

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 25 septembre 2013

---

Présidence de M. SAUTEREL, président  
Juges : Mmes Byrde et Rouleau  
Greffier : Mme van Ouwenaller

\*\*\*\*\*

**Art. 9 et 10 OPC; 132 LP**

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **A.G.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, contre la décision rendue le 15 juillet 2013, à la suite de l'audience du 27 juin 2013, par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, dans la cause qui l'oppose à l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAUSANNE**.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** A.G.\_\_\_\_\_ et ses enfants B.G.\_\_\_\_\_ et C.G.\_\_\_\_\_ forment la communauté héréditaire de feu X.G.\_\_\_\_\_, dont les actifs comprennent deux parts de PPE (appartement et garage) à Lausanne. B.G.\_\_\_\_\_ et C.G.\_\_\_\_\_ font l'objet de saisies de l'Office des poursuites du district de Lausanne (ci-après: l'office).

Dès lors, par requêtes du 31 mai 2013 et conformément à l'art. 132 LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1), l'office a demandé au Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, de fixer le mode de réalisation des parts de communauté héréditaires de B.G.\_\_\_\_\_ et C.G.\_\_\_\_\_. Il faisait valoir que l'estimation des immeubles, effectuée en 2000 dans le cadre de l'inventaire ordonné par la justice de paix, selon laquelle la part revenant à B.G.\_\_\_\_\_ ne couvrirait pas les créances en poursuites, était obsolète et que la valeur actuelle permettait probablement de désintéresser l'ensemble de ses créanciers. Quant à la part revenant à C.G.\_\_\_\_\_, selon l'ancienne estimation elle-même, elle suffisait à couvrir ses créances en poursuites. L'office précisait que seule une estimation par un expert permettrait d'indiquer une valeur précise des immeubles.

L'office indiquait également que la conciliation avait été tentée dans la cadre des saisies dirigées contre B.G.\_\_\_\_\_, mais que A.G.\_\_\_\_\_ avait déclaré n'avoir pas les moyens d'avancer la somme pour régler les dettes en poursuite de son fils. Au vu de ce qui précède, l'office avait renoncé à tenir une autre séance dans le cadre des saisies dirigées contre C.G.\_\_\_\_\_. En revanche, dans les deux dossiers, l'office, conformément à l'art. 10 OPC (ordonnance du Tribunal fédéral concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés du 17 janvier 1923; RS

281.41), avait invité les intéressés à soumettre leurs propositions, ceci sans résultat.

Le 11 juin 2013, le président du tribunal a cité les parties à comparaître à une audience fixée au 27 juin 2013. A.G.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ n'ont pas retiré les plis contenant les convocations et n'ont pas comparu. C.G.\_\_\_\_\_ ne s'est également pas présentée.

**2.** Par décision du 15 juillet 2013, le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, après avoir joint les deux dossiers, a prononcé la dissolution et la liquidation de la communauté héréditaire de feu X.G.\_\_\_\_\_ conformément aux dispositions qui régissent la communauté dont il s'agit (I), ordonné la liquidation par l'office du patrimoine de la communauté héréditaire (II), autorisé l'office à prélever ses frais sur le produit de liquidation, avant répartition aux ayants-droits (III), autorisé l'office, une fois la vente effectuée, à procéder à la répartition des parts revenant à C.G.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ aux créanciers saisissants, l'éventuel disponible devant être versé aux débiteurs (IV) et rendu sa décision sans frais (V). Cette décision a été notifiée à A.G.\_\_\_\_\_ le 20 juillet 2013.

Le président a considéré qu'il n'avait pas pu poursuivre les pourparlers de conciliation, en raison de l'absence des débiteurs, que l'office avait tenté en vain de trouver un règlement à l'amiable, qu'il lui appartenait dès lors de fixer le mode de réalisation, et qu'il était opportun de suivre les recommandations de l'office sur ce point.

**3.** Par acte déposé le 24 juillet 2013 auprès du greffe du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, mais adressé au "greffe du Tribunal cantonal", A.G.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision. A l'appui de son recours, il a proposé de verser aux créanciers de son fils le montant dont ils bénéficieraient en cas de réalisation des parts de communauté héréditaires par l'office.

Par acte du 8 août 2013, l'office a préavisé pour le rejet du recours. Trois créanciers intimés se sont également déterminés, refusant la proposition formulée par le recourant dans son recours.

### **En droit :**

**I.** Le recours, déposé dans le délai de dix jours et motivé (art. 132a LP, 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP [loi d'application dans le Canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955; RSV 280.05]) est recevable formellement.

A qualité pour recourir toute personne qui avait, devant l'autorité inférieure, qualité à la plainte et toute personne ou autorité de poursuite qui fait valoir un intérêt digne de protection, direct actuel et réel à la suite de la décision de l'autorité inférieure; pour les personnes concernées par la décision de l'autorité inférieure, la qualité pour recourir dépend de leur intérêt au recours (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 26 ad art. 18 LP).

En l'occurrence, le recourant, en sa qualité de "communiste", est un intéressé qui a la qualité de partie.

Les déterminations des intimés sont également recevables.

**II.** Le recourant fait valoir que les immeubles formant les actifs de la communauté constituent son lieu d'habitation et que sa perte le "mettrait dans une situation extrêmement précaire". Il se dit prêt à négocier, offrant "le montant dont [les créanciers] bénéficieraient en cas

de réalisation de l'office". Il demande que les créanciers se prononcent sur cette proposition.

**a)** Lorsque la réalisation d'une part de communauté est requise, l'office des poursuites ou l'autorité de surveillance saisie de la requête de fixation du mode de réalisation doit d'abord tenter d'amener les créanciers saisissants, le débiteur et les autres membres de la communauté à s'entendre à l'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 et 10 OPC).

Faute de conciliation, le rôle de l'autorité de surveillance saisie d'une requête de l'office en fixation du mode de réalisation d'une part de communauté se limite au choix de ce mode de réalisation (ATF 135 III 179 c. 2.1). 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. 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 jurisprudence a précisé que la valeur de la part ne peut pas être déterminée approximativement au sens de cette disposition notamment s'il existe un litige entre les membres de la communauté au sujet de la valeur de celle-ci ou de la quote-part de liquidation du débiteur, lorsque la valeur a fait l'objet de deux estimations fortement divergentes de la part de deux experts (ATF 96 III 10 c. 3) ou lorsque l'exactitude de l'inventaire est critiquée sur des points importants (BISchK 1940 pp. 24 ss). Le but est d'éviter que la part de communauté soit adjugée au-dessous de son prix (Peter, Edition annotée de la LP, Berne 2010, ad art. 132, p. 662 in fine).

Selon l'art. 12 OPC, 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 (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210).

**b)** En l'occurrence, l'office a tenté la conciliation en vain. Il a ensuite imparti un délai aux intéressés pour formuler leurs propositions et n'en a reçu aucune. L'autorité inférieure de surveillance n'a pas pu poursuivre les pourparlers, le recourant et les débiteurs ne s'étant pas présentés à l'audience.

Il convient de relever que, bien que l'on puisse se demander si la notification de la citation à comparaître a été régulière, le recourant ne prétend pas ne pas avoir été informé de l'audience en temps utile. Il affirme seulement s'être présenté trop tard à la séance en raison d'un "malheureux concours de circonstances". Quoi qu'il en soit, le recourant a formulé la proposition qu'il souhaitait faire dans son recours et trois créanciers se sont déterminés pour indiquer qu'ils ne souscrivaient pas à cette offre. Il avait également eu l'occasion d'émettre des propositions à l'office, ce qu'il n'avait pas fait.

La conciliation ayant échoué, l'autorité inférieure n'avait pas d'autre choix que de fixer le mode de réalisation. Le choix de la liquidation de la communauté héréditaire conformément aux règles qui la régissent, c'est-à-dire par le biais d'un partage, plutôt qu'une vente aux enchères de la part de communauté, est logique dès lors que l'office ne connaît pas la valeur approximative des parts saisies, la précédente estimation étant ancienne. Il est favorable à tous, créanciers et communistes, en ce qu'il évitera une vente à vil prix. Au demeurant, si le recourant craint la perte de son logement, il ne critique pas le choix du mode de réalisation. Il pourra encore faire valoir ses droits dans le cadre du partage.

**III.** Le recourant s' "étonne que les frais induits ne soient pas prélevés sur la seule part dévolue à B.G. \_\_\_\_\_" qui "seul [...] justifie [...] cette procédure".

Il s'agit d'un malentendu que la détermination de l'office dissipe de façon claire: "les frais de procédure de poursuite relatifs à chacun des communistes poursuivis seront prélevés sur les parts revenant à M. B.G. \_\_\_\_\_ et Mme C.G. \_\_\_\_\_. Quant aux frais liés à la liquidation de la communauté, ceux-ci seront répartis en tenant compte des quotes-parts respectives de chacun des communistes, dont le recourant".

**IV.** Enfin, le recourant s'étonne que le chiffre IV de la décision ne mentionne pas sa part.

Cela tient au fait que la part de communauté du recourant n'est pas saisie par l'office et n'aura donc pas à être "répartie" par ce dernier entre diverses personnes; elle reviendra entièrement au recourant - sous réserve des frais liés au partage - sans passage par l'office.

**V.** En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé.

L'arrêt est rendu sans frais ni dépens.

Par ces motifs,  
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale  
supérieure de surveillance,  
p r o n o n c e :

**I.** Le recours est rejeté.

**II.** Le prononcé est confirmé.

**III.** L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 25 septembre 2013

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis  
clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- M. A.G. \_\_\_\_\_,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lausanne,
- M. B.G. \_\_\_\_\_,
- Mme C.G. \_\_\_\_\_,
- La Ville de Lausanne, Service financier-contentieux,
- [...],
- [...],
- [...],
- [...],
- [...],
- Etat du Valais, Office cantonal du contentieux financier,

- Etat de Vaud, Service juridique et législatif,
- [...].

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les dix jours - cinq jours dans la poursuite pour effets de change - qui suivent la présente notification (art. 100 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :