

GE_GERICHTE A/3381/2016 vom 12. Januar 2017

GE Cour de justice, 2017-01-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3381_2016

FR: GE_GERICHTE A/3381/2016 du 12 janvier 2017

IT: GE_GERICHTE A/3381/2016 del 12 gennaio 2017

Regeste

LP.171; LP.17.2; LP.134.2; LP.140.1; ORFI.37

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 12.01.2017 A/3381/2016

A/3381/2016 DCSO/13/2017 du 12.01.2017 (PLAINT) , IRRECEVABLE Normes : LP.171; LP.17.2; LP.134.2; LP.140.1; ORFI.37 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/3381/2016-CS DCSO/13/17 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU JEUDI 12 JANVIER 2017 Plainte 17 LP (A/3381/2016-CS) formée en date du 26 octobre 2016 par A_____. * * * * * Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par pli recommandé du greffier du 13 janvier 2017 à : - A_____ - Office des poursuites . EN FAIT A. a. Dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier n° 14 xxxx44 J, 14 xxxx45 H, 15 xxxx27 D et 15 xxxx28 C, les poursuivantes, créancières gagistes de premier et quatrième rangs, ont requis la vente de l'immeuble faisant l'objet du gage, soit la parcelle n° 1_____ de la commune de B_____, sise C_____ à B_____ (ci-après : l'Immeuble), lequel appartenait alors à D_____.[endif]>![if> b. Après avoir estimé l'Immeuble, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a procédé à la publication des enchères en insérant dans les éditions de la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) du _____2016 et de la Feuille d'avis officielle de la république et canton de Genève (FAO) des _____ et _____ ainsi que _____2016 un avis daté du _____2016, fixant la date des enchères au 11 octobre 2016, invitant les créanciers gagistes à produire leurs créances d'ici au 3 août 2016 et indiquant que l'état des charges et les conditions de vente seraient déposées à l'Office, et consultables sur son site internet, à compter du 8 août 2016. c. L'état des charges et les conditions de vente ont été déposés le 8 août 2016 dans les locaux de l'Office et, simultanément, rendus consultables sur le site internet de ce dernier. Sous chiffre 4, l'état des charges mentionne une créance de 100'000 fr. incorporée dans une cédula hypothécaire au porteur en deuxième rang, dont le porteur était inconnu. La procédure en annulation du titre prévue par l'art. 69 al. 1 ORFI est réservée. Conformément aux art. 135 al. 1 LP (applicable par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP) et 45 al. 1 let. a ORFI (applicable par renvoi de l'art. 102 ORFI), l'art. 4 des conditions de vente prévoit que "l'immeuble sera vendu avec toutes les charges (droits de gage, servitudes, charges foncières, etc.) qui le grèvent d'après l'état des charges ci-annexé, pour autant qu'elles soient couvertes par le prix d'adjudication. Les créances garanties par gage qui ne sont pas exigibles seront déléguées à l'acquéreur à concurrence du prix d'adjudication. Lorsque la charge réelle est accompagnée d'une obligation personnelle du débiteur, celle-ci est déléguée à l'adjudicataire (art. 135 al. 1 LP)" . L'art. 7 des conditions

de vente indique les montants devant être payés en espèces par l'acquéreur, par imputation sur le prix d'adjudication, parmi lesquels le capital, les intérêts exigibles, les intérêts moratoires et les frais de poursuite des créances garanties par gage qui, selon l'état des charges, sont exigibles (let. a). L'art. 8 précise les frais et dettes assumés par l'acquéreur sans imputation sur le prix d'adjudication. d. L'état des charges n'a fait l'objet d'aucune contestation dans le délai de dix jours prévu par l'art. 140 al. 2 LP. Aucune plainte n'a été formée contre l'état des charges ou les conditions de vente dans le délai de dix jours suivant leur dépôt. B. a. Par acte daté du 6 octobre 2016, déposé le même jour au greffe de la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte contre les conditions de vente déposées le 8 août 2016, concluant au report de la vente et à la clarification des conditions de vente et de l'état des charges. A l'appui de sa plainte, il a fait valoir le caractère selon lui incompréhensible et lacunaire de ce document, relevant en particulier que les termes "délégué à l'adjudicataire" n'étaient ni compréhensibles ni explicites et que les conditions de vente contestées ne permettaient pas de savoir si, après sa réalisation forcée, l'Immeuble serait encore grevé de cédulas hypothécaires. Il a également contesté la créance de 100'000 fr. garantie par gage immobilier figurant sous chiffre 4 de l'état des charges, indiquant qu'à sa connaissance cette somme "pouvait avoir été remboursée" .!.[endif]>!.[if> A titre préalable, A_____ a requis l'octroi de l'effet suspensif. b. Par ordonnance du 6 octobre 2016, la Chambre de surveillance a rejeté la requête d'effet suspensif formée par le plaignant. c. L'Immeuble a été vendu aux enchères le 11 octobre 2016. d. Dans ses observations datées du 26 octobre 2016, l'Office a conclu à l'irrecevabilité de la plainte aux motifs de tardiveté, d'absence de qualité pour agir du plaignant et d'absence d'intérêt pratique et actuel à l'annulation de l'acte contesté. Sur le fond, il a conclu au rejet de la plainte, relevant en particulier que le plaignant ne s'était jamais adressé à lui pour obtenir les explications qu'il souhaitait. e. Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par courrier de la Chambre de surveillance du 28 octobre 2016. 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. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures prises par l'office qui ne peuvent être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).!.[endif]>!.[if> A qualité pour former une plainte toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3). C'est en principe toujours le cas du débiteur poursuivi et du créancier poursuivant (Pauline Erard, in CR LP, 2005, Dallèves/Foëx/Jeandin [éd.], n° 25 et 26 ad art. 17 LP; Markus Dieth/Georg J. Wohl, in Kurzkomentar SchKG, 2 ème édition, 2014, Hunkeler [éd.], n° 11 et 12 ad art. 17 LP). La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Elle peut également être déposée en tout temps en cas de nullité de l'acte contesté (art. 22 al. 1 LP). 1.2 La plainte est en l'espèce expressément dirigée contre les conditions de vente. 1.2.1 Selon l'art. 134 al. 1 LP, les conditions de vente sont arrêtées par l'Office d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Elles doivent être déposées au moins dix jours avant la vente dans les bureaux de l'Office, où chacun peut en prendre connaissance (art. 134 al. 2 LP). Les conditions de vente peuvent être attaquées par la voie de la plainte au sens de l'art. 17 al. 1 LP au motif qu'elles n'ont pas été arrêtées ou publiées selon l'usage des lieux, qu'elles ne permettraient pas d'escompter le résultat le plus avantageux ou encore qu'elles violeraient

une disposition explicite ou l'esprit de la loi (arrêt du Tribunal fédéral 5A_853/2014 du 23 mars 2015 consid. 6.1.1). Le délai de plainte contre les conditions de vente court du jour de leur dépôt dans les bureaux de l'Office. Ce jour, indiqué dans la publication des enchères, ne correspond pas forcément à celui auquel elles sont mises à disposition du public conformément à l'art. 134 al. 2 LP (arrêt du Tribunal fédéral 5A_853/2014 précité, consid. 6.1.1).

1.2.2 Les conditions de vente ont en l'espèce été déposées dans les bureaux de l'Office le 8 août 2016, conformément à la publication intervenue les _____ et _____ ainsi que _____ 2016. Incidemment, elles ont été mises le 8 août également à la disposition du public, dans les locaux de l'Office et sur le site internet de ce dernier. Conformément aux art. 142 al. 1 et 143 al. 1 CPC, applicables par renvoi de l'art. 31 LP, le délai de dix jours pour les contester par la voie d'une plainte a donc commencé à courir le 9 août 2016 pour expirer le 18 août 2016. Déposée auprès de la Chambre de céans le 6 octobre 2016, la plainte est par conséquent tardive.

1.3 Bien qu'il ne vise expressément que les conditions de vente dans sa plainte, le plaignant fait valoir que l'état des charges ne correspondrait (peut-être) pas ou plus à la réalité.

1.3.1 L'état des charges, établi par l'Office sur la base d'un extrait du Registre foncier et des productions des ayants droit (art. 140 al. 1 LP), est ensuite communiqué aux intéressés – soit aux créanciers au profit desquels l'immeuble a été saisi, aux créanciers gagistes ainsi qu'aux titulaires de droits annotés et au débiteur (art. 37 ORFI, par renvoi de l'art. 102 ORFI) – en leur assignant un délai de dix jours pour former opposition (art. 140 al. 2 LP). Cette communication fait également partir, à tout le moins pour les intéressés au sens de l'art. 37 ORFI, le délai de dix jours pour former une plainte au sens de l'art. 17 LP contre l'état des charges, au motif que l'Office, à l'occasion de son établissement, aurait violé des prescriptions formelles (arrêt du Tribunal fédéral 5A_852/2014 du 23 mars 2015 consid. 4.2). Le cas échéant après avoir été rectifié ou complété conformément au résultat des plaintes ou procès qu'il aurait suscités, soit lorsque les droits y figurant sont censés avoir été reconnus par tous les intéressés (au sens de l'art. 37 ORFI) pour la poursuite en cours (ATF 121 III 124 consid. 2b), l'état des charges est annexé aux conditions de vente (art. 45 al. 2 ORFI).

1.3.2 En l'espèce, l'état des charges a été joint aux conditions de vente et déposé, en même temps que ces dernières, le 8 août 2016 dans les locaux de l'Office. N'ayant fait l'objet d'aucune plainte ou opposition dans les dix jours ayant suivi sa communication aux intéressés, il est devenu définitif. Le plaignant, qui ne soutient pas avoir qualité d'intéressé au sens de l'art. 37 ORFI et avoir à ce titre reçu communication de l'état des charges, indique avoir eu connaissance de la vente par les publications intervenues dans la FAO. Il ne pouvait donc ignorer que, conformément à ces publications, l'état des charges serait déposé, en même temps que les conditions de vente, le 8 août 2016. S'il s'estimait légitimé à le contester par la voie de la plainte, il lui appartenait de le faire dans un délai de dix jours à compter de cette date, soit jusqu'au 18 août 2016. Sa plainte est ainsi, à cet égard également, tardive.

1.4 Dans la mesure où le plaignant ne fait valoir aucun grief dont l'admission serait susceptible d'entraîner la nullité absolue des actes contestés, la tardiveté de sa plainte entraîne son irrecevabilité, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si les autres conditions de recevabilité, au premier rang desquelles la qualité pour former une plainte, étaient ou non réalisées.

2. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare irrecevable la plainte formée le 6 octobre 2016 par A_____ contre les conditions de la vente aux enchères de la parcelle 1_____ de la commune de B_____, fixée au 11 octobre 2016. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX,

président; Madame Marilyn NAHMANI et Monsieur Christian CHAVAZ, juges
assesseur(e)s; Madame Véronique PISCETTA, greffière. Le président : Patrick CHENAUX
La greffière : Véronique PISCETTA 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.