

# **GE\_GERICHTE DCSO/192/2025 vom 10. April 2025**

GE Cour de justice, 2025-04-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_192\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_192_2025)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/192/2025 du 10 avril 2025

IT: GE\_GERICHTE DCSO/192/2025 del 10 aprile 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Déposée en temps utile (art. 17 al. 2 LP) et dans les formes prévues par la loi (art. 9 al. 1 et 2 LALP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LALP), auprès de l'autorité compétente pour en connaître (art. 6 al. 1 et 3 LALP; art. 17 al. 1 LP), à l'encontre d'une mesure de l'Office pouvant être attaquée par cette voie (art. 17 al. 1 LP) et par une partie potentiellement lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), la plainte est recevable.

### **E. 2**

La plaignante reproche à l'Office de lui avoir fixé un délai pour agir en épuration de l'état des charges, arguant ne pas contester la créance, l'étendue, le rang ou l'exigibilité du droit inscrit à l'état des charges, mais avoir au contraire soulevé une simple erreur de transcription de l'Office.

#### **E. 2.1**

Avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent les immeubles (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier (art. 140 al. 1 LP). Le préposé communique cet état aux intéressés en leur assignant un délai de dix jours pour former opposition; les art. 106 à 109 sont applicables (art. 140 al. 2 LP).

- 5/7 -

A/3787/2024-CS

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 font l'objet d'une production, ne de les modifier ou de les contester ou d'exiger la production de moyens de preuve (art. 36 al. 2 ORFI).

Si l'état des charges est contesté, l'Office procède conformément à l'art. 107 al. 5 LP; lorsqu'il s'agit d'un droit inscrit au registre foncier et dont l'existence ou le rang dépend de l'inscription, ou d'un droit de gage valable sans inscription, le rôle du demandeur sera assigné à celui qui réclame la modification ou la radiation de ce droit (art. 39 ORFI).

#### **E. 2.2**

En l'espèce, l'Office a, à juste titre, imparti à la plaignante un délai pour agir en épuration de l'état des charges dans la mesure où cette dernière avait, dans son opposition formée le 28 octobre 2024, bien remis en cause le montant des créances produites par l'Administration fiscale garanties par hypothèque légale privilégiée.

Devant la Chambre de surveillance, la plaignante se prévaut d'une erreur de transcription de la créance fiscale dont elle requiert la rectification. Il ressort toutefois de la comparaison de

l'état des charges et de la production de créances de l'administration fiscale du 19 septembre 2024 que les créances portées à l'état des charges à hauteur de 48'343 fr. et 2'119 fr. 50 correspondent bien aux créances produites. Aucune erreur de transcription n'entache ainsi l'état des charges établi par l'Office.

Ce grief n'est pas fondé.

### **E. 3**

La plaignante reproche par ailleurs à l'Office de n'avoir pas tenu compte de ce qu'elle s'était acquittée du montant de la contravention faisant l'objet de la poursuite n° 19\_\_\_\_\_.

#### **E. 3.1**

Le débiteur qui n'a pas formé opposition à la poursuite, ou dont l'opposition a été levée, ne peut plus remettre en cause, à l'occasion de la réalisation, l'existence et le montant de la créance, en contestant, par une action en épuration de l'état des charges, le bien-fondé de la créance et du droit de gage immobilier qui la garantit (ATF 118 III 22 consid. 2; 5A\_996/2017 du 29 mai 2018, consid. 3.1.1).

#### **E. 3.2**

C'est également à raison que l'Office n'a pris en considération l'extinction de la dette dont s'est prévalu la plaignante pour contester l'état des charges, puisque la créance mise en poursuite résulte d'un commandement de payer passé en force. La plaignante n'ayant plus la possibilité de remettre en cause l'existence de la créance à ce stade, il lui appartenait d'agir en annulation de la poursuite au sens des art. 85ss LP.

Ce grief est également infondé.

- 6/7 -

A/3787/2024-CS

### **E. 4**

La plaignante critique enfin la décision de l'Office d'avoir maintenu la date de la vente aux enchères fixée au 19 novembre 2024 en omettant de tenir compte des intérêts légitimes des créanciers.

#### **E. 4.1**

Lorsqu'un droit inscrit à l'état des charges est litigieux, il est sursis aux enchères jusqu'au règlement du litige si l'on peut admettre que celui-ci influe sur le montant du prix d'adjudication ou que les enchères léseraient d'autres intérêts légitimes, si elles étaient pratiquées avant que le litige ne soit réglé (art. 141 al. 1 LP).

Le plaignant doit poursuivre un but concret; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation (ATF 139 III 384 consid. 2.1; 138 III 219 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 4.2.1 et les références).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, la plaignante n'a pas qualité pour se plaindre d'une violation de l'art. 141 LP, puisqu'elle se prévaut d'une violation des intérêts de certains créanciers potentiellement lésés sans faire valoir ses propres intérêts juridiquement protégés.

Son grief à cet égard n'est ainsi pas recevable.

## **E. 5**

En définitive, les griefs soulevés par la plaignante n'étant pas fondés, la plainte doit être rejetée.

## **E. 6**

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). \* \* \* \* \*

- 7/7 -

A/3787/2024-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance :

A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 13 novembre 2024 par A\_\_\_\_\_ contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 1er novembre 2024. Au fond : La rejette. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Messieurs Alexandre BÖHLER et Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Elise CAIRUS

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.