

GE_GERICHTE DCSO/261/2014 vom 9. Oktober 2014

GE Cour de justice, 2014-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_261_2014

FR: GE_GERICHTE DCSO/261/2014 du 9 octobre 2014

IT: GE_GERICHTE DCSO/261/2014 del 9 ottobre 2014

Regeste

Résumé: La modification de l'état des charges conformément au jugement civil ne donne pas lieu à un nouveau délai de production. Recours au Tribunal fédéral du 22 octobre 20145A_819/2014 jugé irrecevable par arrêt du 1er décembre 2014.

Erwägungen

E. 1

La Chambre de surveillance a d'ores et déjà constaté dans sa décision du 26 septembre 2013 que la plainte avait été déposée dans les délais et forme prévu par la loi. Il résulte par ailleurs de l'arrêt du Tribunal fédéral du 15 avril 2014 que les griefs invoqués par le plaignant à l'encontre de l'état des charges modifié par l'Office relèvent de la voie de la plainte.

La plainte est donc recevable.

E. 2.1

Seule reste à trancher aujourd'hui la question de savoir si, au vu du dispositif des jugements rendus le 7 décembre 2012 par le Tribunal de première instance, l'Office était habilité à indiquer à l'état des charges rectifié le montant nominal des cédules hypothécaires comme étant les créances d'un créancier inconnu garanties par ces gages selon extrait du Registre foncier (arrêt du Tribunal fédéral du 15 avril 2014 consid. 3.2.2).

E. 2.2

Conformément à l'art. 109 al. 4 LP, applicable par renvoi de l'art. 140 al. 2 LP, le juge saisi de l'action en épuration de l'état des charges avise l'office des poursuites de l'introduction de l'action et du jugement définitif. Il résulte de l'arrêt de renvoi (consid. 3.2.2) et de la jurisprudence citée (arrêt du Tribunal fédéral 7B.72/2001 du 4 mai 2001 consid. 2a/aa) que ce jugement lie l'office des poursuites : le rôle de ce dernier se limite à la transcription dans l'état des charges de l'issue du procès en épuration, sans aucune portée matérielle.

Contrairement à ce qui est le cas lorsque la modification ou la rectification de l'état des charges est ordonnée par l'autorité de surveillance suite à une plainte (art. 40 ORFI), la modification de l'état des charges pour le rendre conforme à l'issue d'un procès civil ne donne pas lieu à une nouvelle procédure d'opposition. La charge dont la radiation a été ordonnée judiciairement ne peut ainsi plus être contestée selon la procédure prévue par l'art. 140 al. 2 LP.

- 8/11 -

A/1341/2013-CS

E. 2.3

Selon l'art. 34 al. 1 lit. b ORFI, l'office doit inscrire à l'état des charges celles qui sont inscrites au Registre foncier ou produites à la suite de la sommation faite par l'office conformément aux art. 138 LP et 29 ORFI. L'office ne peut refuser de porter à l'état des charges celles qui résultent du Registre foncier ou ont fait l'objet d'une production, pas plus qu'il ne peut les modifier, les contester ou exiger la production de moyens de preuve (art. 36 al. 2 ORFI). Si aucune créance n'est produite pour un droit de gage inscrit au Registre foncier, le montant du gage doit être inscrit à l'état des charges (ATF 116 III 85 consid. 2b; ATF 62 III 122). Il appartient toutefois à l'office de prendre les mesures nécessaires pour que les créanciers inconnus s'annoncent, en particulier en interrogeant le débiteur sur l'identité des créanciers gagistes (art. 28 al. 2 ORI; ATF 116 III 85 consid. 2b). En effet, du moment que la créance du créancier gagiste ou les garanties qui l'accompagnent peuvent être contestées par les intéressés (art. 140 al. 2 LP), le droit de ces derniers n'est garanti que si l'identité du créancier gagiste est fournie, une action contre des inconnus étant inconcevable (ATF 97 III 72 consid. 2).

E. 2.4

Dans le cas d'espèce, l'Office a procédé le 9 novembre 2012 à la sommation prévue par les art. 138 LP et 29 ORFI. Dans le délai de production de 20 jours prévu par l'art. 138 al. 2 ch. 3 LP, un créancier (l'intimée) s'est manifesté pour revendiquer les droits de gage inscrits au Registre foncier, en relation avec une créance dont il alléguait être titulaire à l'encontre du débiteur. Conformément à l'art. 36 al. 2 ORFI, l'Office ne pouvait ni contester ni modifier cette production, pas plus qu'il ne pouvait exiger la production de pièces justificatives. A compter de ce moment, la question de la détermination de l'identité du créancier gagiste aux fins de l'établissement de l'état des charges ne se posait donc plus, et l'Office n'avait pas à mener des investigations à ce sujet.

Comme l'art. 140 al. 2 LP le lui permettait, le créancier poursuivant a contesté les droits revendiqués par l'intimée tels qu'inscrits à l'état des charges. Il a obtenu gain de cause devant le juge civil, lequel a constaté que l'intimée n'était pas créancière du poursuivi au titre des cédules hypothécaires grevant les lots réalisés et dit que ces créances ne figureraient pas à l'état des charges. Il incombait dès lors à l'Office de transcrire dans l'état des charges l'issue de cette procédure. L'art. 40 ORFI n'étant pas applicable à cette rectification, sa communication aux personnes intéressées n'ouvrait pas une nouvelle procédure d'opposition au sens de l'art. 140 al. 2 LP : l'état des charges rectifié conformément aux jugements du 7 décembre 2012 était ainsi définitif (PIOTET, in CR-LP, 2005, n° 35 ad art. 140 LP).

Concrètement, l'Office a donné suite aux jugements rendus le 7 décembre 2012 en ce qu'il a supprimé de l'état des charges la mention de l'intimée en qualité de créancière gagiste. Il a toutefois maintenu – pour leur montant nominal – les droits de gage à l'état des charges en indiquant que leur titulaire était inconnu. Ce faisant, l'Office est allé au-delà de la simple transcription des jugements rendus au terme de la procédure en épuration de l'état des charges engagée par la plaignante

- 9/11 -

A/1341/2013-CS : alors même que le délai pour les productions avait expiré – ce qui a conduit, dans une procédure parallèle, au rejet de la production tardive de M. B _____ – l'Office a procédé à une modification matérielle de l'état des charges en remplaçant un créancier, connu mais écarté au terme de la procédure de l'art. 140 al. 2 LP, par un autre,

inconnu. Dans la mesure où l'état des charges modifié conformément à l'issue du procès civil en contestation ne peut plus faire l'objet d'une opposition au sens de l'art. 140 al. 2 LP, une telle modification a pour effet de priver le créancier poursuivant de toute possibilité de contester la créance et le droit de gage du nouveau créancier inscrit d'office, ce qui n'est pas compatible avec la procédure d'épuration des charges prévue par la loi. L'Office aurait au contraire dû se limiter à radier de l'état des charges les créances et droits de gage produits par l'intimée, conformément aux dispositifs des jugements du 7 décembre 2012, sans laisser subsister les droits de gage au bénéfice d'un créancier inconnu. Ce n'est que si aucune annonce n'a été faite dans le délai de production de l'art. 138 al. 2 ch. 3 LP que l'Office doit, conformément aux art. 34 al. 1 lit. b et 36 al. 2 ORFI, porter d'office à l'état des charges les droits de gage résultant du Registre foncier, tout en entreprenant toutes les recherches utiles afin d'en identifier les titulaires.

E. 2.5

La plainte est ainsi bien fondée : la décision de l'Office sera annulée et les états des charges des deux immeubles concernés seront rectifiés en ce sens que les cédules hypothécaires n'y seront plus inscrites. Par voie de conséquence, les conditions de vente seront elles aussi rectifiées en ce sens qu'elles ne mentionneront plus l'exigence d'une offre d'un montant minimal permettant de couvrir les gages (art. 126 al. 1 et 142a LP).

Bien que formellement cette rectification de l'état des charges soit ordonnée par la Chambre de surveillance, elle ne constitue que la retranscription de l'issue des procédures civiles en épuration de l'état des charges : elle n'ouvre donc pas un nouveau délai de contestation au sens des art. 140 al. 2 LP et 40 ORFI.

E. 3

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

- 10/11 -

A/1341/2013-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance :

A la forme : Déclare recevables les plaintes formées le 30 avril 2014 par l'ETAT DE GENEVE, soit pour lui la Direction générale des finances de l'Etat, contre les états des charges et les conditions de vente communiqués le 22 avril 2013 pour les lots PPE 1xx de la commune de G_____ et 6xxx de la commune de G_____, dans le cadre des poursuites nos 06 xxxx77 C, 08 xxxx09 Y, 08 xxxx54 H, 08 xxxx53 V et 08 xxxx50 D, série n° 06 xxxx77 C. Au fond : Constate que ces plaintes sont devenues partiellement sans objet. Les rejette derechef en ce qu'elles tendent à un complément des états des charges du 22 avril 2013 (rubrique B : autres charges). Les admet pour le surplus. Rectifie en conséquence l'état des charges relatif au lot PPE 1xx de la commune de G_____ en ce sens que la créance de 30'000 fr. inscrite sous la rubrique "créances garanties par gage immobilier", correspondant à la cédule hypothécaire au porteur en 1er rang inscrite au Registre foncier le 17 novembre 2004 sous Pj 1xx, est radiée. Rectifie les conditions de vente relatives au lot PPE 1xx de la commune de G_____ en ce sens que l'indication "à condition que son offre soit supérieure à CHF 30'000.00" figurant au 1er paragraphe de l'art. 1 est supprimée. Rectifie l'état des charges relatif au lot PPE 6xx de la commune de G_____, en ce sens que les créances de 400'000 fr., 120'000 fr., 180'000 fr., 100'000 fr. et 100'000 fr. inscrites sous la rubrique "créances garanties par gage immobilier", correspondant aux cinq cédules hypothécaires au

porteur en 1er et 2ème rang inscrites au Registre foncier les 24 novembre 1987 et 14 septembre 1989 sous PjB 5xx et Pj 6xx, sont radiées. Rectifie les conditions de vente relatives au lot PPE 6xx de la commune de G_____, en ce sens que l'indication "à condition que son offre soit supérieure à CHF 900'000.00" figurant au 1er paragraphe de l'art. 1 est supprimée.

- 11/11 -

A/1341/2013-CS Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Monsieur Philipp GANZONI et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Paulette DORMAN, greffière.

Le président : Patrick CHENAUX

La greffière : Paulette DORMAN

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.