

GE_GERICHTE DCSO/185/2013 vom 22. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_185_2013

FR: GE_GERICHTE DCSO/185/2013 du 22 août 2013

IT: GE_GERICHTE DCSO/185/2013 del 22 agosto 2013

Regeste

Résumé: L'inscription requise par la plaignante n'est pas liée à une charge de l'immeuble. Elle concerne une créance chirographaire découlant d'une clause pénale contenue dans le contrat de crédit hypothécaire.

Erwägungen

E. 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

E. 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, expédiée le 7 mai 2013 contre une décision communiquée pour notification le 30 avril 2013, la plainte a été formée en temps utile. Dès lors que le refus d'ouvrir les délais pour agir en contestation de l'état des charges est directement lié à la première décision de l'Office, il y a lieu d'également admettre la recevabilité de la "détermination ampliative" expédiée spontanément par la plaignante le 19 juin 2013 dans le délai de 10 jours de la réception de la communication de l'Office du 11 juin 2013. Respectant pour le surplus les exigences de forme prescrites par la loi (art. 9 al. 1 LaLP et art. 65 al. 1 et 2 LPA applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), la plainte est recevable. 2. La décision d'écarter ou non un droit à l'état des charges en fonction de sa qualité pour y figurer est susceptible de plainte et n'est pas l'objet de la procédure de

- 8/11 -

A/1456/2013-CS l'art. 140 al. 2 LP, mais bien de celle des art. 17 ss LP (PIOTET, in CR-LP, n. 13 et 27 ad art. 140 LP; KUHN, in Commentaire ORFI, n. 7 ad art. 37 ORFI).

Dès lors que, en l'espèce, la contestation de la plaignante vise le refus de l'Office de porter à l'état des charges l'indemnité pour remboursement anticipé de 11'482 fr. et les frais de traitement de 500 fr. au motif que ces créances ne sont pas garanties par un droit de gage immobilier, seule la voie de plainte est ouverte (cf. PIOTET, in CR-LP, n. 27 ad art. 140 LP, lequel cite un arrêt du Tribunal cantonal du canton des Grisons du 24 janvier 1984 publié in PKG 1984 p. 150 s. n° 52).

Il suit de là qu'en formant la présente plainte, la plaignante a utilement sauvegardé ses droits et que, partant, l'Office a, à juste titre, refusé d'impartir les délais pour ouvrir action en épuration de l'état des charges au sens des art. 140 al. 2 LP, 37 al. 2 et 39 ORFI. Sa décision sur ce point ne prête pas le flanc à la critique.

E. 3

et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP). Il est constant que la décision de l'Office refusant d'admettre une production à l'état des charges est une mesure sujette à plainte que la plaignante a qualité pour contester par cette voie. Il en va de même du refus d'ouvrir les délais pour intenter action en épuration de l'état des charges.

E. 3.1

A teneur de l'art. 133 al. 1 LP, les immeubles sont réalisés par l'office aux enchères publiques. Après que la vente a été requise (art. 133 LP applicable dans la poursuite en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP; art. 97 ORFI), l'office publie les enchères et somme les créanciers gagistes de produire leurs droits sur l'immeuble, notamment leurs réclamations d'intérêts – sous peine d'être exclus de la répartition si leurs droits ne sont pas inscrits au registre foncier – (art. 138 al. 2 ch. 3 LP applicable dans la poursuite en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 LP), ainsi que d'indiquer si la créance garantie par gage est échue ou a été dénoncée au remboursement en tout ou en partie et si oui, pour quel montant et pour quelle date (art. 29 al. 2 ORFI). Selon la jurisprudence, le créancier gagiste poursuivant peut produire d'autres droits ou de plus amples droits – par exemple des intérêts supplémentaires – que ceux réclamés dans la réquisition de poursuite. En effet, comme tout tiers créancier, il peut exiger que ses droits, pour lesquels il n'a pas requis la poursuite, soient pris en considération dans l'état des charges (cf. ATF 136 III 288 consid. 3.4; arrêt du Tribunal fédéral 5C.266/2005 du 2 février 2006 consid. 3; KUHN, in Commentaire ORFI, n. 14 ad art. 36 ORFI). La sommation de l'art. 138 al. 2 ch. 3 LP doit donc également lui être adressée (ATF 26 I 516 consid. 2; STAEHELIN, *Betreibung und Rechtsöffnung beim Schuldbrief*, in PJA 1994 p. 1255 ss, 1268). Pour le même motif, le créancier gagiste poursuivant peut aussi produire la partie de la créance pour laquelle la mainlevée d'opposition lui a été refusée (STAEHELIN, *op. cit.*, p. 1268). L'office dressera l'état des charges qui grèvent l'immeuble en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier (art. 140 al. 1 LP

- 9/11 -

A/1456/2013-CS applicable dans la poursuite en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 LP; art. 36 al. 2 ORFI applicable dans la poursuite en réalisation de gage par renvoi de l'art. 102 ORFI). Les droits revendiqués après l'expiration du délai de production ainsi que les créances qui n'impliquent pas une charge pour l'immeuble ne peuvent pas être portées à l'état des charges. L'office informe immédiatement les titulaires que leurs prétentions sont exclues de l'état des charges et leur signale le délai pour porter plainte (art. 36 al. 1 ORFI).

E. 3.2

L'art. 34 al. 1 let. b ORFI rappelle que l'état des charges doit contenir les charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobiliers et droits personnels annotés) inscrites au registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office. L'art. 36 al. 2 ORFI précise que l'office n'a pas le droit de refuser de porter à l'état des charges celles qui figurent dans l'extrait du registre foncier ou qui ont fait l'objet d'une production, ni de les modifier ou de les contester ou d'exiger la production de moyens de preuve (DCSO/385/2004 du 21 juillet 2004; KUHN, in Commentaire ORFI, n. 13 ad art. 36 ORFI et les réf. citées). Dans l'établissement de l'état des charges relatif à un immeuble vendu aux enchères, l'office n'est pas limité aux seules charges qui font l'objet d'une inscription au

registre foncier. Il peut ainsi admettre à l'état des charges une production qui constitue une charge pour l'immeuble, même si celle-ci n'a pas été inscrite au registre foncier (DAS/608/1997 du 19 novembre 1997; KUHN, in Commentaire ORFI, n. 2 ad art. 36 ORFI). Seuls doivent toutefois être portés à l'état des charges les droits réels dépréciatifs énumérés exhaustivement par la loi, à savoir les servitudes, les charges foncières, les gages immobiliers et les annotations de droits personnels. Le gage immobilier peut être constitué sous la forme d'une hypothèque ou d'une cédule hypothécaire; toute autre forme est prohibée (art. 793 al. 1 et 2 CC). Les baux à loyer ou à ferme, qui ne sont pas annotés au registre foncier, ne sont pas portés à l'état des charges de l'immeuble dont le droit de propriété doit être réalisé (GILLIERON, Commentaire, n. 76 ad art. 135 LP; PIOTET, in CR-LP, n. 6 ad art. 140 LP; DCSO/217/2010 du 29 avril 2010; DAS/421/1999 du 24 septembre 1999; DAS/516/1997 du 3 octobre 1997).

E. 3.3

Aux termes de l'art. 818 al. 1 CC, le gage immobilier garantit au créancier, lors de la réalisation du droit de gage, le capital (ch. 1), les frais de poursuite et les intérêts moratoires (ch. 2) ainsi que les intérêts des trois années échues au moment de l'ouverture de la faillite ou de la réquisition de vente et ceux qui ont couru depuis la dernière échéance (ch. 3). Cette disposition, comme l'art. 819 CC, permet de déterminer l'étendue de la garantie du gage (STEINAUER, Les droits réels, tome III, 4ème éd., n. 2794, p. 257).

- 10/11 -

A/1456/2013-CS

E. 3.4

En l'espèce, il n'est pas contesté que les créances de 504'354 fr. (solde en capital) et de 33'007 fr. 95 (intérêts) produites par la plaignante sont garanties par l'immeuble objet du gage en vertu de l'art. 818 al. 1 CC. En revanche, les deux autres créances – produites, respectivement, au titre d'une "indemnité pour remboursement anticipé" et de "frais de traitement" – ne sont pas garanties par un gage immobilier, contrairement à ce que soutient la plaignante. La disposition du contrat de crédit hypothécaire (pièce 3 plaignante) régissant l'indemnité due en cas de remboursement anticipé – qui prévoit le versement d'un montant minimal – doit être qualifiée de clause pénale (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2007 du 7 novembre 2007 consid. 4.2, reproduit in SJ 2008 I 167). Il s'agit donc d'une créance chirographaire. Il en va de même de la créance en remboursement des "frais de traitement". Il s'ensuit que c'est à bon droit que l'Office a écarté ces prétentions de l'état des charges. En effet, l'inscription requise n'est pas liée une charge de l'immeuble au sens des dispositions précitées. Comme indiqué plus haut, seules les charges énumérées aux art. 140 al. 1 LP et 34 al. 1 let. b ORFI, à savoir les servitudes, les charges foncières, les droits de gage immobilier et les droits personnels annotés, peuvent figurer à l'état des charges. Infondée, la plainte sera rejetée. Il sera pour le surplus relevé que la Chambre de céans est appelée à dire si la décision attaquée est conforme au droit et justifiée en fait; elle doit donc trancher au vu des circonstances concrètes de l'espèce. Elle n'est en revanche pas tenue de se prononcer sur une pratique de l'office des poursuites qui n'a pas trouvé application dans la décision attaquée; dès lors, dans la mesure où la plaignante reproche à l'Office d'avoir admis les créances litigieuses dans un autre cas, son grief n'est pas pertinent, la Chambre de céans devant uniquement examiner la légalité et l'opportunité de la décision présentement querellée.

E. 4

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). Conformément à ces dispositions, la présente décision est rendue sans frais ni dépens. * * * * *

- 11/11 -

A/1456/2013-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 7 mai 2013 par S_____ AG dans le cadre de la procédure de réalisation forcée de parcelle n° xxx02 de la commune de Z_____ (GE), sise chemin C_____ xx. Au fond : La rejette. Siégeant : Monsieur Grégory BOVEY, président; Monsieur Antoine HAMDAN et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

Le président : Grégory BOVEY

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.