

GE_GERICHTE DCSO/206/2013 vom 10. Oktober 2013

GE Cour de justice, 2013-10-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_206_2013

FR: GE_GERICHTE DCSO/206/2013 du 10 octobre 2013

IT: GE_GERICHTE DCSO/206/2013 del 10 ottobre 2013

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. 125 et 126 LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP). La plainte doit être déposée dans les dix jours suivant celui où le plaignant a eu connaissance de la décision attaquée (art. 17 al. 2 LP), dans la forme prescrite par la loi (art. 9 al. 1 LaLP).

E. 1.2

En l'espèce, la décision querellée a été notifié à la plaignante le 14 mai 2013, de sorte que la plainte déposée par écrit le 24 mai 2013 contre cette décision l'a été dans la forme et le délai fixés par la loi. Elle est par conséquent recevable.

E. 1.3

La loi sur la procédure administrative est applicable, par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP.

- 6/10 -

A/938/2013-CS

E. 1.4

Selon l'art. 70 al. 1 LPA, la Chambre de surveillance peut, d'office ou sur requête d'une des parties, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune. En l'espèce, les parties s'accordent sur la jonction des plaintes faisant l'objet des procédures A/1393/2013 et A/1682/2013. Il apparaît toutefois que, bien que ces procédures opposent les mêmes parties, elles traitent de problématiques juridiques différentes, de sorte qu'il ne convient pas de procéder à leur jonction.

E. 2

La plaignante conclut à l'annulation de la décision de l'Office des poursuites du 10 mai 2013 lui impartissant un délai de 20 jours pour agir, contre le détenteur inconnu de la cédula hypothécaire grevant en 3ème rang les lots PPE nos 7xx et 7xx appartenant à Mme R_____, en radiation de cette cédula de l'état des charges desdits immeubles.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 156 al. 1 LP, la réalisation d'un gage a lieu conformément aux art. 122 à 143b LP. Ainsi, après l'expiration du délai de production (art. 138 al. 2 ch. 3 LP) et avant de procéder aux enchères, l'Office des poursuites doit dresser l'état des charges qui grèvent les immeubles concernés (telles que 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). Cet état des charges doit être déposé en même temps que les conditions de vente (art. 33 ORFI). L'Office des poursuites n'a pas le droit de refuser de porter à l'état des charges celles qui figurent sur l'extrait du Registre foncier ou qui ont fait l'objet d'une production, ni de les modifier, de les contester ou d'exiger la production de moyens de preuves (art. 36 al. 2 ORFI). Le préposé communique cet état des charges aux intéressés, en leur assignant un délai de dix jours pour y former opposition (art. 140 al. 2 LP). Les articles 106 à 109 LP sont applicables (art. 140 al. 3 LP).

Lorsqu'un immeuble est réalisé par une voie d'exécution forcée particulière, les droits de gage non produits mais inscrits au Registre foncier doivent être portés à l'état des charges. Si l'un de ces droits vient à être contesté par un créancier, l'Office des poursuites doit lui assigner le rôle de demandeur, conformément à l'art. 39 ORFI. Toutefois si le créancier gagiste (hypothécaire) visé est inconnu ou sans résidence connue, l'Office des poursuites doit, avant de fixer le délai d'action au fond,

- 7/10 -

A/938/2013-CS demander au tribunal du lieu de situation de l'immeuble de lui désigner un représentant, afin que l'avis fixant le délai d'action précité puisse déjà contenir les indications nécessaires concernant la personne du défendeur ou de son représentant (ATF 62 III 122, in JdT 1937 II 66; ATF 71 III 108, in JdT 1945 II 111).

E. 2.2

En l'espèce, une fois reçue l'opposition de la créancière plaignante contre l'état des charges au motif qu'il mentionnait la cédule hypothécaire de 1'231'200 fr. en 3ème rang, l'Office des poursuites lui a assigné un délai de 20 jours pour agir en radiation de la cédule hypothécaire visée. Toutefois, bien que l'Office des poursuites ait par la suite indiqué dans ses observations du 3 juin 2013 que cette cédule hypothécaire était détenue par Mme R_____ elle-même, tant l'état des charges querellé que son précédent courrier du 10 mai 2013 indiquaient que le nom du porteur de cette cédule était resté inconnu. C'est d'ailleurs pour cette raison que l'état des charges et des conditions de vente avait aussi été communiqué le 26 avril 2013 aux ayants-droit par le biais de la FOSSC et de la FAO. Il apparaît dès lors qu'avant de fixer un délai à la créancière plaignante pour agir au fond en radiation de la cédule hypothécaire querellée en application de l'article 39 ORFI, l'Office des poursuites aurait dû, conformément aux principes rappelés ci-dessus sous ch. 2.1., saisir le tribunal compétent, soit le Tribunal de première instance (art. 29 al. 4 CPC et 168 al. 3 LaCC), afin qu'il désigne un représentant du créancier gagiste, porteur inconnu de cette cédule hypothécaire, cela en application de l'art. 823 CC. Ce n'est qu'une fois ce représentant désigné que l'Office des poursuites aurait pu fixer un délai de 20 jours à la créancière plaignante pour agir en radiation de la cédule hypothécaire visée de l'état des charges de l'immeuble concerné. Il ressort de ce qui précède que la présente plainte doit être admise, la décision de l'Office des poursuites du 10 mai 2013 impartissant à la créancière plaignante un délai de 20 jours pour ouvrir action au fond, annulée, et l'Office des poursuites invité à saisir le Tribunal de première instance en vue de la désignation d'un représentant au porteur inconnu de la cédule hypothécaire visée. Cela fait seulement, l'Office des poursuites pourra fixer un délai de 20 jours à la créancière plaignante pour agir en radiation de ladite cédule hypothécaire de l'état des charges des immeubles concernés, cela à l'encontre de son porteur inconnu, soit pour lui, son représentant.

E. 3

La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al.2 ch. 5 LP et 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP).

- 8/10 -

A/938/2013-CS La présente décision est dès lors rendue sans frais ni dépens.

* * * * *

- 9/10 -

A/938/2013-CS * art. 85 LPA PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 24 mai 2013 par LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE X_____, dans le cadre de la poursuite n° 10 xxxx05 H. Au fond : L'admet. Annule la décision de l'Office des poursuites du 10 mai 2013 impartissant à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE X_____ un délai de 20 jours pour ouvrir action au fond. Invite l'Office des poursuites à saisir le Tribunal de première instance afin qu'il désigne un représentant au porteur inconnu de la cédule hypothécaire grevant en 1er rang* les lots nos 7xx et 7xx de la commune de G_____, section Y_____. Cela fait, dit que l'Office des poursuites pourra fixer un délai de 20 jours à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE X_____ pour agir en radiation de ladite cédule hypothécaire de l'état des charges des immeubles concernés, cela à l'encontre du porteur inconnu de cette cédule, soit pour lui son représentant.

Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Philipp GANZONI et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Paulette DORMAN, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Paulette DORMAN

- 10/10 -

A/938/2013-CS 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.