, grevant la parcelle n° 7xx4, plan x6 de la Commune de S\_\_\_\_\_ et cessibles seulement à un copropriétaire, inscrites sur le registre des servitudes, respectivement sous n° xxx79 et n° xxx78.

Le 12 juillet 2007, la Fondation de valorisation a requis la vente desdites servitudes.

Sur la base de l'expertise établie par M. J\_\_\_\_\_, architecte mandaté par ses soins, l'Office a estimé les servitudes susmentionnées à, respectivement, 5'000 fr. (n<sup>os</sup> x5 et x6) et 15'000 fr. (n<sup>os</sup> xx8, xx9 et xx0) et a dressé un procès-verbal d'estimation qu'il a communiqué aux parties le 14 décembre 2007.

Par courriers du 1<sup>er</sup> février 2008, l'Office a interpellé les créanciers saisissants ainsi que le poursuivi afin qu'ils se prononcent sur le mode de réalisation des servitudes considérées.

M. E\_\_\_\_\_ a répondu qu'il était favorable à une vente de gré à gré, l'Etat de Genève s'est prononcé pour une vente aux enchères, C\_\_\_\_\_ SA a déclaré qu'elle s'en remettait à la décision de l'autorité de surveillance et W\_\_\_\_\_ AG qu'elle n'avait pas de revendication particulière à émettre. La Fondation - qui est par ailleurs copropriétaire de la propriété par étages - a, quant à elle, fait une offre de vente de gré à gré à hauteur de 1'000 fr. pour chacune des deux places de parking extérieures (n<sup>os</sup> x5 et x6) et de 1'500 fr. pour chacune des trois places de parking intérieures (n<sup>os</sup> xx8, xx9 et xx0).

Par courriers du 22 février 2008, l'Office a soumis cette offre aux trois autres créanciers ainsi qu'au débiteur, lesquels ont tous répondu qu'ils l'acceptaient.

B. Le 7 août 2008, l'Office a saisi la Commission de céans d'une demande de détermination du mode de réalisation des cinq servitudes personnelles d'usage de parking.

Par courrier du 12 août 2008, la Commission de céans a imparti aux parties un unique délai au 2 septembre 2008 pour lui faire part de leurs éventuelles observations.

La Fondation de valorisation a confirmé son "*approbation du mode de réalisation proposé lequel rencontre l'adhésion de tous les intéressés*". L'Etat de Genève a déclaré qu'il n'avait aucune nouvelle observation à formuler.

Le poursuivi et les deux autres créanciers saisissants n'ont pas donné suite.

## **EN DROIT**

1. La réalisation des droits patrimoniaux saisis dans le cadre d'une poursuite est régie par les art. 122 ss LP. Selon l'art. 132 al. 1 LP, lorsqu'il s'agit de biens non spécifiés aux articles précédents (126, 128, 130 et 131 LP), 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 ; Sébastien Bettschart, in CR-LP, ad art. 132 n° 2 ss ; Carl Jaeger / Hans Ulrich Walder / Thomas M. Kull / Martin Kottmann, SchKG, 4<sup>ème</sup> 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 (DCSO du 27 mai 2004 ; 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, 4<sup>ème</sup> éd. 1997, ad art. 132 n° 10).

- 1.c. Les droits patrimoniaux à réaliser en l'espèce sont des servitudes personnelles d'usage de parkings intérieurs et extérieurs, qui sont liées à des lots de propriété par étages.

Les servitudes forment une catégorie 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. 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 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 (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome II, 2<sup>ème</sup> éd. 1994, n° 2133 ss et 2186 ss., et tome III, 3<sup>ème</sup> 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.

Les servitudes personnelles dont il est question sont des droits dont la nature spéciale appelle une prise en compte attentive des différents intérêts en présence au stade de sa 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 a saisi la Commission de céans pour détermination du mode de réaliser ce droit (cf. DCSO/509/2006 du 17 août 2006). La présente demande est donc recevable.

2. A l'égard de 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 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). Si cette disposition ne fixe pas de mode de réalisation particulier, elle pose en revanche une exigence supplémentaire par rapport aux modes ordinaires ou extraordinaires de réalisation, en rendant obligatoire la consultation des intéressés.

Il sied, par ailleurs, de relever qu'une restriction de cessibilité en faveur, comme en l'espèce, des copropriétaires de la propriété par étages, 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 ; DCSO du 27 mai 2004).

3. En l'espèce, l'un des créanciers poursuivants, par ailleurs copropriétaire de la propriété par étages, a fait une offre de vente de gré à gré pour chacune des servitudes, que tous les autres intéressés ont expressément acceptée (art. 130 ch. 1 LP).

Le poursuivi et les créanciers poursuivants ont été dûment consultés par la Commission de céans. Le créancier ayant fait l'offre de vente de gré à gré l'a confirmée. Les autres intéressés ont également, expressément pour l'un, tacitement pour les autres, confirmé leur accord pour une telle vente.

4. La Commission de céans dira en conséquence que l'Office doit réaliser les droits patrimoniaux saisis par la voie d'une vente de gré à gré à la Fondation de valorisation, aux prix offerts par cette dernière, soit 1'000 fr. pour chacune des servitudes personnelles d'usage de parking extérieur n<sup>os</sup> x5 et x6 et 1'500 fr. pour chacune des servitudes personnelles de parking intérieur n<sup>os</sup> xx8, xx9 et xx0.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE  
SIÉGEANT EN SECTION :**

**A la forme :**

Déclare recevable la demande A/2924/2008 formée le 7 août 2008 par l'Office des poursuites tendant à la détermination du mode de réalisation des servitudes personnelles d'usage de parkings extérieurs n<sup>os</sup> x5 et x6 ainsi que des servitudes personnelles d'usage de parkings intérieurs n<sup>os</sup> xx8, xx9 et xx0, grevant la parcelle n<sup>o</sup> 7xx4, plan x6 de la Commune de S\_\_\_\_\_ et inscrites sur le registre des servitudes, respectivement sous n<sup>o</sup> xxx79 et n<sup>o</sup> xxx78, saisies dans le cadre des poursuites formant la série n<sup>o</sup> 05 xxxx02 D et dirigées contre M. E\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

1. Dit que l'Office des poursuites doit réaliser les servitudes personnelles susmentionnées par la voie d'une vente de gré à gré à la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève, au prix de 1'000 fr. pour chacune des servitudes personnelles n<sup>os</sup> x5 et x6 et au prix de 1'500 fr. pour chacune des servitudes personnelles n<sup>os</sup> xx8, xx9 et xx0.

**Siégeant :** Mme Ariane WEYENETH, présidente ; M. Denis MATHEY, juge assesseur, et M. Yves DE COULON, juge assesseur suppléant

Au nom de la Commission de surveillance :

Véronique PISCETTA  
Greffière :

Ariane WEYENETH  
Présidente :

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