

# **GE\_GERICHTE DCSO/260/2019 vom 13. Juni 2019**

GE Cour de justice, 2019-06-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_260\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_260_2019)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/260/2019 du 13 juin 2019

IT: GE\_GERICHTE DCSO/260/2019 del 13 giugno 2019

## **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

- 6/8 -

A/633/2019-CS 7 al. 1 LaLP) contre des mesures de l'Office non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).

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).

La qualité pour porter plainte selon l'art. 17 LP – condition de recevabilité devant être examinée d'office (GILLIERON, Commentaire LP, n. 140 ad art. 17 LP) – est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou à tout le moins atteinte dans ses intérêts de fait, par une mesure ou une omission d'un organe de la poursuite (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3, JT 2004 II 96; 120 III 42 consid. 3).

1.1.2 Le délai de plainte 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).

### **E. 1.2**

En l'espèce, en tant qu'adjudicataire, le plaignant a qualité pour former plainte contre les conditions de vente et le déroulement des enchères du 22 octobre 2018.

Toutefois, la plainte a été formée le 18 février 2019, soit plusieurs mois après le dépôt des conditions de vente, le 18 septembre 2018, et la tenue des enchères, le 22 octobre 2018, de sorte qu'elle apparait irrecevable en tant qu'elle est dirigée contre les opérations y relatives.

Elle n'a pas non plus été déposée dans les dix jours dès la révocation de la vente, le 3 janvier 2019, ou de la tenue des nouvelles enchères le 28 janvier 2019.

La plainte est ainsi tardive, sous réserve d'une éventuelle nullité des mesures prises par l'Office dans le cadre de la réalisation de l'immeuble.

### **E. 2.1**

L'autorité de surveillance doit constater, indépendamment de toute plainte et en tout temps (ATF 136 III 572 consid. 4), la nullité des mesures de l'Office contraires à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la

procédure de poursuite (art. 22 al. 1 LP).

Dans un arrêt ayant trait à la question du paiement du prix de l'adjudication lors d'une vente aux enchères d'un immeuble, le Tribunal fédéral a jugé que tant pour les art. 143 LP et 63 ORFI (conséquences de la demeure de l'adjudicataire) que pour les art. 136 LP et 45 ORFI (mode de paiement de l'adjudication), il n'existait ni d'intérêt public ni besoin de protéger des tiers, ces dispositions visant la simplification de la liquidation et un rapide désintéressement du créancier et existant donc essentiellement dans l'intérêt de ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 7B\_139/2002 du 25 septembre 2002, in SJ 2003 I 42 ss).

- 7/8 -

A/633/2019-CS

2.2.1 En l'espèce, le plaignant reproche à l'Office d'avoir violé l'art. 136 al. 2 LP en encaissant 110'000 fr. en espèces le 22 octobre 2018.

Or, à supposer que l'Office ait effectivement violé cette disposition, il ne s'agit pas d'un vice susceptible de rendre nulle la vente au sens de l'art. 22 LP.

2.2.2 A titre superfétatoire, il sera observé que l'Office a formellement encaissé 100'000 fr. le 22 octobre 2018 et accordé au plaignant la possibilité de verser le solde de l'acompte, en 12'500 fr., dans les 24 heures, ce qu'il a fait.

Ce procédé ne contrevient pas à l'art. 136 al. 2 LP. Certes, les conditions de vente stipulaient que l'acompte devait être versé avant les enchères. En accordant au plaignant un très bref délai pour compléter l'acompte, dont l'essentiel avait été versé lors de la vente, l'Office a fait usage de la marge d'appréciation qui lui est conférée pour s'adapter aux circonstances (cf. arrêt du Tribunal fédéral 7B.40/2000 du 15 février 2000, consid. 3). Il en va de même du fait que l'Office a conservé 10'000 fr. supplémentaires au titre de sûretés en vue du paiement de l'acompte -, lesquels ont ensuite été restitués au plaignant.

L'Office a d'ailleurs agi ainsi dans l'intérêt du plaignant, lequel n'a pas protesté et est donc malvenu de critiquer après coup la souplesse dont l'Office a fait montre à son égard, parce qu'il s'est retrouvé en demeure de paiement.

2.2.3 Le plaignant ne formule aucune critique à l'égard des conditions de vente, lesquelles étaient claires quant à la description du bien-fonds, aux délais de paiement et aux conséquences de la demeure de l'adjudicataire, ni à l'égard du déroulement des enchères. Il s'ensuit que les opérations ayant entouré la vente du 22 octobre 2018 ne sont pas entachées de nullité, pas plus que celles relatives à la vente du 28 janvier 2019, à l'endroit de laquelle aucun grief n'a été concrètement présenté.

Aussi, la plainte doit être rejetée, dans la mesure de sa recevabilité.

### **E. 3**

La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il n'est pas alloué de dépens (art. 62 al. 2 OELP). \* \* \* \* \*

- 8/8 -

A/633/2019-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, la plainte formée par A\_\_\_\_\_ le 18 février 2019 contre la vente immobilière aux enchères du 22 octobre 2018, parcelle n° 5\_\_\_\_\_ Commune de \_\_\_\_\_ (GE). Siégeant : Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Natalie

OPPATJA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseur(e)s; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

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.