

GE_GERICHTE DCSO/342/2014 vom 11. Dezember 2014

GE Cour de justice, 2014-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_342_2014

FR: GE_GERICHTE DCSO/342/2014 du 11 décembre 2014

IT: GE_GERICHTE DCSO/342/2014 del 11 dicembre 2014

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 de l'Office non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP). Est une mesure sujette à plainte tout acte d'autorité accompli par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète; il doit s'agir d'acte pris unilatéralement ou d'office, de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans une procédure d'exécution forcée concrète ; de simples avis ou conseils de l'autorité de poursuite ne sont pas des mesures sujettes à plainte (GILLIERON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5ème éd. 2012, n° 248; ERARD, in Commentaire romand, ad art. 17 n° 9 s).

- 6/8 -

A/3177/2014-CS En l'espèce, le courrier critiqué de l'Office, du 8 octobre 2014, paraît constituer une mesure au sens des principes rappelés ci-dessus. En effet, c'est un acte d'autorité unilatéral, accompli par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle de nature à modifier une situation du droit de l'exécution forcée, puisqu'il fixe le montant à restituer à la plaignante à la suite d'une vente forcée régie par la LP, que l'Office a été chargé d'exécuter.

E. 1.2

La plainte doit être déposée dans le délai de dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Ce délai a été respecté en l'espèce, de sorte que la présente plainte, qui se conforme aussi aux autres réquisits de l'art. 17 LP, est recevable.

E. 2.1

Selon l'art. 134 al. 1 LP, l'Office arrête, par une décision formelle, les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Elles sont attaquables par le biais d'une plainte au sens de l'art. 17 LP (ATF 34 I 857, 17 novembre 1908, JdT 1909 II 153; ATF 38 I 667, 13 septembre 1912, JdT 1913 II 2) ou lors de leur lecture avant le commencement des enchères et que l'enchérisseur s'y ainsi est tacitement soumis (ATF 120 III 25 consid. 2b p. 27; ATF 109 III 107 consid. 2 p. 109). En participant à la vente, l'adjudicataire en accepte en effet les conditions et doit assumer toutes les obligations qu'elles mettent à sa charge.

En particulier, ces conditions générales, mentionnaient, en l'espèce, les conséquences, pour l'adjudicataire, d'une adjudication en sa faveur alors qu'il n'avait encore reçu l'autorisation imposée par le droit foncier rural (LDFR), cela en ces termes :

"...Si l'adjudicataire ne requiert pas l'autorisation ou si cette dernière est refusée, l'Office des poursuites révoquera l'adjudication et ordonnera de nouvelles enchères. L'adjudicataire précédent et ses cautions seront tenus de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêt étant calculée au taux de 5%..."

Le Tribunal fédéral a par ailleurs souligné qu'une telle révocation de l'adjudication d'une parcelle agricole, faute de l'obtention de l'autorisation légale, était expressément prévue par l'art. 67 al. 2 et 3 LDFR et ouvrait la voie à la procédure du « fol enchérisseur », telle que mise également en œuvre par l'Office en application de l'art. 129 al. 4 LP (ATF 123 III 406 cons. 3).

Or, il ressort clairement de cette procédure fixée par la loi que les autorités de poursuite n'ont aucun pouvoir d'appréciation dans le cadre du calcul de la différence, due par le "fol enchérisseur", des prix d'adjudication lors des deux ventes aux enchères successives, alors que la seconde est devenue nécessaire par le fait d'une première adjudication hasardeuse au regard du défaut d'obtention par

- 7/8 -

A/3177/2014-CS le premier adjudicataire de l'autorisation légale impérative. Des intérêts à 5% doivent en outre légalement être calculés sur cette différence et l'Office doit aussi mettre ses frais à la charge du "fol enchérisseur".

E. 2.2

Or il apparaît, dans le cas d'espèce et au vu des faits pertinents de la cause, que l'Office a scrupuleusement respecté les principes de calcul fixés par la loi et rappelés ci-dessus sous ch. 2.1, de sorte qu'il n'est en aucun cas tombé dans l'arbitraire en déterminant le montant à restituer à la plaignante à la suite de la seconde adjudication, par le biais de son calcul détaillé ci-dessus sous litt. C, EN FAIT.

Par ailleurs, l'Office ne peut raisonnablement se voir reprocher la différence négative entre les deux prix d'adjudications successivement arrêtés pour la parcelle agricole en question, dans le cadre de ventes aux enchères, qui en elles-mêmes, n'ont de surcroît fait l'objet d'aucune contestation, que ce soit de la part de la plaignante ou d'un tiers.

E. 2.3

Par conséquent et vu l'ensemble de ce qui précède, la plainte sera rejetée.

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 ne peut être alloué aucun dépens dans cette procédure (62 al. 2 OELP). La présente décision est donc rendue sans allocations de frais ni dépens. * * * * *

- 8/8 -

A/3177/2014-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 20 octobre 2014 par Mme S _____ contre la décision de l'Office des poursuites du 8 octobre 2014. Au fond : La rejette. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Philipp GANZONI et Monsieur Christian CHAVAZ, juges assesseurs; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

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.