



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2545/2023-CS

DCSO/114/24

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU LUNDI 25 MARS 2024

Requête en fixation du mode de réalisation (A/2545/2023-CS) formée en date du 8 août 2023 par l'Office cantonal des poursuites.

* * * * *

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

à :

- **A**_____

_____ [GE].

- **B**_____

_____ [GE].

- **ETAT DE GENEVE**

Service des contraventions
Chemin de la Gravière 5
1227 Les Acacias.

- **C**_____ [compagnie d'assurances]

_____ [ZH].

- **D**_____ **SA**
c/o E_____, Agent d'affaires breveté

_____ [VD].

- **F**_____ **GMBH**
c/o Me Nicolas BEGUIN
Aegis Partners Sàrl
Rue du Général-Dufour 20
Case postale
1211 Genève 4.

- **G**_____ [assurance maladie]

_____ [VD].

- **H**_____ [compagnie d'assurances]
c/o I_____ SA

_____ [ZH].

- **ETAT DE GENEVE, ADMINISTRATION
FISCALE CANTONALE**
Service du contentieux
Attn: J_____
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.

- **CAISSE DE COMPENSATION K**_____
Service juridique

_____ [GE].

- **ETAT DE NEUCHÂTEL, SERVICE CANTONAL
DE LA POPULATION**

Repr. par Office du recouvrement de l'Etat

Rue du Plan 30

Case postale 1

2022 Neuchâtel 2.

- **L**_____

_____ [GE].

- **Me M**_____

c/o Me N_____

_____ [GE].

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

A. a. P_____ est décédé le _____ 2010, laissant trois héritiers légaux selon certificat d'héritier du 7 décembre 2021: son épouse, Q_____, ainsi que ses fils, A_____ et B_____.

b. Q_____ est décédée le _____ 2021, laissant comme héritiers légaux ses deux fils, A_____ et B_____, selon certificat d'héritier du 20 décembre 2021, lequel est limité aux biens immobiliers sis dans le canton de Genève et au compte de régie.

c. Les successions ne sont pas partagées.

Les droits de A_____ et de B_____ dans les successions de leurs père et mère sont d'une moitié chacun.

d. A la connaissance de l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office), les actifs des successions sont composés de:

- une parcelle 1_____, sise rue 2_____ no. a_____ à R_____ [GE], domicile de A_____;
- une parcelle 3_____, sise rue 2_____ no. b_____ à R_____, correspondant à un immeuble locatif;
- un compte ouvert auprès de S_____, soit la régie qui gère l'immeuble sis rue 2_____ no. b_____.

Selon Me T_____, représentant B_____ jusqu'en novembre 2023, il existe en outre trois comptes bancaires dont feu Q_____ était titulaire de son vivant. Bien qu'il se soit engagé à en remettre des extraits récents à l'Office, aucun document y relatif n'a été communiqué.

e. A_____ et B_____ sont inscrits au Registre foncier en qualité de propriétaires en main commune (communauté héréditaire) des parcelles 1_____ et 3_____ précitées.

La première n'est grevée d'aucun gage immobilier. La seconde est grevée de deux cédulas hypothécaires sur papier au porteur:

- l'une au capital de 590'000 fr., premier rang, détenue par [la banque] U_____, et
- l'autre au capital de 120'000 fr., deuxième rang, dont le porteur est inconnu.

Selon expertises de V_____ SARL des 26 janvier et 24 février 2022, la parcelle 1_____ est estimée à 760'000 fr. et la parcelle 3_____ à 1'105'000 fr. Ces expertises n'ont pas été remises à l'Office mais leur contenu a été communiqué oralement le 8 mars 2023 par Me T_____, qui a également indiqué que le solde dû pour le prêt hypothécaire relatif à la parcelle 3_____ s'élèverait, sous toutes réserves, à 590'000 fr., et que les intérêts hypothécaires étaient payés par prélèvement sur le produit locatif.

B_____ a déclaré qu'à sa connaissance, les liquidités à disposition des successions s'élevaient à environ 80'000 fr. au 14 décembre 2023, correspondant plus ou moins au revenu locatif de l'immeuble sis no. b_____, rue 2_____, étant précisé que ce montant devrait être prioritairement consacré au paiement des dettes successorales et de la succession à l'égard des impôts notamment.

f. Dans le cadre des poursuites formant les séries n° 4_____ et 5_____, dirigées contre A_____, l'Office a exécuté une saisie portant sur les parts de communauté héréditaire revenant au précité dans les successions non partagées de ses père et mère.

g. L'Office a convoqué les créanciers saisissants, le poursuivi et l'autre membre de la communauté à une séance de pourparlers fixée au 8 mars 2023.

A teneur du procès-verbal de cette séance, aucun accord amiable n'a pu être trouvé.

h. Par courrier du 6 juin 2023, l'Office a imparti un délai de dix jours au débiteur, aux créanciers et au membre de l'hoirie pour soumettre des propositions concernant les mesures ultérieures de réalisation de la part de communauté saisie dans les successions de feu P_____ et de feu Q_____, indiquant qu'à l'expiration de ce délai, le dossier complet serait transmis à la Chambre de surveillance.

i. D_____ SA, en sa qualité de créancière, s'en est remise à justice.

F_____ GMBH, en sa qualité de créancière, a requis la vente aux enchères des parts de communauté saisies.

B_____ a proposé la dissolution des communautés et la liquidation du patrimoine commun.

Les autres intervenants n'ont formulé aucune proposition.

B. a. Par acte du 8 août 2023, l'Office a saisi la Chambre de surveillance d'une demande de fixation du mode de réalisation des parts de communauté revenant à A_____ dans les successions non partagées de ses père et mère.

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

c. D_____ SA a sollicité la saisie du disponible sur les trois comptes bancaires ainsi que du disponible sur le compte ouvert auprès de la société S_____ et, en cas d'actifs insuffisants pour couvrir les créances saisissantes, la vente aux enchères forcées des immeubles sis rue 2_____ à R_____.

F_____ GMBH s'est référée à ses précédentes déterminations adressées à l'Office, sollicitant la vente aux enchères des parts de communauté saisies.

G_____, créancière, s'en est rapportée à justice s'agissant du mode de réalisation des parts de communauté revenant à A_____.

Le Service cantonal de la population de l'Etat de Neuchâtel, créancier, s'est rallié à la décision majoritaire des créanciers, respectivement à la recommandation de la Chambre de surveillance.

L'Administration fiscale cantonale, créancière, a déclaré ne pas avoir d'observations complémentaires et se joindre à la demande de l'Office du 8 août 2023.

B_____ a informé la Chambre de surveillance qu'il privilégiait la dissolution de la communauté par une action en partage et qu'il n'était pas favorable à une vente aux enchères des parts de communauté.

Les autres intéressés ne se sont pas déterminés.

d. Le 14 décembre 2023, la Chambre de surveillance a tenu une audience de comparution personnelle des parties, à laquelle l'Office, A_____, B_____, F_____ GMBH, M_____ et L_____ étaient présents ou représentés.

B_____ a notamment déclaré que la valeur nette des immeubles devant revenir à A_____ dans le cadre du partage successoral devrait s'élever à plusieurs centaines de milliers de francs et devrait donc être suffisante pour désintéresser les créanciers saisissants. La possibilité de vendre l'immeuble sis no. a_____, rue 2_____ avait été évoquée, ce qui permettrait de dégager un montant d'environ 800'000 fr.

A_____ a déclaré que sa mère était domiciliée en Italie au moment de son décès et avoir récemment reçu un avis d'une juge concernant l'ouverture de la succession en Italie. Il avait lui-même proposé de vendre l'immeuble locatif situé au no. b_____, rue 2_____, pour lequel des offres s'élevant à plusieurs millions avaient été reçues. La vente n'avait toutefois pas pu se faire pour l'instant.

F_____ GMBH s'est opposée à une action en partage et a requis la vente des parts successorales. Elle n'était toutefois pas opposée à ce qu'un ultime délai soit fixé à brève échéance aux membres de l'hoirie pour une liquidation partielle de la succession.

L_____ s'en est rapportée à justice.

La Chambre de surveillance a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1.** Lorsqu'il s'agit de réaliser une part de communauté, le préposé demande 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 (art. 132 al. 3 LP). L'OPC prévoit toutefois des mesures plus précises qui restreignent le pouvoir attribué à l'autorité de surveillance par l'art. 132 al. 3 LP. Ainsi, en vertu de l'art. 10 al. 2 OPC, l'autorité de surveillance doit décider, en tenant compte autant que possible des propositions des intéressés, si la part de communauté saisie doit être vendue aux enchères comme telle ou s'il y a lieu de procéder à la dissolution de la communauté et à la liquidation du patrimoine commun conformément aux dispositions qui régissent la communauté dont il s'agit (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). La dissolution et le partage 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 de la procédure de partage, l'office devant les avertir qu'à défaut pour eux de s'exécuter, la part de communauté serait vendue aux enchères (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).

2.1.2 Si l'autorité de surveillance ordonne la dissolution et la liquidation de la communauté, l'office des poursuites ou, en cas de désignation d'un administrateur par l'autorité de surveillance, cet administrateur prendra les mesures juridiques nécessaires pour procéder à la dissolution et à la liquidation et exercera à cet effet tous les droits appartenant au débiteur. S'il s'agit d'une communauté héréditaire, l'office requerra le partage, avec le concours de l'autorité compétente aux termes de l'art. 609 CC (art. 12 OCP), indépendamment de la volonté de partager des héritiers; l'office des poursuites présente, à la place du créancier, la requête prévue à l'art. 609 CC tendant à l'intervention de l'autorité au partage (art. 609 al. 1 CC; ATF 110 III 46), soit, à Genève, la Justice de paix (art. 3 al. 1 let. k LaCC).

2.2 En l'espèce, la communauté héréditaire est notamment propriétaire de deux immeubles situés sur la commune de R_____. Il résulte des explications fournies lors des pourparlers du 8 mars 2023 que la parcelle 1_____ est estimée à 760'000 fr. et la parcelle 3_____ à 1'105'000 fr. - dont à déduire le prêt hypothécaire résiduel de 590'000 fr. - sur la base d'expertises de janvier et février 2022, non remises à l'Office. Lors de l'audience du 14 décembre 2023, le débiteur a toutefois déclaré avoir reçu des offres s'élevant à plusieurs millions pour la parcelle 3_____ et son frère que la vente de la parcelle 1_____ permettrait de dégager un montant d'environ 800'000 fr.

La disparité des montants communiqués au sujet de la valeur des biens immobiliers précités et l'absence de pièces probantes à cet égard empêche de fixer la valeur de ces actifs, même approximativement.

Par ailleurs, B_____ a évoqué l'existence de dettes de la succession, dont le montant n'est pas connu, et la valeur des autres actifs mentionnés, à savoir le compte auprès de la régie et les trois comptes bancaires dont feu Q_____ était titulaire, n'est pas non plus connue. Bien que B_____ ait évoqué des liquidités de l'ordre de 80'000 fr., il n'a pas précisé de quel(s) compte(s) ce montant résultait. Enfin, les actifs mentionnés ci-dessus correspondent à ceux situés en Suisse, alors que le débiteur a indiqué avoir reçu un avis d'une juge concernant l'ouverture de la

succession de sa mère en Italie, ce qui permet de douter de l'exhaustivité des actifs précités.

Au vu des éléments qui précèdent, il n'est pas possible de fixer, ne serait-ce qu'approximativement, la valeur des parts de communauté saisies, et il existe un risque que leur réalisation se fasse à vil prix, notamment en l'absence de connaissance de tous les actifs constituant les successions. La voie de la vente aux enchères est par conséquent exclue. L'existence des deux successions successives complique également la détermination de la valeur des parts de communauté, ce qui justifie également de privilégier la dissolution et la liquidation de la communauté, quand bien même la procédure y relative peut s'avérer plus longue.

Partant, la dissolution de la communauté héréditaire et la liquidation du patrimoine commun, dont font partie les parts de communauté saisies, seront ordonnées, cette procédure paraissant plus adaptée aux fins de protéger à la fois les intérêts des créanciers et du débiteur.

Il appartiendra à l'Office de prendre les mesures nécessaires pour procéder à la liquidation et au partage des biens indivis conformément aux dispositions applicables à la communauté dont il s'agit. S'agissant en l'espèce d'une communauté héréditaire, il lui reviendra, conformément à l'art. 12 OPC, de requérir de l'autorité compétente aux termes de l'art. 609 CC, soit à Genève le Juge de paix, de commettre un curateur pour intervenir au partage en lieu et place de l'héritier débiteur (art. 3 al. 1 let. k et 118 LaCC).

Les frais du partage 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, les parts de succession de A_____ devront être réalisées 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 ni dépens.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la requête en fixation du mode de réalisation formée le 8 août 2023 par l'Office cantonal des poursuites dans le cadre des poursuites dirigées contre A_____.

Au fond :

Ordonne la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire de feu P_____ et de feu Q_____, formée de A_____ et de B_____.

Charge l'Office cantonal des poursuites de requérir le partage de cette communauté héréditaire.

Dit que l'avance des frais de cette procédure de partage incombe à tous les créanciers saisissants, au prorata de leurs créances respectives.

Invite l'Office cantonal des poursuites à fixer l'avance des frais de ladite procédure de partage et à impartir un délai aux créanciers saisissants pour verser leur part respective de cette avance.

Dit qu'à défaut du paiement de cette avance, les parts de communauté héréditaire revenant à A_____ seront vendues aux enchères comme telles.

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Elise CAIRUS, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

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.