

GE_GERICHTE A/947/2012 vom 31. Mai 2012

GE Cour de justice, 2012-05-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_947_2012

FR: GE_GERICHTE A/947/2012 du 31 mai 2012

IT: GE_GERICHTE A/947/2012 del 31 maggio 2012

Regeste

Procédure en réalisation de gage sur parcelle faisant partie de la masse en faillite d'un tiers alors que restriction du droit d'aliéner en faveur de la masse inscrite au Registre foncier. Action révocatoire pendante contre donation de cette parcelle à tiers. Placard de vente OP. Plainte OF. Gages inscrits avant restriction du droit d'aliéner = prioritaire. OP peut réaliser et désintéresser le créancier gagiste et verser le solde à la masse qui doit le consigner jusqu'à droit jugé sur l'action révocatoire sur cette parcelle. | LP.260; CC.960.1.1; CC.960.1.2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 31.05.2012 A/947/2012

Procédure en réalisation de gage sur parcelle faisant partie de la masse en faillite d'un tiers alors que restriction du droit d'aliéner en faveur de la masse inscrite au Registre foncier. Action révocatoire pendante contre donation de cette parcelle à tiers. Placard de vente OP. Plainte OF. Gages inscrits avant restriction du droit d'aliéner = prioritaire. OP peut réaliser et désintéresser le créancier gagiste et verser le solde à la masse qui doit le consigner jusqu'à droit jugé sur l'action révocatoire sur cette parcelle. | LP.260; CC.960.1.1; CC.960.1.2

A/947/2012 DCSO/218/2012 du 31.05.2012 (PLAINT) , REJETE Descripteurs :

Procédure en réalisation de gage sur parcelle faisant partie de la masse en faillite d'un tiers alors que restriction du droit d'aliéner en faveur de la masse inscrite au Registre foncier. Action révocatoire pendante contre donation de cette parcelle à tiers. Placard de vente OP. Plainte OF. Gages inscrits avant restriction du droit d'aliéner = prioritaire. OP peut réaliser et désintéresser le créancier gagiste et verser le solde à la masse qui doit le consigner jusqu'à droit jugé sur l'action révocatoire sur cette parcelle. Normes : LP.260; CC.960.1.1; CC.960.1.2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/947/2012-CS DCSO/218/12 DECISION DE LA COURDE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU JEUDI 31 MAI 2012 Plainte 17 LP A/947/2012-CS formée en date du 26 mars 2012 par la Masse en faillite de M. S_____. * * * * * Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du 1 er juin 2012 à : - Masse en faillite de M. S_____ (faillite n° 2008 000xxx G/OFA3) Mme W_____- Office des poursuites . EN FAIT A. a) La parcelle n° xxx5, feuille xx, sise x chemin de C_____, commune de G_____ (ci-après : la parcelle n° xxx5) était la propriété de M. S_____, qui l'a transmise par donation à son épouse, Mme W_____, le 21 mai 2008. M. S_____ a été déclaré en faillite le 28 mai 2008 par le Tribunal de première instance. b) Le 17 novembre 2008, la masse en faillite de M. S_____ initia devant le Tribunal de première instance une action à l'encontre de Mme W_____, en vue de la révocation de la donation précitée de la parcelle n° xxx5 intervenue le 21 mai 2008. Cette action est pendante en première instance sous le numéro de cause

C/ 25945/2008-19. En outre, le 18 novembre 2008, l'Office des faillites, agissant pour masse en faillite de M. S_____, obtint du Tribunal de première instance une ordonnance sur mesures provisionnelles urgentes, validée par ordonnance sur mesures provisionnelles du 21 janvier 2009, ordonnant l'annotation au Registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner la parcelle n° xxx5 en faveur de la masse en faillite précitée. c) Par ailleurs, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10 xxxx62 H, portant sur cette parcelle n° xxx5 et requise à l'encontre de sa propriétaire, Mme W_____, A_____ SA a sollicité, le 4 août 2010, de l'Office des poursuites, la réalisation dudit gage après avoir obtenu la mainlevée de l'opposition formée par Mme W_____ au commandement de payer correspondant, par jugement du Tribunal de première instance du 11 mai 2010. d) Le gage immobilier de A_____ SA précité était constitué de quatre cédules hypothécaires en premier, deuxième, troisième et quatrième rangs, garantissant un contrat de prêt conclu le 22 avril 2006. Il avait été inscrit en novembre 2008 au Registre foncier en faveur de A_____ SA. e) Après avoir obtenu deux expertises successives de la parcelle n° xxx5, la seconde découlant d'un rapport d'expertise du 27 octobre 2011 ordonnée par la Chambre de céans, l'Office des poursuites a fixé la vente aux enchères immobilière de ce bien au xx juin 2012. Il fit publier le placard de vente correspondant, une première fois, dans la Feuille d'avis officielle du 16 mars 2012. B. a) Par plainte déposée le 26 mars 2012 au greffe de la Chambre de céans, l'Office des faillites requiert l'effet suspensif. Sur le fond, il conclut à l'annulation de cette vente du xx juin 2012 et à ce qu'il soit ordonné à l'Office des poursuites d'y surseoir jusqu'à droit jugé sur l'action révocatoire pendante entre la masse en faillite de M. S_____ et Mme W_____. L'Office des faillites allègue en substance dans cette plainte qu'il lui appartiendra à lui seul, au nom de la masse en faillite de M. S_____ et au profit de ses créanciers, et non à l'Office des poursuites, de réaliser la parcelle n° xxx5 en cause. L'Office des faillites fait en effet valoir que cette masse en faillite a fait inscrire le 18 novembre 2008 au Registre foncier, une annotation restreignant en sa faveur le droit d'aliéner ladite parcelle jusqu'à droit jugé sur l'action révocatoire pendante à l'encontre de la donation consentie le 21 mai 2008 par M. S_____ en faveur de Mme W_____. Cette annotation sauvegarde les droits des créanciers du failli à la réalisation à leur profit de la parcelle, dont il est allégué devant le Tribunal de première instance que sa donation à l'épouse du failli doit être révoquée et dont la propriété doit retourner à la masse en faillite. b) L'effet suspensif requis a été refusé par ordonnance de la Chambre de céans prononcée le 27 mars 2012 car l'annotation au Registre foncier, au profit de la masse en faillite de M. S_____, de la restriction du droit d'aliéner la parcelle n° xxx5 suffisait à protéger les droits des créanciers de cette masse contre toute aliénation de cette parcelle. c) Dans ses observations déposées le 2 mai 2012, l'Office des poursuites conclut au rejet de la plainte et au maintien de la vente aux enchères fixée au xx juin 2012. Il relève en effet que les gages hypothécaires grevant la parcelle n° xxx5 ont été créés en 2006 et inscrits au nom de A_____ SA en octobre 2008, soit antérieurement à l'annotation au sens de l'art. 960 CC de la restriction au Registre foncier du droit d'aliéner la parcelle n° xxx5 en faveur de la masse en faillite de M. S_____, qui date, elle, du 18 novembre 2008. Ainsi, d'une part, cette annotation n'interdit ni la réalisation ordinaire des immeubles ni celles des gages préexistants. D'autre part, si l'action révocatoire pendante devait aboutir en faveur de la masse en faillite, il n'en demeurerait pas moins que A_____ SA resterait créancière gagiste privilégiée, et cela également dans le cadre de la masse en faillite de M. S_____ réintégrée dans ses droits de propriétaire de la parcelle n° xxx5. En effet, la créance de A_____ SA, garantie par quatre cédules hypothécaires sur cette parcelle, devrait être

régulièrement inscrite à l'état des charges de ladite parcelle à réaliser, puis remboursée en priorité sur le produit de sa réalisation, que cette vente soit le fait de l'Office des faillites, dans le cadre de la liquidation de la faillite de M. S_____, ou de l'Office des poursuites, dans le cadre de la réalisation du gage immobilier par voie de saisie à l'encontre de Mme W_____. En conséquence, l'Office des poursuites estime pouvoir réaliser la parcelle considérée à la requête du créancier gagiste puis ensuite rembourser audit créanciers le montant de sa créance avec le produit de la réalisation de la parcelle et enfin, consigner le solde de ce produit jusqu'à droit jugé sur l'action révocatoire pendante, ce solde devant ensuite être affecté en fonction du résultat de cette action. d) L'Office des faillites ne s'est pas déterminé spontanément au sujet de ces observations de l'Office des poursuites, qui lui ont été transmises par courrier du greffe de la Chambre de céans du 7 mai 2012. EN DROIT

1. Cette Chambre est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP ; art. 125 et 126 LOJ ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures non attaques par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP). La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). En l'espèce, la plainte déposée le 26 mars 2012 par l'Office des faillites, agissant pour le compte de la masse en faillite de M. S_____, à l'encontre du placard de vente aux enchères de la parcelle n° xxx5 publié par l'Office des poursuites dans la Feuille d'avis officielle du xx mars 2012, est recevable. Il est précisé à cet égard que cette masse en faillite, en tant qu'elle a fait annoter au Registre foncier une restriction en sa faveur du droit d'aliéner cette parcelle, a un intérêt digne de protection à déposer la présente plainte.

2. 2.1 D'une manière générale, l'annotation au Registre foncier est une opération qui confère à un rapport juridique des effets apparentés à ceux des droits réels ou qui constate que de tels effets existent. Les annotations se distinguent des inscriptions en ce qu'elles ne créent ni ne constatent des droits réels; elles sont simplement constitutives ou déclaratives d'effets spécifiques que le législateur leur attribue (art. 959 al. 2, 960 al. 2 et 961 al. 2 CC). Plus spécifiquement, l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner, prévue par l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, peut notamment consister dans l'annotation d'une décision officielle (telle qu'un jugement) prononcée en vue de la conservation de droits litigieux. Elle est destinée à protéger les droits personnels (contestés) dont l'exécution implique une modification du Registre foncier; elle vise notamment le droit au transfert de la propriété au sens de l'art. 665 CC (ATF 110 II 128 = JdT 1985 I 118; 104 II 170 = JdT 1979 I 68/74; 103 II 1). L'effet « typique » de cette annotation au sens de l'art. 960 al. 2 CC est de rendre le droit ou la restriction annotés « opposable à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble ». Le pouvoir de disposer du propriétaire s'en trouve en effet limité en ce que le droit ou le rapport juridique annotés auront la priorité sur les droits postérieurement acquis sur l'immeuble. Le droit annoté aura aussi la priorité sur les droits (exercés postérieurement) des créanciers du propriétaire de l'immeuble, notamment par voie de saisie ou de faillite. Le propriétaire garde pourtant la faculté de transférer son immeuble ou de le grever de droits réels limités; cela distingue l'annotation du blocage (complet) du registre foncier, qui interdit toute opération ultérieure sur le feuillet concerné (ATF 91 II 412 = JdT 1966 I 354 ; Paul-Henri STEINAUER, Les droits réels, 2007, Tome I, n. 801-802 et 808; Pierre-Robert GILLIERON, Commentaire LP, 2000, ad art. 140 LP n. 69, 70, 77).

2.2. En l'espèce, au vu des principes rappelés ci-dessus, il apparaît que la présente plainte doit être rejetée. En effet, tout d'abord, l'inscription au Registre foncier des gages grevant la parcelle n° xxx5 à réaliser est antérieure à l'inscription au même Registre de la restriction du droit d'aliéner en faveur de la masse en faillite de M. S_____, de sorte que cette restriction n'empêche pas

l'exercice des droits rattachés à ces gages, notamment celui pour le créancier gagiste de demander et d'obtenir la réalisation de la parcelle grevée. De plus, ce même créancier gagiste bénéficierait, quoi qu'il en soit, par hypothèse en cas de réalisation de la parcelle considérée dans le cadre de la liquidation de la faillite de M. S_____, d'un privilège lui permettant d'être désintéressé de sa créance en premier lieu, avant tous les autres créanciers, et intégralement, seul le solde éventuel du produit de cette réalisation pouvant ensuite tomber dans la masse en faillite au profit des autres créanciers. En conséquence, il y a lieu de laisser l'Office des poursuites procéder à la vente aux enchères de la parcelle n° xxx5, puisqu'il l'a de surcroît d'ores et déjà organisée et fixée au xx juin 2012, la restriction du droit d'aliéner cette parcelle en faveur de la masse en faillite de M. S_____ allant quoiqu'il en soit être portée à la connaissance des tiers dans le cadre de l'état des charges de ladite parcelle qui sera mis à leur disposition avant la vente. Cela étant, si l'Office des poursuites pourra ainsi désintéresser la créancière gagiste A_____ SA sur le produit de cette réalisation, il sera toutefois ensuite tenu de consigner le solde de ce produit jusqu'à droit jugé sur l'action révocatoire pendante entre la masse en faillite de M. S_____ et l'épouse de ce dernier, l'issue de cette action devant déterminer la ou les bénéficiaires de ce solde.

3. La procédure est gratuite (art. 62 al. OELP). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 26 février 2012 par la masse en faillite de M. S_____ contre la décision de l'Office des poursuites de fixer au xx juin 2012 la vente aux enchères de la parcelle n° xxx5, feuille xx, sise x chemin de C_____, commune de G_____. Au fond : Rejette cette plainte. Cela fait : Invite l'Office des poursuites à consigner le solde du produit de cette vente dans le sens des considérants ci-dessus de la présente décision. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente ; Messieurs Antoine HAMDAN et Eric de PREUX, juges assesseurs ; Madame Paulette DORMAN, greffière. La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD 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 a 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.