

# GE\_GERICHTE DCSO/250/2023 vom 8. Juni 2023

GE Cour de justice, 2023-06-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_250\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_250_2023)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/250/2023 du 8 juin 2023

IT: GE\_GERICHTE DCSO/250/2023 del 8 giugno 2023

## Regeste

Résumé: Recours interjeté au TF par le débiteur le 19 juin 2023, rejeté par ATF du 31.08.2023 (5A\_464/2023).

## Erwägungen

### E. 1

1.1.1 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 de l'Office non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).

1.1.2 La voie de la plainte est ouverte contre les irrégularités commises lors des opérations de la réalisation forcée elle-même mais aussi contre celles commises dans la procédure préparatoire (art. 132a LP applicable par renvoi de l'art. 143a LP ; cf. égal. art. 66 al. 1 ORFI ; GILLIERON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, n°1348 ss). Le délai de plainte de 10 jours 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 contestation (art. 132a al. 2 LP). Le droit de plainte s'éteint un an après la réalisation (art. 132a al. 3 LP).

1.1.3 Selon l'art. 134 al. 1 LP, les conditions de vente sont arrêtées par l'Office d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Elles doivent être déposées au moins dix jours avant la vente dans les bureaux de l'Office, où chacun peut en prendre connaissance (art. 134 al. 2 LP).

- 7/9 -

A/4281/2022-CS

Les conditions de vente, auxquelles est annexé l'état des charges (art. 138 al. 2 LP, art. 34 ORFI), doivent contenir un certain nombre d'indications, soit notamment la désignation de l'immeuble et de ses accessoires, ainsi que des indications concernant les délégations éventuelles des obligations personnelles du débiteur, telles que par exemple, dans le cas qui nous intéresse, un contrat de bail à loyer non annoté au Registre foncier (art. 135 al. 1 LP ; art. 45 al. 1 et 50 ORFI; art. 261, 261b et 290 let. a CO ; GILLIERON, op.cit, n°1314 ; PIOTET, in CR-LP, n° 14 ad art. 135 LP).

Selon l'art. 52 ORFI, elles ne peuvent être modifiées après coup qu'à la condition d'être à nouveau déposées, publiées et communiquées aux intéressées conformément à l'art. 139 LP.

1.1.4 Les conditions de vente peuvent être attaquées par la voie de la plainte au sens de l'art. 17 al. 1 LP au motif qu'elles n'ont pas été arrêtées ou publiées selon l'usage des lieux, qu'elles ne permettraient pas d'escompter le résultat le plus avantageux ou encore qu'elles violeraient une disposition explicite ou l'esprit de la loi (arrêt du Tribunal fédéral

5A\_853/2014 du 23 mars 2015 consid. 6.1.1).

Le délai de plainte contre les conditions de vente court du jour de leur dépôt dans les bureaux de l'Office (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_853/2014 précité, consid. 6.1.1).

Les conditions de vente ne peuvent plus être attaquées après l'adjudication, lorsqu'elles n'ont pas fait l'objet d'une plainte dès leur dépôt ou qu'elles n'ont pas été contestées, par exemple par un enchérisseur, lors de leur lecture avant le commencement des enchères (ATF 128 III 339 consid. 5b, JdT 2002 III 81; ATF 123 III 406 consid. 3 ; ATF 120 III 25 consid. 2b p. 27; ATF 109 III 107 consid. 2, JdT 1986 II 25; GILLIERON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, n. 1319).

1.1.5 L'adjudication faite alors que la préparation de la vente aux enchères est entachée d'une irrégularité est nulle si celle-ci résulte de la violation d'une disposition édictée dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure (cf. art. 22 al. 1er LP ; ATF 128 III 339 consid. 5b, JdT 2002 III 81).

### **E. 1.2**

En l'espèce, il n'y a pas lieu de donner suite aux conclusions du plaignant sollicitant la production d'une pièce d'identité de l'adjudicataire (qui l'a toutefois spontanément produite après que la cause a été gardée à juger) pour connaître la date de naissance de cette dernière. Celle-ci figure sur l'extrait du Registre foncier fourni par son conseil. L'adjudicataire est née en 1946. L'avis de décès dont se prévaut le plaignant ne concerne pas les parties à la présente procédure.

### **E. 1.3**

Le plaignant reproche à l'Office d'avoir fourni aux potentiels acheteurs, lors des enchères, des éléments qui ne figuraient pas sur les conditions de vente précédemment communiquées. S'il avait entendu donner de nouvelles indications lors de la vente, l'Office aurait dû au préalable communiquer le nouveau descriptif

- 8/9 -

A/4281/2022-CS de l'immeuble aux personnes concernées. Les nouveaux éléments fournis lors de la vente étaient en outre inexacts ou du moins incomplets s'agissant des obligations personnelles qui seraient passées au futur acquéreur avec la propriété du bien. L'Office n'aurait pas mentionné l'existence d'un contrat de bail qui aurait pu exclure l'hypothèse de l'occupation illicite par des « squatteurs » à proprement parler.

Il est vrai que les conditions de vente communiquées le 3 novembre 2022 ne font pas état d'une occupation – licite ou illicite - de la parcelle. L'absence d'une telle indication ne saurait toutefois entraîner la nullité de l'adjudication, dès lors que cette mention ne vise à protéger ni l'intérêt public ni celui de tiers. A supposer que le contrat de bail soit valable, les locataires seraient à cet égard protégés par l'art. 261 al. 1 CO, qui prévoit que les droits et obligations du contrat de bail passent à l'acquéreur avec la propriété de la chose (cf. ég. art. 50 ORFI).

Par ailleurs, le plaignant, qui est à l'origine du contrat de bail litigieux, ne pouvait ignorer, lorsque les conditions de vente ont été communiquées, que la parcelle était occupée. Il lui eût alors appartenu de demander le report de la vente aux enchères par une plainte, en indiquant le complément à apporter aux conditions de vente. Le plaignant n'a en revanche pas réagi, et ce même après que l'Office lui a clairement indiqué, par courrier du 10

novembre 2022, qu'il considérait cette convention comme étant nulle et qu'il a réitéré son point de vue lors de la visite du 17 novembre 2022. Le plaignant ne pouvait pas attendre passivement la réalisation de l'adjudication, sans faire valoir au préalable qu'un défaut entachait les préparatifs de la vente. Partant, il est déchu de son droit de porter plainte en raison d'une violation des règles de procédure relatives aux conditions de vente.

Au demeurant, le plaignant n'établit pas, ni ne rend vraisemblable que l'Office aurait donné des indications, lors de la vente aux enchères, qui n'auraient pas permis d'escompter le résultat le plus avantageux. Il apparaît douteux qu'un potentiel acheteur soit plus découragé par la présence d'occupants illicites, qui pourraient faire immédiatement l'objet d'une procédure d'expulsion, que par celle de locataires dûment autorisés à occuper les locaux pour une durée de plus d'une année, ce d'autant plus lorsque l'intégralité des loyers a déjà été réglé auprès d'une personne dont la solvabilité est incertaine. Enfin, il y a lieu de relever que le plaignant a créé lui-même une situation susceptible d'avoir une influence sur le prix d'adjudication de la parcelle, à savoir l'occupation - licite ou illicite - du bien.

#### **E. 1.4**

Partant, la plainte est rejetée dans la mesure de sa recevabilité.

#### **E. 2**

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

- 9/9 -

A/4281/2022-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance :

Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, la plainte formée le 16 décembre 2022 par A\_\_\_\_\_ contre la vente immobilière aux enchères du 6 décembre 2022, parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la Commune de F\_\_\_\_\_. Siégeant : Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY- PISCETTA, greffière.

La présidente :

La greffière :

Verena PEDRAZZINI RIZZI 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.