

GE_GERICHTE DCSO/130/2007 vom 22. März 2007

GE Cour de justice, 2007-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_130_2007

FR: GE_GERICHTE DCSO/130/2007 du 22 mars 2007

IT: GE_GERICHTE DCSO/130/2007 del 22 marzo 2007

Regeste

Résumé: Lorsque la créance est garantie par plusieurs immeubles, la poursuite en réalisation de gage doit porter sur tous les immeubles. L'art. 816 al. 3 CC est impératif et doit être appliqué d'office. L'art. 816.2 réserve le pouvoir d'appréciation de l'Office des poursuites. Si la décision est entachée d'une erreur d'appréciation, cette erreur n'est pas constitutive de nullité de la mesure, ce grief devant être invoqué par le biais d'une plainte dans le délai prescrit. Les conditions de vente ne peuvent pas être attaquées par un enchérisseur après l'adjudication. Plainte déclarée irrecevable. Recours au Tribunal fédéral interjeté le 23 avril 2007 et retiré le 8 mai 2007 (5A_165/2007).

Erwägungen

E. 15

mars 1996, la vente des parcelles n° 81, 95, 165, 171, 173, 452, 509 et 783 sises à Jussy propriété de M. L. R_____, père du poursuivi.

Le 16 novembre 1999, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a communiqué aux parties l'état des charges et les conditions de vente de la parcelle n° 171. La vente aux enchères était fixée au 16 décembre 1999.

L'immeuble considéré a été adjugé à Mme E_____, sœur de M. R. R_____, par délégation de la dette relative à la cédule hypothécaire de 85'000 fr. en 1er rang, grevant collectivement les parcelles n° 81, 95, 165, 171, 173 et 783 inscrites au Registre foncier le 7 mai 1986 selon P.j. n° 1865, pour un montant de 116'087 fr. 65 inscrit à l'état des charges.

Le 30 décembre 1999, M. L. R_____ et Mme E_____, en qualité de bailleurs, et M. R. R_____, en qualité de fermier, ont conclu un contrat de bail à ferme agricole portant sur la parcelle n° 171, qui prenait effet le 1er janvier 2000 et se terminait le 31 décembre 2023. Le loyer était de 1'440 fr. par an. B. Par acte conclu le 2 avril 2001, B_____ a notamment cédé à la S_____ SA la créance de 116'087 fr.65 qu'elle détenait à l'encontre de Mme E_____.

Dans le cadre de la poursuite n° 01 xxxx44 W diligentée par B_____ contre Mme E_____ et dont elle avait cédé à la S_____ SA le bénéfice en capital, intérêts et frais (cf. supra), cette dernière a requis la vente de la parcelle n° 171.

La vente aux enchères a été fixée au 23 octobre 2003.

Suite à la production par M. R. R_____ du contrat de bail à ferme agricole conclu le 30 décembre 1999 et non annoté au Registre foncier, la S_____ SA a requis la double mise à prix de cette parcelle estimée par l'Office à 248'000 fr.

L'Office a fait mention, dans les conditions de vente, de l'existence d'un bail à ferme agricole non annoté au Registre foncier et a rappelé la procédure de la double mise à prix.

La première mise à prix, avec bail, a atteint 35'000 fr. La seconde mise à prix, sans ce contrat, a atteint 145'000 fr. offerts par la S_____ SA à laquelle dite parcelle a été adjugée.

- 4 -

Par décision du 14 novembre 2003, la Commission foncière agricole a débouté la S_____ SA de sa requête en autorisation d'acquérir la parcelle n° 171. Le Tribunal administratif, dans un arrêt du 8 mars 2005, puis le Tribunal fédéral, dans un arrêt du 3 février 2006, ont confirmé cette décision. C. De nouvelles enchères ont ainsi dû être organisées par l'Office qui en a fixé la date au 3 octobre 2006.

La S_____ SA a requis la double mise à prix de l'immeuble.

M. R. R_____ a participé aux enchères et a enchéri tant à l'occasion de la première mise à prix (avec le contrat de bail à ferme agricole conclu le 30 décembre 1999) qu'à la seconde (sans ledit contrat). Le précité, par son offre à 180'000 fr. pour la seconde mise à prix, a emporté les enchères. L'Office a cependant dû constater qu'il ne remplissait pas les conditions de vente puisqu'il n'était pas en mesure de fournir l'acompte prévu. La parcelle a été adjugée pour le prix de 175'000 fr. à M. V_____ lequel a obtenu l'autorisation de l'acquérir par décision de la Commission foncière agricole du 17 octobre 2006.

Par courrier recommandé du 5 octobre 2006, M. V_____, rappelant que la parcelle n° 171 lui avait été adjugée sans le contrat de bail à ferme conclu le 30 décembre 1999, a écrit à M. R. R_____ qu'il résiliait ledit contrat pour le 31 octobre 2007. D. Par acte posté le 8 janvier 2007, M. R. R_____ a formé plainte auprès de la Commission de céans. Il conclut, avec suite de dépens, à la nullité des ventes aux enchères des 16 décembre 1999 et 3 octobre 2006 portant sur la parcelle n° 171 sise à Jussy. En substance, il expose que l'Office ne pouvait, lors de la vente aux enchères du 16 décembre 1999, procéder à la vente de la seule parcelle n° 171 sans violer l'art. 816 al. 3 CC et qu'il n'aurait pas dû procéder, lors de la vente aux enchères du 3 octobre 2006, à la double mise à prix, le contrat de bail à ferme agricole ayant été conclu le 29 décembre 1985, soit avant la création de la cédule hypothécaire grevant la parcelle. M. R. R_____ produit, notamment, la photocopie d'un document manuscrit intitulé "bail à ferme pour domaine agricole" daté du 29 décembre 1985 à teneur duquel M. L. R_____ conclut avec lui un bail portant sur plusieurs parcelles dont la parcelle n° 171. Ce bail prenait effet le 1er janvier 1986 pour se terminer le 31 décembre 2024 et le loyer était de 18'000 fr. par an payable "soit par argent liquide, soit en compensation contre la somme équivalente en réparation des bâtiments ou dans le cadre d'amélioration foncière".

Dans son rapport, l'Office conclut au rejet de la plainte. Il conteste les griefs invoqués par M. R. R_____ et relève que l'existence du bail à loyer du 29 décembre 1985 n'a été portée à sa connaissance qu'en 2003, soit près de quatre ans après l'adjudication du 16 décembre 1999. Il ajoute que M. R. R_____, qui n'a pas contesté les conditions de vente avant l'adjudication, ne peut, en sa qualité

- 5 - de débiteur et d'enchérisseur, invoquer aujourd'hui un vice entraînant la nullité de la vente aux enchères du 3 octobre 2006.

Les parties ont été invitées à se déterminer.

La S_____ SA conclut préalablement et en tant que de besoin à la production de l'original du prétendu bail à loyer du 29 décembre 1985 et, principalement, à l'irrecevabilité de la plainte pour manque de qualité pour agir, seule la créancière pouvant se plaindre du fait que l'Office aurait dû mettre en vente le 16 décembre 1999 d'autres parcelles car la valeur de la parcelle n° 171 ne suffisait à l'évidence pas à rembourser la totalité de la créance de la B_____, et pour tardiveté, M. R. R_____ n'ayant pas porté plainte en temps utile contre les conditions de la vente aux enchères du 3 octobre 2006. Elle précise que le bail du 30 décembre 1999 est à l'évidence un nouveau contrat conclu après la constitution du gage : les parties ne sont pas les mêmes que celles ayant conclu le bail du 29 décembre 1985, l'objet du contrat et le montant du loyer diffèrent également.

M. V_____ conclut à l'irrecevabilité de la plainte. Il relève, d'une part, que l'Office n'a pas violé l'art. 816 al. 3 CC et, d'autre part, que les conditions de la vente aux enchères intervenues le 3 octobre 2006, qui mentionnaient l'existence du contrat de bail à ferme agricole conclu le 30 décembre 1999 lequel a remplacé celui du 29 décembre 1985 devenu caduc, n'ont pas été contestées en temps utile.

Mme E_____ déclare appuyer la plainte. Dans son écriture, la précitée pose, par ailleurs, des questions à la Commission de céans relatives à des erreurs que l'Office aurait commises dans son décompte suite à la vente aux enchères du

E. 16

décembre 1999 n'est ni nulle ni annulable et la question de savoir si le plaignant aurait eu la qualité pour porter plainte contre cette réalisation n'a pas à être résolue en l'espèce.

Sur ce point, la présente plainte doit donc être déclarée irrecevable.

- 8 - 3.a. A teneur de l'art. 142 LP, lorsqu'un immeuble a été grevé d'une servitude, d'une charge foncière ou d'un droit personnel annoté sans le consentement d'un créancier gagiste de rang antérieur et que le rang antérieur du droit de gage résulte de l'état des charges, le créancier gagiste peut demander dans les dix jours à compter de la notification de l'état des charges, que l'immeuble soit mis aux enchères avec ou sans la charge (al. 1). Si le rang antérieur du droit de gage ne résulte pas de l'état des charges, il n'est donné suite à la demande de double mise à prix que lorsque le titulaire d'un droit en cause a reconnu le rang antérieur ou que le créancier gagiste a ouvert action en contestation du rang antérieur au for du lieu de situation de l'immeuble dans les dix jours à compter de la notification de l'état des charges (al. 2).

La double mise à prix prévue par l'art. 142 LP, qui s'applique aussi bien pour les baux de longue durée annotés que pour ceux qui ne le sont pas, a pour objectif de déterminer si un bail, par exemple, dévalue l'objet du gage antérieur et, le cas échéant, de permettre à l'acquéreur qui se voit transférer le bail en vertu de l'art. 261 CO de le résilier pour le prochain terme légal. Le bail conclu pour une longue durée pouvant dévaloriser l'immeuble gagé, le critère de la durée résiduelle du bail s'avère déterminant dans le choix du créancier gagiste de faire usage ou non de la faculté d'exiger la double mise à prix. Si le créancier gagiste a un intérêt évident à requérir la double mise à prix lorsque la durée résiduelle du bail est relativement longue, il ne justifie en principe pas d'un tel intérêt lorsque cette durée est courte, en tous cas lorsqu'elle est égale ou inférieure au délai de congé de trois mois pour les habitations ou de six mois pour les locaux commerciaux (art. 266c et 266d CO). Il faut donc poser que tout bail d'une durée résiduelle supérieure à cette limite légale est éventuellement susceptible de dévaluer l'objet du gage et donc de faire l'objet d'une double

mise à prix (ATF 125 III 123 , ATF 124 III 37 ; SJ 2000 p. 562 et les références citées). En cas de double mise à prix, dont la procédure est réglée à l'art. 56 ORFI lequel renvoie à l'art. 104 ORFI, si l'immeuble est adjudgé sans le bail, à l'issue de la seconde enchère, l'acquéreur peut résilier le contrat de bail, qui ne s'éteint pas, pour le prochain terme légal, même s'il ne se prévaut pas d'un besoin urgent (Luc Thévenoz, Franz Werro, Commentaire romand Code des obligations I, Genève-Bâle-Munich 2003, ad art. 261 n° 9 ; ATF 128 III 82, SJ 2002 I 239 ; ATF 125 III 123, JdT 2000 I 249). 3.b. La réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication ou l'acte de vente de gré à gré. Le délai prévu à l'art. 17 al. 2 LP court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation (art. 132a al. 1 et 2 LP). Selon la jurisprudence, les conditions de vente ne peuvent pas être attaquées par un enchérisseur après l'adjudication, lorsqu'elles n'ont pas fait l'objet d'une plainte après leur dépôt, qu'elles n'ont pas été contestées lors de leur lecture avant le

- 9 - commencement des enchères et que l'enchérisseur s'y est tacitement soumis (ATF 128 III 339, JdT 2002 II 81 ; ATF 120 III 26 consid. 2, JdT 1996 II 138 ; ATF 109 III 107 consid. 2 p. 109, JdT 1986 II 23). 3.c. En l'espèce, le plaignant, alléguant qu'un bail aurait été conclu avant la constitution du gage immobilier, fait grief à l'Office d'avoir appliqué la procédure de double mise à prix lors de la vente aux enchères du 3 octobre 2006 laquelle n'est possible qu'en présence d'un bail dévaluant le gage, soit d'un bail conclu après la constitution de ce dernier et non accepté par le créancier gagiste.

La Commission de céans constate que les conditions de vente qui ont été déposées le 8 septembre 2006 font expressément mention du fait que la double mise à prix a été requise après la publication des enchères, conformément aux art. 142 LP, 56 et 104 ORFI. Par ailleurs, lors de la vente forcée du 3 octobre 2006, la préposée aux enchères a donné connaissance à l'assistance de la description de l'immeuble et des charges et servitudes le grevant. La précitée a, par ailleurs, indiqué que, vu la demande de double mise à prix faite par la créancière gagiste dans le délai légal, l'immeuble sera mis à prix tout d'abord avec le contrat de bail à ferme agricole conclu le 30 décembre 1999, puis sans bail, la meilleure offre étant retenue pour l'adjudication.

Il s'ensuit que le plaignant, qui était présent lors de la vente aux enchères et qui a enchéri, se soumettant ainsi tacitement aux conditions de vente, était en tout état déchu de son droit de porter plainte contre celles-ci.

Pour le surplus, les conditions de vente, qui comprennent l'état des charges, n'ont pas été établies en violation de règles de procédure impératives, parce qu'instituées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt d'un nombre indéterminé de personnes qui ne serait pas partie à la procédure (cf. art. 22 al. 1 LP).

Sur ce point la plainte sera en conséquence également déclarée irrecevable et la Commission de céans n'a pas à répondre aux questions posées par Mme E_____ dans ses observations, étant, par ailleurs, rappelé qu'il ne lui appartient pas de dire si une créance est exigée à bon droit ou non (ATF 113 III 2, consid. 2b). 4. Selon l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP -nouveau texte modifié par la LTF en vigueur dès le 1er janvier 2007- dont la teneur est identique à l'ancien art. 20a al. 1 LP, les procédures sont gratuites. Le principe de la gratuité de la procédure devant les autorités cantonales (art. 20a al. 2 LP) n'a pas été supprimé par la LTF et les art. 60 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, lequel prescrit qu'il ne peut être alloué de dépens, en tant qu'ils visent la procédure de plainte au sens de l'art. 17 LP, à l'exclusion de

la procédure de recours devant le Tribunal fédéral (cf. art. 65, 66 et 67 LTF), continuent à s'appliquer. * * * * *

- 10 -

**PARCES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÈGE
E AN T E N S E C T I O N :**

1. Déclare irrecevable la plainte formée le 8 janvier 2007 par M. R. _____ contre les ventes aux enchères des 16 décembre 1999 et 3 octobre 2006 ayant pour objet la parcelle n° 171 sise à Jussy. 2. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; MM. Philipp GANZONI et Denis

MATHEY, juges assesseurs. Au nom de la Commission de surveillance :

Filippina MORABITO Ariane WEYENETH

Greffière : Présidente :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par lettre signature aux autres parties par la greffière le

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