

GE_GERICHTE DCSO/199/2023 vom 11. Mai 2023

GE Cour de justice, 2023-05-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_199_2023

FR: GE_GERICHTE DCSO/199/2023 du 11 mai 2023

IT: GE_GERICHTE DCSO/199/2023 del 11 maggio 2023

Regeste

Résumé: Recours au TF interjeté par la débitrice le 22.05.2023. Recours rejeté par arrêt du 5.7.2023

Erwägungen

E. 1

L'art. 70 LPA, applicable à la procédure devant la Chambre de surveillance en vertu de l'art. 9 al. 4 LaLP, permet, d'office ou sur requête, de joindre deux procédures se rapportant à une situation identique ou à une cause juridique commune.

En l'occurrence, les deux plaintes concernent les mêmes poursuites, la même saisie et la réalisation des mêmes actifs, soit la vente aux enchères des parcelles numéros 6_____ et 7_____ de la Commune de C_____ de propriété de la poursuivie. Elles visent toutes deux la même mesure de l'Office, à savoir le placard de vente du 16 novembre 2022. Il se justifie ainsi de joindre les deux causes sous numéro A/4030/22.

E. 2

Déposées 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 des parties potentiellement lésées dans leurs intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), les deux plaintes interjetées contre le placard de vente sont recevables.

E. 3

La poursuivie sollicite la mise en œuvre d'une nouvelle expertise des parcelles et critique, à tout le moins de manière implicite, les valeurs retenues par l'expert commis par l'Office.

E. 3.1

La communication par l'office des poursuites de l'estimation de l'immeuble saisi, effectuée après réception de la réquisition de vente, constitue une décision sujette à plainte au sens de l'art. 17 LP (arrêt du Tribunal fédéral 7B.147/2004 du 9 août 2004 consid. 1.2). La possibilité de solliciter une nouvelle expertise, au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, est également ouverte (ATF 122 III 338 consid. 3a). Selon que ce sont les critères d'estimation pris en compte par l'office des poursuites qui sont contestés, ou la valeur d'estimation comme telle, les conclusions de la partie plaignante devront être considérées comme une plainte (art. 9 al. 1 ORFI) ou comme une demande de nouvelle expertise (art. 9 al. 2 ORFI; ATF 133 III 537 consid. 4.1).

Le délai pour former plainte contre l'estimation de l'office respectivement pour solliciter une nouvelle expertise est de dix jours (art. 17 al. 2 LP et 9 al. 2 ORFI).

E. 3.2

En l'espèce, il résulte du dossier que la poursuivie, à laquelle l'estimation de l'Office a été communiquée, a présenté une demande de nouvelle expertise en temps utile, laquelle a toutefois été déclarée irrecevable, faute de versement de l'avance de frais. La décision de la Chambre de céans déclarant irrecevable la requête, prononcée le 17 décembre 2019, est en force. Il en résulte que la plaignante ne saurait, trois ans plus tard, solliciter de nouveau une nouvelle expertise des immeubles ou contester l'estimation de l'Office, sa démarche étant tardive.

- 6/9 -

A/4030/2022-CS

La requête en nouvelle expertise, voire la plainte contre l'estimation, sont donc irrecevables.

E. 4

Dans un moyen de nature formelle, la poursuivie sollicite son audition personnelle.

E. 4.1

Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), comprend le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 143 III 65 consid. 3.2 ; 142 II 218 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_42/2019 du 25 mars 2020 consid. 3.1). Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit à une audition orale (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_51/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1).

Selon l'art. 20 LPA, applicable à la procédure devant la Chambre de céans par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP, l'autorité apprécie les moyens de preuve des parties et recourt s'il y a lieu à d'autres moyens de preuve, notamment à l'interrogatoire des parties.

E. 4.2

En l'espèce, la poursuivie a eu l'occasion de s'exprimer de manière complète et à plusieurs reprises, que ce soit dans le cadre de l'instruction de sa propre plainte qu'en réponse à la plainte de la poursuivante. Elle n'indique par ailleurs pas en quoi son audition serait indispensable – ni même utile pour appréhender certains points de fait au-delà de ce que permet la procédure écrite.

Il ne sera dès lors pas donné suite à la requête de la poursuivante.

E. 5

La poursuivie allègue que l'Office ne lui aurait pas communiqué les réquisitions de vente déposées par la poursuivante, en violation de l'art. 120 LP. De ce fait, elle n'a pas pu vérifier

le respect des délais de l'art. 116 LP. Elle reproche en outre à l'Office de ne pas avoir suspendu la procédure de réalisation des immeubles, compte tenu du litige en cours l'opposant à l'AFC, en relation avec la question de la scission des impôts.

La poursuivante reproche quant à elle à l'Office de ne pas avoir considéré que la procédure administrative en cours paralysait la procédure de réalisation.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 116 LP, le créancier peut requérir la vente des immeubles saisis six mois au plus tôt et deux ans au plus tard après la saisie. Si durant ce laps

- 7/9 -

A/4030/2022-CS de temps la réquisition de vente n'est pas présentée ou si, retirée, elle n'a pas été renouvelée, la poursuite tombe (art. 121 LP).

Le débiteur est informé par l'office dans les trois jours de la réquisition de réalisation (art. 120 LP).

Dans la poursuite par voie de saisie, les immeubles sont réalisés par l'office des poursuites aux enchères publiques un mois au plus tôt et trois mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition de vente (art. 133 al. 1 LP), le second de ces délais étant un délai d'ordre.

L'office ne peut surseoir à la réalisation d'un immeuble que dans le cadre de l'art. 123 LP, applicable par renvoi de l'art. 143a LP, ou lorsqu'est pendante une plainte ou une action en revendication ou en contestation de l'état des charges, ou encore toute autre procédure paralysant la réalisation de l'immeuble saisi (ATF 135 III 28 consid. 3.2).

Les délais de réalisation sont soustraits à la disposition des parties (ATF 42 III 42 consid. 2 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 7B.199/2004 du 19 novembre 2004, consid. 2).

Le fait que le poursuivant accorde au poursuivi un sursis après la réquisition de vente équivaut à un retrait de la réquisition de vente. Il devrait en aller de même si l'office des poursuites accorde, avec l'assentiment du poursuivant, une suspension de la réquisition de vente (ATF 114 III 102, 103; GILLIERON, Commentaire II, n° 36 ad art. 116 LP et n° 15 ad art. 121 LP). Cette hypothèse ne doit pas être confondue avec celle où l'office des poursuites accorde au poursuivi un sursis à la réalisation conformément à l'art. 123 LP; un tel sursis ne saurait être considéré comme un retrait de la poursuite (ATF 95 III 16, 18, JdT 1969 II 114, 115).

5.2.1 En l'espèce, la saisie ayant été exécutée le 1er octobre 2018, c'est en temps utile que la poursuivante a présenté, les 20 juin 2019 et 21 septembre 2020, les réquisitions de vente dans les poursuites intentées contre la débitrice. Il résulte par ailleurs du dossier que l'Office a dûment avisé la poursuivie des réquisitions de vente, de sorte que les griefs soulevés par celle-ci à cet égard sont infondés.

5.2.2 C'est à tort que la poursuivante estime que la procédure administrative en cours, dans le cadre de laquelle la question de la scission des impôts des contribuables est litigieuse, aurait pour effet de bloquer la réalisation des immeubles saisis. En effet, l'on ne se trouve pas dans l'un des cas légaux de sursis à la réalisation et la procédure fiscale en cours ne figure pas au nombre des procédures autorisant l'Office à surseoir à la vente. Outre qu'elle est dépourvue de base légale, la suspension aurait pour effet de repousser la réalisation des

immeubles à une date indéterminée, dès lors que la procédure opposant les plaignantes est toujours en cours. Le grief de la poursuivante doit donc être rejeté.

- 8/9 -

A/4030/2022-CS

Pour les mêmes motifs, la conclusion de la poursuivie tendant à la suspension de la réalisation jusqu'à droit définitivement jugé dans la procédure fiscale sera également rejetée.

Contrairement à ce qu'allègue la poursuivie, le fait que la poursuivante ait considéré, certes à tort, que la procédure administrative l'opposant aux contribuables avait un effet paralysant sur le processus de réalisation ne saurait être interprété dans le sens d'un retrait de la réquisition de vente. La poursuivante n'a en effet pas accordé un terme de paiement à la poursuivie et n'a pas non plus renoncé au principe même de la réalisation.

Mal fondées, les plaintes doivent ainsi être rejetées.

E. 6

La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a OELP) et ne donne pas lieu à l'allocation de dépens (art. 62 al. 2 OELP). * * * * *

- 9/9 -

A/4030/2022-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Ordonne la jonction des causes A/4030/2022 et A/4078/2022 sous numéro A/4030/2022. Déclare irrecevable la requête en nouvelle expertise respectivement la plainte formée le 28 novembre 2022 par A_____ en tant qu'elles visent la décision de l'Office cantonal des poursuites du 15 octobre 2019 arrêtant la valeur d'estimation des parcelles numéros 7_____ et 6_____ de la Commune de C_____. Déclare recevables la plainte formée le 25 novembre 2022 par l'Administration fiscale cantonale et la plainte formée le 28 novembre par A_____ contre le placard de vente du 16 novembre 2022 relatif à la réalisation des parcelles numéros 7_____ et 6_____ de la Commune de C_____ de propriété de A_____. Au fond : Les rejette. Siégeant : Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Monsieur Luca MINOTTI et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY- PISCETTA, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

La greffière :

Véronique AMAUDRY- 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.