

GE_GERICHTE DCSO/304/2012 vom 26. Juli 2012

GE Cour de justice, 2012-07-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_304_2012

FR: GE_GERICHTE DCSO/304/2012 du 26 juillet 2012

IT: GE_GERICHTE DCSO/304/2012 del 26 luglio 2012

Regeste

Résumé: Le plaignant devait s'attendre à recevoir des communications de l'Office dans le cadre des poursuites en cours, et en particulier l'avis de réception des réquisitions de vente de son immeuble. L'état des charges a été dûment communiqué au plaignant.

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. 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et

E. 1.2

La plainte contre une mesure de l'Office doit être déposée dans les dix jours suivant celui où le plaignant a eu connaissance de la décision attaquée (art. 17 al. 2 LP). En l'espèce, la décision de refus a été adressée aux plaignants le 30 avril 2012. Formée auprès de la Chambre de surveillance le 10 mai 2012 selon les formes prescrites par la loi (art. 9 al. 1 LaLP), la plainte l'a été en temps utile. Respectant pour le surplus les exigences de forme prescrites par la loi (art. 9 al. 1 LaLP), la plainte est recevable. 2. Les plaignants reprochent à l'Office de ne pas leur avoir dûment transmis les avis de réception des réquisitions de vente.

2.1. Selon l'art. 120 LP, l'office des poursuites informe le débiteur de la réquisition de réalisation dans les trois jours.

Le devoir d'informer le poursuivi dans les trois jours est une prescription d'ordre, tout au moins en ce qui concerne le délai. Un retard dans l'accomplissement de cette tâche ne saurait entraîner la nullité ou l'annulation de la réquisition de vente intervenue régulièrement, mais peut entraîner la responsabilité du canton. Si l'Office omet complètement d'informer le poursuivi, omet de le faire conformément aux dispositions de l'art. 34 LP ou sans respecter le contenu minimum correspondant au formulaire n° 28, les enchères qui ont malgré tout eu lieu sont annulables (BETTSCHART, Commentaire romand, 2005, n° 8 ad art. 120 LP et les références citées; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 13 s. ad art. 120 LP).

La communication qui est faite au poursuivi n'est pas un acte de poursuite au sens strict (BETTSCHART, op. cit., n° 3 ad art. 120 LP).

L'acte de poursuite notifié irrégulièrement est nul; il est toutefois seulement annulable s'il est parvenu à connaissance (partielle) du poursuivi. Si ce dernier l'a eu en main ou en a connu les éléments essentiels l'acte est même considéré valable, mais ne déploie ses effets qu'à partir de l'instant où le destinataire en a

- 8/11 -

A/1423/2012-CS eu (totale) connaissance. La prohibition du formalisme excessif interdit en effet une nouvelle notification lorsque aucun intérêt digne de protection ne l'exige (JACQUES, De la notification des actes de poursuites, in BLSchK 2011 177, 192 et les références citées).

2.2. Aux termes de l'art. 5 al. 3 Cst., les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi.

Le principe de la bonne foi et la prohibition de l'abus de droit prévalent sur le principe de ritualité (respect des formes) (ATF 132 I 249, consid. 5, cité par JACQUES, *ibid.*, note 98).

2.3. En l'espèce, l'avis de réception de la réquisition de vente le concernant a été adressé au plaignant le 9 novembre 2011, par courrier recommandé, à l'adresse chemin B_____ x à O_____. A cette date, le plaignant était toujours domicilié officiellement à cette adresse. Dans le paragraphe "Concerne" de trois courriers datés d'août et septembre 2011, le conseil du plaignant avait cependant indiqué que son mandant avait dorénavant une nouvelle adresse. La question peut dès lors se poser de savoir si la notification a été viciée.

A cet égard, la Chambre de céans relève, en premier lieu, que le plaignant n'a pas annoncé son changement d'adresse à l'Office cantonal de la population dans les 14 jours, comme il en avait pourtant l'obligation. En outre, au lieu d'annoncer son changement d'adresse auprès de La Poste, le plaignant avait pris des dispositions auprès d'elle pour que ses courriers soient déposés poste restante, ce qui laisse subsister l'apparence d'une adresse valable. Les courriers ne sont en effet pas revenus en retour, au motif que l'adresse n'était pas/plus exacte, mais bien parce qu'ils n'avaient pas été retirés. Il faut relever encore que, bien que dûment représenté par un avocat, le plaignant n'a pas fait élection de domicile en l'étude de celui-ci. En outre, par courrier du 22 décembre 2011, l'Office a transmis au conseil du plaignant divers courriers adressés à l'attention de celui-ci à O_____, lesquels n'avaient pas reçu de réponse. Le plaignant ou son avocat, n'ont toutefois pas saisi cette occasion pour attirer expressément l'attention de l'Office sur le changement d'adresse.

L'attitude du plaignant apparaît ainsi peu respectueuse du principe de la bonne foi auquel est tenu tout particulier, d'autant plus lorsque, comme en l'espèce, le plaignant devait s'attendre à recevoir des communications de l'Office dans le cadre des poursuites en cours.

Il faut relever encore que, quand bien même la communication de l'avis de réception des réquisitions de vente ne constitue pas un acte de poursuite au sens strict, les règles relatives à une éventuelle notification irrégulière de tels actes peuvent être appliquées par analogie. Or, il apparaît que le plaignant a eu connaissance le 2 mars 2012 des éléments essentiels de la vente par la

- 9/11 -

A/1423/2012-CS publication faite le jour même par l'Office délégué dans le Bulletin officiel, soit près de deux mois avant la vente. Les avis de publication des ventes immobilières ont également été expédiés au plaignant à son adresse à G_____, lequel ne les a toutefois pas retirés.

Ainsi, à supposer que l'absence d'avis de réception des réquisitions de vente ait constitué pour lui un inconvénient sérieux, il lui incombait de se manifester immédiatement auprès de l'Office ou de la Chambre de céans, ce qu'il a omis de faire, de sorte que la notification doit

être considérée comme valable, le plaignant ayant eu connaissance des éléments essentiels de la communication en cause.

En réalité, le plaignant n'indique pas quel est le préjudice qu'il aurait subi du fait de la prétendue notification irrégulière. Sa conclusion tendant à l'annulation de la vente aux enchères pour défaut allégué de notification valable relève ainsi du formalisme excessif, respectivement de l'abus de droit. Elle sera par conséquent rejetée et la plainte écartée sur ce point.

2.4. Les mêmes considérations sont valables s'agissant de la notification dudit avis de réception à la plaignante. En particulier, elle n'a, en premier lieu, pas annoncé son changement d'adresse à l'Office, alors même qu'elle devait s'attendre à des communications de sa part, compte tenu des poursuites en cours et de la saisie opérée sur sa part de copropriété. En outre, les avis de publication des ventes immobilières ont été expédiés à son adresse à G_____ à un moment où elle y était encore officiellement domiciliée. Le fait qu'elle n'ait pas jugé utile de retirer le courrier en question ne saurait être imputé à l'Office. Enfin, aucun préjudice n'est allégué.

La conclusion de la plaignante tendant à l'annulation de la vente sera ainsi également rejetée.

E. 3

Les plaignants font également grief aux Offices de ne pas leur avoir communiqué l'état des charges, qu'ils n'ont ainsi pas eu l'occasion de contester.

E. 3.1

Selon l'art. 140 al. 1 et 2 LP, avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent les immeubles en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier; il communique cet état aux intéressés, en leur assignant un délai de dix jours pour former opposition.

E. 3.2

En l'espèce, et contrairement à ce qu'indiquent les plaignants, les états des charges leur ont bel et bien été communiqués, par plis recommandés séparés du 30 mars 2012 de l'Office délégué, à leur adresse de G_____. Certes, à cette date, la plaignante avait annoncé son changement d'adresse à l'Office cantonal de la population. Toutefois, et pour les raisons évoquées plus haut, il lui incombait

- 10/11 -

A/1423/2012-CS d'en informer également l'Office. En tout état, le plaignant demeurait toujours à cette adresse. C'est ainsi de manière téméraire qu'il se plaint de ne pas avoir reçu dite communication. En vertu du principe de la bonne foi, on pouvait également attendre de lui qu'il communique à son épouse l'état des charges relatif à sa part de copropriété.

La conclusion des plaignants tendant à l'annulation de la vente aux enchères intervenue le 1er mai 2012 pour défaut de communication de l'état des charges doit ainsi également être rejetée.

E. 3.3

Les plaignants indiquent également que le défaut de communication de l'état des charges les a privés de la possibilité de contester les saisies effectuées par les créanciers intimés, alors

même qu'ils contestaient leurs créances. Ce faisant, les plaignants perdent toutefois de vue que la contestation des créances aurait dû intervenir dans le cadre de la procédure de mainlevée d'opposition et non au stade de la contestation de l'état des charges.

Leur grief est ainsi irrecevable.

E. 4

Dans un dernier grief, les plaignants reprochent à l'Office délégué d'avoir violé leur droit d'être entendus en ne les auditionnant pas conformément à l'art. 28 al. 2 ORFI.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 28 al. 1 ORFI, après avoir informé le débiteur de la réquisition de vente (art. 120 LP), l'office demandera un extrait du registre foncier relativement à l'immeuble à réaliser ou, si un tel extrait lui a déjà été délivré auparavant, il le fera vérifier par le bureau du registre foncier qui y apportera les modifications nécessaires et le certifiera conforme au contenu actuel du registre (al. 1); par ailleurs, en interrogeant le débiteur l'office contrôlera et, éventuellement, rectifiera les indications de l'extrait du registre foncier relatives au nom et au domicile des créanciers gagistes (al. 2).

E. 4.2

En l'espèce, la présente procédure ne soulève aucune question relative au nom et au domicile des créanciers gagistes. Le grief des plaignants, tiré d'une prétendue violation de l'art. 28 al. 2 ORFI, est ainsi sans fondement aucun et sera écarté.

E. 5

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

Conformément à ces dispositions, la présente décision est rendue sans frais ni dépens; en particulier, l'Autorité de céans renoncera à infliger une amende aux plaignants, dont la plainte est cependant à la limite de la témérité (art. 20a al. 2 ch. 5 2ème phr. LP). * * * * *

- 11/11 -

A/1423/2012-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 10 mai 2012 par M. R_____ et Mme R_____ contre le refus de l'Office de reporter la vente aux enchères prévues le 1er mai 2012. Au fond : La rejette. Siégeant : Monsieur Grégory BOVEY, président; Monsieur Christian CHAVAZ et Monsieur Philipp GANZONI, juges assesseurs; Madame Paulette DORMAN, greffière.

Le président : Grégory BOVEY

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.