

GE_GERICHTE A/4045/2009 vom 30. Juli 2010

GE Cour de justice, 2010-07-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4045_2009

FR: GE_GERICHTE A/4045/2009 du 30 juillet 2010

IT: GE_GERICHTE A/4045/2009 del 30 luglio 2010

Regeste

Conditions de vente et état des charges. Vente aux enchères. | Plainte partiellement admise. L'Office des faillites doit attirer l'attention des acquéreurs potentiels sur les particularités de ce bien dans les conditions de vente (parcelle vendue a un immeuble construit qui empiète sur 16m2 sur une autre parcelle, non concernée par la vente aux enchères). Recours au Tribunal fédéral | LP.138; LP.139; ORFI.29

Erwägungen

E. 6

et 7 tendant à compléter les conditions de vente en y précisant que la parcelle n° 4xxx demeurera la propriété de la plaignante, soit une conclusion tendant à déterminer qui restera ou deviendra propriétaire de cette parcelle après la vente aux enchères, est une question de fond relevant des droits réels qui est, selon L_____ SA, manifestement irrecevable. S'il n'est pas contesté que les extraits du Registre foncier sont univoques puisqu'il y est indiqué que le bâtiment Hxx repose sur les deux parcelles à concurrence de 210 m² et 16,5 m², il n'empêche que L_____ SA estime qu'il aurait incombé à la plaignante d'entreprendre une action civile en vue de rectifier le Registre foncier, si elle estimait que les dits documents ne reflétaient pas la réalité juridique. Juridiquement, L_____ SA considère que ce n'est pas l'art. 667 CC qui trouve application dans le cas d'espèce mais bien l'art. 674 CC qui régit l'empiètement, et qui servira à régler la situation juridique après la vente forcée. Elle constate qu'en affirmant que la parcelle n° 4xxx n'avait aucune existence propre, ni accès, ni façade, ni local technique, que la plaignante " admet elle-même que la partie du bâtiment Hxx érigé sur la parcelle No 4xxx constitue bien une partie intégrante du même bâtiment de la parcelle No 6xxx ". Elle considère ainsi que la question de la servitude d'empiètement ne constitue qu'une question optionnelle distincte, et qu'aucune des parties n'a d'obligation de procéder à une telle inscription. E. L'Office a remis son rapport daté du 7 décembre 2009, concluant au rejet de la plainte dans la mesure où il estime que les conditions de vente respectaient la situation juridique de la parcelle mise en vente. Il note que l'objet du gage n'a jamais été remis en question dans le cadre de la poursuite n° 07 xxxx76 P qui ne porte que sur la parcelle n° 6xxx. A ce titre, il relève que l'extrait du Registre foncier, qui fait partie des conditions de vente et de l'état des charges, ne fait aucunement mention à un lien entre ces deux parcelles, qu'aucune servitude n'est inscrite et que la réunion des deux parcelles n'a pas été faite. Se référant à la doctrine, l'Office indique que " l'état descriptif est la transcription de l'état descriptif du Registre foncier contenu dans l'extrait du Registre Foncier ", et n'a qu'une portée descriptive, et non pas constitutive. Or en l'espèce, l'Office ne peut que vendre la parcelle objet du gage, respectivement objet de la poursuite, la parcelle n° 4xxx n'étant grevée ni de gages, ni même de servitudes et n'est pas l'objet de la poursuite. L'Office conteste le fait que la vente de la parcelle n° 6xxx puisse emporter le transfert de la

propriété de la parcelle n° 4xxx, l'Office précisant vendre un immeuble au sens du Registre foncier. Il rappelle l'indépendance juridique existant entre ces deux parcelles. F. La plaignante a sollicité le droit de répliquer et a fait parvenir à la Commission de céans son écriture datée du 15 janvier 2010. Celle-ci modifie à cette occasion ses conclusions en ce sens qu'à titre préalable, un expert-géomètre soit désigné avec mission de déterminer les limites verticales des deux bien-fonds et l'incidence technique de la vente de la parcelle 6xxx sans la parcelle 4xxx, qu'un expert en droit réels soit désigné et chargé de déterminer l'incidence d'une vente de la parcelle 6xxx sans la parcelle 4xxx et qu'un troisième expert soit commis avec mission d'évaluer la valeur de la parcelle 4xxx en cas de vente de la parcelle 6xxx. A titre principal, elle conclut toujours à l'annulation des conditions de vente. A l'appui de ses conclusions, elle partage l'opinion de la Fondation de valorisation comme quoi la problématique des conséquences d'un empiètement d'un bâtiment sur deux parcelles est complexe et qu'il n'appartient ni à l'Office ni à la Commission de céans de la trancher. Par contre, elle considère qu'elle est dans l'erreur lorsqu'elle indique que le bâtiment Hxx empiète sur la parcelle 4xxx. S'agissant de la position de l'Office, S_____ SA relève qu'elle est propriétaire de deux parcelles, dont l'une est gagée, et que la construction Hxx est érigée sur ses deux parcelles. La plaignante note que l'Office ne s'est pas déterminé sur son action en contestation de l'état des charges déposée le 9 novembre 2009. Quant à la position de L_____ SA, la plaignante considère que cette dernière conclut implicitement à son expropriation matérielle en alléguant que la propriété du bâtiment Hxx serait indivisible comme dépendante du sort de la parcelle n° 6xxx, notant que cette façon de voir les choses ne peut résulter des intentions et de la volonté des parties lors de la constitution du gage. La plaignante indique avoir mandaté M. H_____, ingénieur EPFL-SIA et géomètre AGG aux fins d'établir un plan de répartition des locaux sis sur les parcelles n os 6xxx et 4xxx dont elle remet le rapport, et sur lequel elle relève que la parcelle n° 6xxx ne peut être séparée de la partie sise sur la parcelle n° 4xxx qui abrite notamment les accès et installations techniques. La plaignante soutient qu'en l'occurrence, c'est bien l'art. 667 CC qui s'applique, vu l'absence de servitude. Étant donné que seul l'objet de la poursuite peut être réalisé, soit la parcelle n° 6xxx qui ne peut fonctionner qu'au moyen des installations sises sur la parcelle n° 4xxx, la problématique reste entière, notamment s'agissant de son expropriation matérielle. G. Par courrier du 21 janvier 2010, la SI a communiqué copie du courrier qu'elle a adressé le même jour à l'Office en tant que propriétaire de la parcelle n° 4xxx, afin de revendiquer " la propriété de la partie du bâtiment Hxx correspondant aux limites verticales de la parcelle 4xxx telles que définies par l'extrait du plan du Registre foncier et la répartition des locaux établie par M. H_____, ingénieur EPFL-SIA et géomètre officiel AGG ". H.a. L'Etat de Genève, qui a repris entretemps les actifs de la Fondation de valorisation, a indiqué par courrier du 27 janvier 2010 se référer intégralement au contenu de ses premières observations du 26 novembre 2009. H.b. Pour sa part, M. G_____ a indiqué par courrier du 1 er février 2010 persister à adhérer " entièrement aux termes et conclusions présentés par S_____ SA dans son écriture du 15 janvier 2010 ". H.c. L_____ SA a fait parvenir sa duplique le 1 er février 2010. Elle persiste dans ses conclusions et s'oppose fermement à la revendication formée par la plaignante le 21 janvier 2010. Elle considère néanmoins que " cette revendication constitue pour le surplus un aveu clair que S_____ SA sait pertinemment que la partie du bâtiment Hxx qui empiète sur la parcelle N° 4xxx fait nécessairement partie de la vente forcée de la parcelle n° 6xxx ", faute de quoi il ne serait pas compréhensible que la plaignante revendique la propriété d'un bien qui appartiendrait à la parcelle n° 4xxx par la seule application de l'art. 667 CC. L_____

SA rappelle que l'état foncier d'une parcelle est déterminé par les extraits du Registre foncier et que l'Office n'a aucun pouvoir correctif, ni ne peut influencer les mentions figurant sur les feuillets concernés, et qu'une vente aux enchères s'opère aux risques et périls des enchérisseurs, à qui il incombera de s'accorder avec le propriétaire de la parcelle n° 4xxx. I. L'Office a remis ses observations complémentaires le 29 janvier 2010. Il note à titre préalable que l'action en contestation de l'état des charges est suspendue dans l'attente du résultat de la présente plainte et que des délais seront ouverts en cas de confirmation des conditions de vente et état des charges. Il relève le caractère purement dilatoire des conclusions prises par la plaignante, " visant à empêcher ou à retarder le plus possible la vente aux enchères de la parcelle n° 6xxx ". Il précise pour le surplus que la première décision du 23 juin 2002 de l'ancienne autorité de surveillance a uniquement amené la Commission de céans à constater que les conditions de vente devaient rappeler les conditions juridiques particulières de l'immeuble Hxx sis sur deux parcelles mais n'avait en aucun cas considéré que la vente de la parcelle n° 6xxx devait être annulée, voire être considérée comme impossible. Pour le surplus, l'Office renvoie la Commission de céans à ses observations du 7 décembre 2009. EN DROIT 1. La présente plainte a été formée en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une mesure sujette à plainte par une personne ayant qualité pour agir par cette voie (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP , art. 56R al. 3 LOJ). Elle est donc recevable. 2.a. La procédure de réalisation des immeubles est réglée par les art. 135 à 143b LP ainsi que par l'ORFI, en particulier ses art. 25 et ss. Les immeubles sont réalisés aux enchères publiques un mois au plus tôt, trois mois au plus tard à compter de la réquisition de réaliser (art. 133 al. 1 LP), voire vendu de gré à gré à certaines conditions bien précises (art 138 al. 2 ch. 3 et al. 3 LP, art. 140 LP notamment). 2.b. L'Office publie dans un premier temps la vente, comme déjà dit, au moins un mois à l'avance (art. 138 LP et 29 ORFI), soit indique premièrement les date, heure et lieu de la vente aux enchères, qui doit être fixée de telle sorte que le délai de plainte (art. 17 al. 2 LP) contre les conditions de vente soit expiré avant le jour des enchères (art. 134 al. 2 LP ; art. 29 al. 1 ORFI), l'état des charges devant être déposé en même temps que les conditions de la vente (art. 33 ORFI) et deuxièmement , l'indication de la date à partir de laquelle les conditions de la vente, auxquelles est annexé l'état des charges, seront déposées. Troisièmement , l'avis de vente doit encore comporter une sommation aux créanciers hypothécaires et autres intéressés de produire à l'Office, dans les 20 jours, leurs droits sur l'immeuble en question, pour autant que leurs droits ne soient pas déjà constatés sur un registre public (art. 138 al. 2 ch. 3 LP). Un exemplaire de l'avis de publication doit en outre être communiqué aux poursuivants qui participent à la saisie, au poursuivi, à l'éventuel tiers propriétaire de l'immeuble saisi et à tout intéressé (art. 139 LP). 2.c. S'agissant des conditions des ventes, l'Office les fixe selon l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Elles ne sont pas publiées mais déposées, au moins dix jours avant l'enchère, à l'Office où chacun peut en prendre connaissance (art. 134 LP ; art. 29 al. 1 ORFI). Les conditions de vente, auxquelles est annexé l'état des charges (art. 138 al. 2 LP, art. 34 ORFI) doivent contenir un certain nombre d'indications impératives telles notamment le rappel de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger, l'indication que l'immeuble est vendu en bloc ou par parcelles, l'indication quant au paiement du prix (au comptant ou à terme art. 136 LP), l'exclusion de toute garantie de l'Office, des indications concernant les délégations éventuelles des obligations personnelles du débiteur, telles que par exemple, dans le cas qui nous intéresse, un contrat de bail à loyer ou à ferme (art. 50 ORFI ; art. 261, 261b et 290 let. a CO), même s'il n'est pas annoté au

Registre foncier. 3.a. Dans le cas d'espèce, l'état des charges contient la désignation de l'immeubles mis en vente à savoir la parcelle n° 6xxx, d'une surface de 208 m², et l'indication qu'un bâtiment n° Hxx d'une surface de 224m² est érigé sur cette parcelles. Figurent ensuite à l'état des charges les créances garanties par le gage immobilier grevant la parcelle n° 6xxx ainsi que la liste des créanciers gagistes. Aucune mention expresse ne figure par contre quant au fait que le bâtiment Hxx est érigé sur les parcelles n° 6xxx d'une surface de 208m² et n° 4xxx d'une surface de 16m², l'Office spécifiant que l'extrait du registre Foncier du 23 décembre 2008, vérifié le 27 octobre 2009, est à disposition à l'Office. Seul l'esprit perspicace d'éventuels acquéreurs, qui constateraient que la surface au sol du bâtiment à vendre est plus grande que celle de la parcelle sur lequel il est situé, leur permettraient de relever la particularité du cas d'espèce. 3.b. La Commission de céans constate que les circonstances prévalant au moment du prononcé de la décision de l'ancienne Autorité de surveillance le 23 janvier 2002, dont font largement mention les parties intéressées dans cette procédure, sont identiques, même si elles concernent deux autres poursuites en réalisation de gage, vu qu'à l'époque, seule devait également être réalisée la parcelle n° 6xxx, les parties n'ayant appris l'existence de la parcelle n° 4xxx qu'à l'occasion de l'expertise réalisée par M. B_____. La parcelle n° 4xxx ne faisant pas l'objet de la réalisation, l'ancienne Autorité de surveillance, du fait que l'immeuble à réaliser empiétait sur la parcelle n° 4xxx, a invité l'Office à attirer l'attention des acquéreurs éventuels sur ces circonstances particulières et à faire mention, dans les conditions de vente et lors des enchères, de l'existence de cet empiètement ainsi que sur le fait que la parcelle n° 4xxx demeurera propriété de la plaignante après l'adjudication. Certes, l'Office assure dans son rapport du 7 décembre 2009 qu'il aurait donné lecture lors de la séance de vente aux enchères à l'assemblée du contenu de la décision de l'ancienne Autorité de surveillance, en attirant l'attention des protagonistes sur le fait que l'objet du gage empiète pour une surface de 16,25 m² sur la parcelle n° 4xxx, qui demeurera propriété de S_____ SA après l'adjudication. Cette mention orale ne respecte malgré tout pas la décision du 23 janvier 2002, qui devra continuer à être suivie. Ainsi, la Commission de céans invitera l'Office à respecter les termes de cette décision du 23 janvier 2002 et à faire figurer expressément dans les nouvelles conditions de vente la mention de cet empiètement, le fait que la parcelle n° 4xxx n'est pas concernée par la vente aux enchères et demeurera donc propriété de S_____ SA. En effet, contrairement à ce que conclut L_____ SA, et même s'il est exact qu'il est hors de la compétence de la Commission de céans et de l'Office de se déterminer sur les conséquences juridiques de la vente aux enchères à venir, il ne coule de source qu'il n'y aura pas de changement de propriétaire de la parcelle n° 4xxx à l'issue de celle-ci, une telle mention ne pouvant être qualifiée de détermination juridique. 4. La plaignante conclut pour le surplus à la nomination d'un expert-géomètre afin de déterminer la limite verticale des limites entre les parcelles n os 4xxx et 6xxx du bâtiment Hxx, d'un expert en droit réel chargé de déterminer l'incidence d'une vente de la parcelle n° 6xxx sans la parcelle n° 4xxx et de commettre un expert avec la mission d'évaluer la valeur de la parcelle n° 4xxx en cas de vente de la parcelle n° 6xxx. La Commission de céans rappellera à toutes fins utiles à la plaignante que le 6 avril 2009, l'Office lui avait communiqué l'expertise de l'immeuble sis sur la parcelle n° 6xxx et qu'elle avait requis une nouvelle expertise de ce bien, au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI le 16 avril 2009. Pour ne s'être pas acquittée de l'avance de frais qui lui avait été demandée, cette requête de nouvelle expertise avait été déclarée irrecevable par décision de la Commission de céans du 16 avril 2009 (DCSO/255/2009), alors qu'elle avait

la possibilité de solliciter que certaines de ces questions fassent partie de la mission de l'expert. Les actes d'instructions requis par la plaignante, totalement hors de propos à l'heure actuelle, doivent être rejetés, étant sans pertinence par rapport à l'objet du litige qui est, rappelons-le, les conditions de vente. Cela étant, il convient de rappeler que les limites de chaque parcelle sont bien définies et ne sont contestées par aucune des parties. S'agissant d'un avis de droit pour " déterminer l'incidence d'une vente de la parcelle n° 6xxx sans la parcelle n° 4xxx ", celui-ci n'est d'aucune pertinence dans le cadre de cette vente aux enchères, étant rappelé que la vente a lieu sans garantie et que les conséquences juridiques de cette vente n'ont pas à être analysées dans le cadre de cette procédure. A titre subsidiaire, il incomberait à tout acquéreur potentiel de requérir les conseils de professionnels avisés, tel auprès de son organisme de financement, surtout pour un bien de cette valeur. Quant à procéder à une évaluation de la parcelle n° 4xxx en cas de vente de la parcelle n° 6xxx, une telle mesure n'intéresse en rien la présente procédure, la vente ne concernant que la parcelle n° 6xxx. Ces conclusions seront dès lors rejetées. La plainte sera ainsi très partiellement admise. 5. Conformément aux art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, il n'y a pas lieu de percevoir d'émolument de justice, ni d'allouer des dépens. * * * * * PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÉGEANT EN SECTION : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 9 novembre 2009 par S_____ SA contre les conditions de vente de l'immeuble Hxx sis sur la parcelle 6xxx, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 07 xxxx76 P. Au fond : 1. L'admet très partiellement. 2. Invite l'Office des poursuites à attirer expressément l'attention des acquéreurs éventuels dans les conditions de ventes, sur le fait que cet immeuble, objet du gage, empiète pour une surface de 16,25m2 sur la parcelle n° 4xxx, qui demeurera propriété de S_____ SA après l'adjudication. 3. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; Mme Florence CASTELLA et M. Christian CHAVAZ, juges assesseur(e)s. Au nom de la Commission de surveillance : Paulette DORMAN Philippe GUNTZ Greffière : Président : La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le

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