

GE_GERICHTE A/1423/2012 vom 26. Juli 2012

GE Cour de justice, 2012-07-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1423_2012

FR: GE_GERICHTE A/1423/2012 du 26 juillet 2012

IT: GE_GERICHTE A/1423/2012 del 26 luglio 2012

Regeste

Vente aux enchères forcées. Avis de réception des réquisitions de vente. Transfert de propriété. | Le plaignant devait s'attendre à recevoir des communications de l'Office dans le cadre des poursuites en cours, et en particulier l'avis de réception des réquisitions de vente de son immeuble. L'état des charges a été dûment communiqué au plaignant. | LP.120; LP.140; ORFI.28

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 26.07.2012 A/1423/2012

Vente aux enchères forcées. Avis de réception des réquisitions de vente. Transfert de propriété. | Le plaignant devait s'attendre à recevoir des communications de l'Office dans le cadre des poursuites en cours, et en particulier l'avis de réception des réquisitions de vente de son immeuble. L'état des charges a été dûment communiqué au plaignant. | LP.120; LP.140; ORFI.28

A/1423/2012 DCSO/304/2012 du 26.07.2012 (PLAINT) , REJETE Descripteurs : Vente aux enchères forcées. Avis de réception des réquisitions de vente. Transfert de propriété. Normes : LP.120; LP.140; ORFI.28 Résumé : Le plaignant devait s'attendre à recevoir des communications de l'Office dans le cadre des poursuites en cours, et en particulier l'avis de réception des réquisitions de vente de son immeuble. L'état des charges a été dûment communiqué au plaignant. En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/1423/2012-CS DCSO/304/12 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU JEUDI 26 JUILLET 2012 Plainte 17 LP (A/1423/2012-CS) formée en date du 10 mai 2012 par Mme et M. R_____, élisant domicile en l'étude de Me Fabien BOSON, avocat. * * * *
* Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du 3 août 2012 à : - Mme et M. R_____ c/o Me Fabien BOSON, avocat Place Centrale 8 Case postale 558 1920 Martigny - A_____ SA c/o Me Albert REY-MERMET, avocat Place du Molard 3 1204 Genève - B_____ SA c/o Me Albert REY-MERMET, avocat Place du Molard 3 1204 Genève - Mme H_____ et M. T_____ c/o Me Adrian SCHNEIDER, avocat Av. des Mousquines 20 Case postale 805 1005 Lausanne - X_____ SARL c/o Me Albert REY-MERMET, avocat Place du Molard 3 1204 Genève - Office des poursuites . EN FAIT A. a. M. R_____ fait l'objet de diverses poursuites, diligentées à son encontre notamment par: - A_____ SA (poursuite n° 10 xxxx57 M, du 24 juin 2010, d'un montant de 21'500 fr.); - B_____ SA (poursuite n° 10 xxxx58 L, du 24 juin 2010, d'un montant de 60'065 fr. 35); - X_____ SA (poursuite n° 10 xxxx59 K, du 6 juillet 2010, d'un montant de 258'255 fr. 95); - Mme H_____ et M. T_____ (poursuite n° 10 xxxx48 G, du 8 octobre 2010, d'un montant de 40'000 fr.). Dans ce cadre, l'Office des poursuites (ci-après:

l'Office) a procédé à la saisie des biens immobiliers suivants: - part de copropriété pour moitié de la PPE 5xxx, sise sur la parcelle n° 4xxx de la commune de V_____, en Valais, constituée d'un appartement et d'une cave; - part de copropriété pour moitié de l'immeuble 6xx de la même commune, soit un pré; - part de copropriété pour moitié d'une part de copropriété sur l'immeuble 4xxx de la même commune, soit un pré. b. Mme R_____, épouse de M. R_____, fait, quant à elle, l'objet d'une poursuite de la part de Mme H_____ et M. T_____ (poursuite n° 10 xxxx47 H, du 8 octobre 2010, d'un montant de 40'000 fr.). Dans ce cadre, l'Office a procédé à la saisie de sa part de copropriété de l'appartement susmentionné. c. Le conseil de M. R_____ a adressé, en août et septembre 2011, trois courriers à l'Office, sollicitant la transmission des extraits des poursuites dirigées contre son mandant ainsi que des procès-verbaux de saisies mobilières effectuées. Le paragraphe "Concerne" desdits courriers mentionne que l'adresse actuelle de M. R_____ est à la Route M_____ xxx, à G_____, alors qu'il habitait précédemment au chemin B_____ x à O_____. d. D'après les registres de l'Office cantonal de la population, le changement de domicile des époux R_____ a pris effet le 27 novembre 2011. Mme R_____ a, quant à elle, ensuite quitté G_____ le 25 mars 2012 pour s'établir à B_____ en Valais; M. R_____ est cependant demeuré à G_____. e. Le 25 octobre 2011, A_____ SA, B_____ SA et X_____ SA ont requis la vente des biens immobiliers saisis à l'encontre de M. R_____. L'avis de réception de la réquisition de vente a été adressé le 9 novembre 2011 par l'Office, en courrier recommandé, à M. R_____ à l'adresse chemin B_____ x à O_____. Après avoir été déposé poste restante, et faute d'avoir été réclamé, ledit courrier a été retourné à l'Office le 6 décembre 2011, lequel l'a reçu en retour le 15 décembre 2011 et l'a réexpédié par courrier simple le 20 décembre 2011. f. Le 22 décembre 2011, l'Office s'est adressé au conseil de M. R_____ pour l'informer avoir reçu plusieurs propositions de rachat d'un véhicule électrique saisi au préjudice de son mandant. Or, les courriers des 11 novembre et 2 décembre 2011, expédiés à celui-ci à son adresse à O_____ pour obtenir son accord avec les ventes de gré à gré, n'avaient pas reçu de réponse. Il ne ressort pas du dossier soumis à la Chambre de céans qu'une réponse ait été apportée au courrier de l'Office du 22 décembre 2011. g. Le 20 janvier 2012, Mme H_____ et M. T_____ ont requis la vente du bien immobilier saisi au préjudice de Mme R_____. L'avis de réception y relatif, daté du 8 février 2012, a été adressé le lendemain, par l'Office et en courrier recommandé, à Mme R_____ à l'adresse chemin B_____ x à O_____. Après avoir été déposé poste restante, ce courrier a été retourné à l'Office le 18 février 2012, lequel l'a reçu en retour le 21 février 2012 et l'a réexpédié par courrier simple le 23 février 2012. h. Le 27 février 2012, l'Office des poursuites d'Entremont (Valais), Office délégué, a envoyé à M. R_____ et Mme R_____, par plis séparés et à leur adresse d'O_____, les avis de publication des ventes immobilières de leurs parts de copropriété sur les trois immeubles précités. Ces courriers ont été retournés à l'Office délégué le 1er mars 2012, lequel les a réexpédiés le 22 mars 2012, par courriers recommandés, à M. R_____ et Mme R_____, à l'adresse Route M_____ xxx, à G_____. Ceux-ci ont été avisés le 23 mars 2012 qu'un courrier recommandé leur avait été adressé. Les courriers ont toutefois à nouveau été retournés à l'Office délégué, faute d'avoir été réclamés. i. Le 2 mars 2012 ont été publiées au Bulletin officiel du canton du Valais les annonces des enchères immobilières concernant les parts de copropriété de M. R_____ et de Mme R_____ sur les trois immeubles précités. M. R_____ et Mme R_____ sont cités comme étant chacun débiteurs ainsi que copropriétaires pour moitié. Les enchères étaient fixées au 1er mai 2012. M. R_____ a lu cette publication le jour même. j. Le 30

mars 2012, l'Office délégué a envoyé à M. R_____ et Mme R_____, à leur adresse de G_____, les états des charges relatifs aux parts de copropriété susmentionnées. Faute d'avoir été retirés, ces courriers ont été retournés à l'Office délégué à l'issue du délai de garde. k. Par courriers recommandés et par plis simples datés du 18 avril 2012, l'Office délégué a informé M. R_____ et Mme R_____, à leur adresse de G_____, de l'annulation de la vente des parts de copropriété des parcelles n° xxx et xxx, soit les prés. En revanche, la vente de la part de PPE relative à l'appartement était maintenue. Les courriers recommandés n'ont pas été réclamés pendant le délai de garde. Le même jour, un courrier recommandé identique a été adressé à leur conseil, qui l'a retiré. l. Par courriers du 27 avril 2012, reçus le 30 avril 2012, le conseil de M. R_____ et Mme R_____ a demandé à l'Office, ainsi qu'à l'Office délégué, d'annuler la vente aux enchères de l'appartement en PPE, au motif, notamment, que les avis de réquisition de vente n'avaient pas été notifiés conformément à l'art. 120 LP. Dans sa réponse du 30 avril 2012, l'Office a refusé de reporter la vente, dans la mesure où les avis de réception des réquisitions de vente avaient été valablement communiqués. Par réponse du 30 avril 2012 également, l'Office délégué a rappelé que les états des charges et les conditions de vente n'avaient fait l'objet d'aucune plainte admise et étaient donc en force. Par ailleurs, la notification des avis de vente avait été faite par courriers recommandés séparés du 22 mars 2012 à l'adresse tant de M. R_____ que de Mme R_____. Or, ces courriers n'avaient pas été réclamés. L'envoi subséquent en pli simple n'était pas revenu en retour. m. Le 1er mai 2012, l'Office délégué a procédé à la vente aux enchères publiques des parts de copropriété de l'appartement appartenant à M. R_____ et Mme R_____. Elles ont été adjugées à M. J_____ pour le prix de 1'075'000 fr. B. a. Par acte expédié le 10 mai 2012 au greffe de la Chambre de céans, M. R_____ et Mme R_____ ont porté plainte contre la décision de l'Office du 30 avril 2012. Ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit ordonné avec effet immédiat à l'Office délégué et/ou à l'Office de ne pas faire inscrire au Registre foncier le transfert de propriété de la PPE xxx, vendue à M. J_____ le 1er mai 2012; à l'annulation de la vente aux enchères du 1er mai 2012; à ce qu'ils soient entendus par l'Office ou l'Office délégué conformément à l'art. 28 al. 2 ORFI; enfin, à ce que l'état des charges leur soit à nouveau communiqué avec l'octroi d'un délai d'opposition. A l'appui de leur plainte, ils font valoir qu'ils n'ont pas reçu les avis de réception des réquisitions de vente, dans la mesure où ces avis ont été adressés à leur ancienne adresse, quand bien même l'Office avait été averti à trois reprises du changement d'adresse de M. R_____ et du mandat confié à leur conseil. Par ailleurs, ni l'Office, ni l'Office délégué ne leur avait communiqué l'état des charges conformément à l'art. 140 LP, les privant ainsi de la possibilité de contester celui-ci. Or, ils entendaient mettre en cause les saisies effectuées par Mme H_____ et M. T_____, X_____ SA, B_____ SA et A_____ SA, de même que celles effectuées par la Communauté des copropriétaires d'étages de la PPE. Enfin, ils n'avaient pas été interrogés par l'Office ou l'Office délégué, ce qui leur aurait pourtant permis de faire mention d'une servitude d'abstention non inscrite au registre foncier. b. Le 10 mai 2012, M. R_____ et Mme R_____ ont également déposé plainte auprès du Juge de district d'Entremont, autorité inférieure de surveillance, à l'encontre de la décision de l'Office délégué du 30 avril 2012. c. Selon courrier du 29 mai 2012, Mme H_____ et M. T_____ s'en sont rapporté à justice. Dans son rapport du 7 juin 2012, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Par déterminations séparées du 8 juin 2012, X_____ SA, B_____ SA et A_____ SA ont conclu au rejet de la plainte. d. Par ordonnance du 16 mai 2012, la Chambre de surveillance a ordonné, à titre de mesure provisionnelle, à l'Office des poursuites de Genève de surseoir

à la demande d'inscription au Registre foncier compétent du transfert par vente aux enchères à M. Y_____, le 1er mai 2012, de la propriété sur les parts de copropriété dans la PPE xxx appartenant à M. R_____ et Mme R_____. e. Le 11 juin 2012, la Chambre de surveillance a informé les parties que l'instruction de la cause était close. EN DROIT 1. 1.1. La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP). Il est constant que le refus d'annuler une vente aux enchères est une mesure sujette à plainte, que les plaignants, débiteurs, ont qualité pour contester par cette voie. 1.2. La plainte contre une mesure de l'Office doit être déposée dans les dix jours suivant celui où le plaignant a eu connaissance de la décision attaquée (art. 17 al. 2 LP). En l'espèce, la décision de refus a été adressée aux plaignants le 30 avril 2012. Formée auprès de la Chambre de surveillance le 10 mai 2012 selon les formes prescrites par la loi (art. 9 al. 1 LaLP), la plainte l'a été en temps utile. Respectant pour le surplus les exigences de forme prescrites par la loi (art. 9 al. 1 LaLP), la plainte est recevable. 2. Les plaignants reprochent à l'Office de ne pas leur avoir dûment transmis les avis de réception des réquisitions de vente. 2.1. Selon l'art. 120 LP, l'office des poursuites informe le débiteur de la réquisition de réalisation dans les trois jours. Le devoir d'informer le poursuivi dans les trois jours est une prescription d'ordre, tout au moins en ce qui concerne le délai. Un retard dans l'accomplissement de cette tâche ne saurait entraîner la nullité ou l'annulation de la réquisition de vente intervenue régulièrement, mais peut entraîner la responsabilité du canton. Si l'Office omet complètement d'informer le poursuivi, omet de le faire conformément aux dispositions de l'art. 34 LP ou sans respecter le contenu minimum correspondant au formulaire n° 28, les enchères qui ont malgré tout eu lieu sont annulables (BETTSCHART, Commentaire romand, 2005, n° 8 ad art. 120 LP et les références citées; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 13 s. ad art. 120 LP). La communication qui est faite au poursuivi n'est pas un acte de poursuite au sens strict (BETTSCHART, op. cit., n° 3 ad art. 120 LP). L'acte de poursuite notifié irrégulièrement est nul; il est toutefois seulement annulable s'il est parvenu à connaissance (partielle) du poursuivi. Si ce dernier l'a eu en main ou en a connu les éléments essentiels l'acte est même considéré valable, mais ne déploie ses effets qu'à partir de l'instant où le destinataire en a eu (totale) connaissance. La prohibition du formalisme excessif interdit en effet une nouvelle notification lorsque aucun intérêt digne de protection ne l'exige (JACQUES, De la notification des actes de poursuites, in BISchK 2011 177, 192 et les références citées). 2.2. Aux termes de l'art. 5 al. 3 Cst., les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Le principe de la bonne foi et la prohibition de l'abus de droit prévalent sur le principe de ritualité (respect des formes) (ATF 132 I 249, consid. 5, cité par JACQUES, ibid., note 98). 2.3. En l'espèce, l'avis de réception de la réquisition de vente le concernant a été adressé au plaignant le 9 novembre 2011, par courrier recommandé, à l'adresse chemin B_____ x à O_____. A cette date, le plaignant était toujours domicilié officiellement à cette adresse. Dans le paragraphe "Concerne" de trois courriers datés d'août et septembre 2011, le conseil du plaignant avait cependant indiqué que son mandant avait dorénavant une nouvelle adresse. La question peut dès lors se poser de savoir si la notification a été viciée. A cet égard, la Chambre de céans relève, en premier lieu, que le plaignant n'a pas annoncé son changement d'adresse à l'Office cantonal de la population dans les 14 jours, comme il en avait pourtant l'obligation. En outre, au lieu d'annoncer son changement d'adresse auprès de La Poste, le plaignant avait pris des

dispositions auprès d'elle pour que ses courriers soient déposés poste restante, ce qui laisse subsister l'apparence d'une adresse valable. Les courriers ne sont en effet pas revenus en retour, au motif que l'adresse n'était pas/plus exacte, mais bien parce qu'ils n'avaient pas été retirés. Il faut relever encore que, bien que dûment représenté par un avocat, le plaignant n'a pas fait élection de domicile en l'étude de celui-ci. En outre, par courrier du 22 décembre 2011, l'Office a transmis au conseil du plaignant divers courriers adressés à l'attention de celui-ci à O_____, lesquels n'avaient pas reçu de réponse. Le plaignant ou son avocat, n'ont toutefois pas saisi cette occasion pour attirer expressément l'attention de l'Office sur le changement d'adresse. L'attitude du plaignant apparaît ainsi peu respectueuse du principe de la bonne foi auquel est tenu tout particulier, d'autant plus lorsque, comme en l'espèce, le plaignant devait s'attendre à recevoir des communications de l'Office dans le cadre des poursuites en cours. Il faut relever encore que, quand bien même la communication de l'avis de réception des réquisitions de vente ne constitue pas un acte de poursuite au sens strict, les règles relatives à une éventuelle notification irrégulière de tels actes peuvent être appliquées par analogie. Or, il apparaît que le plaignant a eu connaissance le 2 mars 2012 des éléments essentiels de la vente par la publication faite le jour même par l'Office délégué dans le Bulletin officiel, soit près de deux mois avant la vente. Les avis de publication des ventes immobilières ont également été expédiés au plaignant à son adresse à G_____, lequel ne les a toutefois pas retirés. Ainsi, à supposer que l'absence d'avis de réception des réquisitions de vente ait constitué pour lui un inconvénient sérieux, il lui incombait de se manifester immédiatement auprès de l'Office ou de la Chambre de céans, ce qu'il a omis de faire, de sorte que la notification doit être considérée comme valable, le plaignant ayant eu connaissance des éléments essentiels de la communication en cause. En réalité, le plaignant n'indique pas quel est le préjudice qu'il aurait subi du fait de la prétendue notification irrégulière. Sa conclusion tendant à l'annulation de la vente aux enchères pour défaut allégué de notification valable relève ainsi du formalisme excessif, respectivement de l'abus de droit. Elle sera par conséquent rejetée et la plainte écartée sur ce point.

2.4. Les mêmes considérations sont valables s'agissant de la notification dudit avis de réception à la plaignante. En particulier, elle n'a, en premier lieu, pas annoncé son changement d'adresse à l'Office, alors même qu'elle devait s'attendre à des communications de sa part, compte tenu des poursuites en cours et de la saisie opérée sur sa part de copropriété. En outre, les avis de publication des ventes immobilières ont été expédiés à son adresse à G_____ à un moment où elle y était encore officiellement domiciliée. Le fait qu'elle n'ait pas jugé utile de retirer le courrier en question ne saurait être imputé à l'Office. Enfin, aucun préjudice n'est allégué. La conclusion de la plaignante tendant à l'annulation de la vente sera ainsi également rejetée.

3. Les plaignants font également grief aux Offices de ne pas leur avoir communiqué l'état des charges, qu'ils n'ont ainsi pas eu l'occasion de contester.

3.1. Selon l'art. 140 al. 1 et 2 LP, avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent les immeubles en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier; il communique cet état aux intéressés, en leur assignant un délai de dix jours pour former opposition.

3.2. En l'espèce, et contrairement à ce qu'indiquent les plaignants, les états des charges leur ont bel et bien été communiqués, par plis recommandés séparés du 30 mars 2012 de l'Office délégué, à leur adresse de G_____. Certes, à cette date, la plaignante avait annoncé son changement d'adresse à l'Office cantonal de la population. Toutefois, et pour les raisons évoquées plus haut, il lui incombait d'en informer également l'Office. En tout état, le plaignant demeurait toujours à cette adresse. C'est ainsi de manière téméraire qu'il se plaint de ne pas avoir reçu dite communication. En vertu du principe de la bonne foi,

on pouvait également attendre de lui qu'il communique à son épouse l'état des charges relatif à sa part de copropriété. La conclusion des plaignants tendant à l'annulation de la vente aux enchères intervenue le 1er mai 2012 pour défaut de communication de l'état des charges doit ainsi également être rejetée. 3.3. Les plaignants indiquent également que le défaut de communication de l'état des charges les a privés de la possibilité de contester les saisies effectuées par les créanciers intimés, alors même qu'ils contestaient leurs créances. Ce faisant, les plaignants perdent toutefois de vue que la contestation des créances aurait dû intervenir dans le cadre de la procédure de mainlevée d'opposition et non au stade de la contestation de l'état des charges. Leur grief est ainsi irrecevable. 4. Dans un dernier grief, les plaignants reprochent à l'Office délégué d'avoir violé leur droit d'être entendus en ne les auditionnant pas conformément à l'art. 28 al. 2 ORFI. 4.1. Aux termes de l'art. 28 al. 1 ORFI, après avoir informé le débiteur de la réquisition de vente (art. 120 LP), l'office demandera un extrait du registre foncier relativement à l'immeuble à réaliser ou, si un tel extrait lui a déjà été délivré auparavant, il le fera vérifier par le bureau du registre foncier qui y apportera les modifications nécessaires et le certifiera conforme au contenu actuel du registre (al. 1); par ailleurs, en interrogeant le débiteur l'office contrôlera et, éventuellement, rectifiera les indications de l'extrait du registre foncier relatives au nom et au domicile des créanciers gagistes (al. 2). 4.2. En l'espèce, la présente procédure ne soulève aucune question relative au nom et au domicile des créanciers gagistes. Le grief des plaignants, tiré d'une prétendue violation de l'art. 28 al. 2 ORFI, est ainsi sans fondement aucun et sera écarté. 5. La procédure de plainte est en principe gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucun dépens dans cette procédure (62 al. 2 OELP). Conformément à ces dispositions, la présente décision est rendue sans frais ni dépens; en particulier, l'Autorité de céans renoncera à infliger une amende aux plaignants, dont la plainte est cependant à la limite de la témérité (art. 20a al. 2 ch. 5 2ème phr. LP). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 10 mai 2012 par M. R_____ et Mme R_____ contre le refus de l'Office de reporter la vente aux enchères prévues le 1er mai 2012. Au fond : La rejette. Siégeant : Monsieur Grégory BOVEY, président; Monsieur Christian CHAVAZ et Monsieur Philipp GANZONI, juges assesseurs; Madame Paulette DORMAN, greffière. Le président : Grégory BOVEY La greffière : Paulette DORMAN 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.