

# **GE\_GERICHTE DCSO/397/2022 vom 6. Oktober 2022**

GE Cour de justice, 2022-10-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_397\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_397_2022)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/397/2022 du 6 octobre 2022

IT: GE\_GERICHTE DCSO/397/2022 del 6 ottobre 2022

## **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 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures prises par l'office qui ne peuvent être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP). A qualité pour former une plainte toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3). La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

### **E. 1.2**

La plainte a en l'espèce été formée en temps utile et dans les formes prévues par la loi par des débiteurs poursuivis potentiellement lésés dans leurs intérêts juridiquement protégés. Les décisions contestées, soit notamment le refus de reporter la vente et l'adjudication, peuvent être contestées par la voie de la plainte. La question de savoir si la décision sur reconsidération rendue le \_\_\_\_\_ 2022 par l'Office à une portée propre par rapport à celle de refus de report de la vente prononcée le même jour peut rester ouverte compte tenu des considérants qui suivent.

La plainte sera donc déclarée recevable.

## **E. 2**

2.1.1 Dans la poursuite par voie de saisie, les immeubles sont réalisés par l'office des poursuites aux enchères publiques un mois au plus tôt et trois mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition de vente (art. 133 al. 1 LP), le second de ces délais étant un délai d'ordre. En lieu et place des enchères, la vente peut avoir lieu de gré à gré lorsque tous les intéressés – au nombre desquels, notamment, les créanciers gagistes et ceux participant à la saisie – y consentent et que le prix offert est au moins celui de l'estimation (art. 143b LP).

- 6/10 -

A/2219/2022-CS

L'office ne peut surseoir à la réalisation d'un immeuble que dans le cadre de l'art. 123 LP, applicable par renvoi de l'art. 143a LP, ou lorsqu'est pendante une plainte ou une action en revendication ou en contestation de l'état des charges, ou encore toute autre procédure paralysant la réalisation de l'immeuble saisi (ATF 135 III 28 consid. 3.2).

2.1.2 L'art. 123 al. 1 LP prévoit que, si le débiteur rend vraisemblable qu'il peut s'acquitter de sa dette par acomptes, et qu'il s'engage à verser à l'office des poursuites des acomptes réguliers et appropriés, le préposé peut renvoyer la réalisation de douze mois au plus, une fois le premier versement effectué. Le montant des acomptes et la date de leurs versements sont fixés par l'office, qui tient compte tant de la situation du débiteur que de celle du créancier (art. 123 al. 3 LP).

L'octroi d'un sursis à la réalisation suppose une requête en ce sens de la part du débiteur. Bien qu'elle ne soit soumise à aucune forme, une telle requête doit permettre à l'office des poursuites d'examiner si les conditions légales d'un sursis sont réalisées, et donc comporter les explications utiles sur les moyens financiers du débiteur à la date de la requête et au cours des douze mois suivants. La requête de sursis peut être formée au plus tôt après que le créancier a requis la vente et au plus tard avant la réalisation, la doctrine relevant cependant que le débiteur déposant sa demande le jour de la vente aux enchères court le risque de la voir rejetée faute pour l'office de disposer du temps nécessaire pour l'examiner (SUTER/REINAU, BSK SchKG I, 3ème édition, N 12 ad art. 123 LP; KUHN, in Commentaire ORFI, 2012, Conférence des préposés aux poursuites et faillites de Suisse [éd.], N 2 ad art. 32 ORFI).

L'octroi du sursis est soumis à deux conditions.

D'une part, le débiteur doit rendre vraisemblable sa capacité à s'acquitter de sa dette par acomptes dans un délai maximum de douze mois. L'office apprécie librement si cette condition est réalisée, au terme d'un examen sommaire de l'ensemble des circonstances dont il a connaissance (SUTER/REINAU, op. cit., N 15 ad art. 123 LP).

D'autre part, le débiteur doit s'engager à verser des acomptes réguliers et appropriés, dont le premier immédiatement. Le sursis ne peut ainsi être accordé que si le premier acompte est parvenu en mains de l'office des poursuites, par un paiement comptant ou par un virement bancaire ou postal (SUTER/REINAU, op. cit., N 25 ad art. 123 LP).

## **E. 2.2**

En l'espèce, les plaignants ont sollicité à trois reprises de l'Office le report de la vente aux enchères fixée au \_\_\_\_\_ 2022 à 10h30.

### **E. 2.2.1**

La première de ces trois requêtes, adressée le 22 juin 2022 à l'Office, ne peut être qualifiée de requête de sursis au sens de l'art. 123 al. 1 LP. Les plaignants y admettent en effet expressément ne pas encore avoir trouvé les sommes nécessaires à garantir un paiement par acomptes et sur douze mois de leurs dettes,

- 7/10 -

A/2219/2022-CS et ne s'engagent du reste nullement à payer les acomptes d'ores et déjà fixés par l'Office, à commencer par le premier qui aurait dû être réglé le jour même. L'argumentation présentée à l'appui de leur demande de report de la vente repose tout entière sur le caractère à leurs yeux préférable d'une réalisation par voie de vente de gré à gré au sens de l'art. 143b LP, et non sur l'art. 123 al. 1 LP.

C'est à cet égard à juste titre que l'Office, dans sa décision de refus de report du \_\_\_\_\_ 2022, a considéré qu'il n'y avait pas lieu d'interrompre la procédure de vente aux enchères au profit d'une hypothétique vente de gré à gré. D'une part en effet, l'Office n'était en

possession d'aucune offre ferme d'achat de la part d'un tiers, les pièces produites par les plaignants ne comportant aucun engagement formel ni même manifestation d'intérêt directs de la part du prétendu acquéreur potentiel, et d'autre part aucun des créanciers participant aux saisies n'avait donné son accord à une vente de gré à gré.

La plainte doit en conséquence être rejetée en tant qu'elle est dirigée contre la première décision rendue le \_\_\_\_\_ 2022 [veille de la vente aux enchères] par l'Office.

### **E. 2.2.2**

La deuxième requête, adressée par courriel le \_\_\_\_\_ 2022 à l'Office (moins de 24 heures avant le début prévu de la vente aux enchères) ne se distingue de la première que par l'invocation par les poursuivis d'un élément nouveau – la reprise des négociations entre le plaignant et son frère portant sur la liquidation de la succession de leur père – ouvrant à leurs yeux des perspectives réalistes de disposer à relativement court terme de moyens financiers importants permettant le règlement des poursuites en cours à leur rencontre. La requête, qui tend formellement à la reconsidération de la décision de refus de report de la vente que venait de prendre l'Office, ne mentionne toutefois toujours pas l'art. 123 al. 1 LP, ne comporte pas d'engagement de paiement par acomptes des dettes des plaignants et n'explique pas de quelle manière les premiers acomptes, dont celui qui aurait dû être payé la veille, seraient acquittés.

Dans leur plainte, les plaignants soutiennent cela étant que l'Office aurait dû traiter leur deuxième requête comme une demande de sursis à la réalisation fondée sur l'art. 123 al. 1 LP et lui reprochent d'avoir considéré à tort qu'ils n'avaient pas rendu vraisemblable leur capacité à éteindre leurs dettes dans un délai de douze mois.

Même à suivre les plaignants sur la nature de leur deuxième requête, l'appréciation négative de l'Office quant au caractère vraisemblable de leur capacité à s'acquitter des acomptes d'ores et déjà fixés doit être confirmée. S'il ressort en effet des documents annexés à la requête que le plaignant a des droits dans la succession en l'état non partagée de son père, d'un montant très important, il en résulte également que cette succession fait actuellement l'objet d'un litige entre les héritiers empêchant le plaignant de disposer de la part des actifs successoraux, quelle qu'elle soit, devant lui revenir, et que rien ne permet de

- 8/10 -

A/2219/2022-CS prévoir à quelle date ce litige sera réglé. Le fait, établi par pièces, que le frère du plaignant se soit montré disposé à reprendre des négociations apparemment interrompues afin de trouver une solution amiable au litige dans les trois mois ne rend pas vraisemblable une issue favorable des négociations. Enfin et surtout, un sursis à la réalisation ne pouvait être octroyé qu'après paiement d'un premier acompte, que l'Office avait déjà déterminé et pour lequel un délai de paiement avait déjà été fixé mais non respecté.

La plainte est donc également mal fondée en tant qu'elle vise la décision de refus de reconsidération rendue le \_\_\_\_\_ 2022 par l'Office.

### **E. 2.2.3**

Se prévalant cette fois expressément de l'art. 123 al. 1 LP, la plaignante a formé une troisième requête de report de la vente le \_\_\_\_\_ 2022 – jour de la vente – entre 7h22 et 9h28. Dans la mesure où l'Office a néanmoins conduit la vente aux enchères, qui s'est

terminée par l'adjudication des immeubles saisis à des tiers, il y a lieu de retenir que cette troisième requête a été tacitement rejetée.

La question de savoir si cette troisième requête, déposée sous forme de courriels successifs le jour même de la vente aux enchères, était encore recevable peut demeurer ouverte, les conditions d'un sursis à la réalisation n'étant en tout état pas réunies.

D'une part en effet, la capacité de la plaignante à s'acquitter de sa dette par acomptes réguliers dans les douze mois n'était pas rendue vraisemblable. Les pièces qu'elle a produites à l'appui de sa requête établissaient certes qu'elle s'était procuré grâce à l'aide d'un proche un montant de 50'000 fr. – suffisant pour payer un peu plus de deux acomptes – mais ne permettaient nullement de tenir pour vraisemblable qu'elle serait en mesure le moment venu de s'acquitter des autres acomptes. La requête de sursis mentionne certes un "accord intervenu entre les parties" mais n'indique pas en quoi il consisterait et précise au contraire que, vu la complexité du litige entre les "parties" (vraisemblablement le plaignant et son frère), ledit accord n'était pas "totalement formalisé à ce jour", aucun document le concernant n'étant du reste produit. L'hypothèse d'une vente de gré à gré de l'immeuble N° 1\_\_\_\_\_, évoquée par la plaignante comme source de moyens financiers complémentaires, ne pouvait pas davantage être tenue pour vraisemblable (outre le fait qu'elle était contradictoire avec la notion de sursis à la réalisation) puisque, comme discuté ci-dessus (consid. 2.2.1), les conditions auxquelles la loi soumet un tel mode de réalisation n'étaient pas réalisées. Enfin, l'éventuelle existence d'une créance récursoire de la plaignante contre le plaignant pour le montant faisant l'objet de la poursuite ne garantissait nullement la disponibilité de fonds suffisants pour s'acquitter régulièrement des acomptes fixés.

D'autre part, le montant du premier acompte – dont le montant avait d'ores et déjà été fixé – n'avait pas été payé en mains de l'Office, que ce soit dans le délai imparti par ce dernier ou même avant le début de la vente aux enchères. Il ne saurait à cet égard être considéré qu'une déclaration de porte-fort, même émanant

- 9/10 -

A/2219/2022-CS d'un mandataire professionnel comme un avocat, serait équivalente à un paiement comptant ou à un virement bancaire ou postal.

C'est ainsi à juste titre que l'Office a implicitement rejeté la troisième et ultime demande de report de la vente formée par les plaignants.

#### **E. 2.2.4**

Dans la mesure où l'unique grief articulé par les plaignants contre l'adjudication se fonde sur le postulat que la vente aurait dû être reportée à leur demande – point de vue rejeté dans les considérants qui précèdent – la plainte doit également être rejetée en tant qu'elle est formée contre ladite adjudication.

#### **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 aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

- 10/10 -

A/2219/2022-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre les décisions rendues les \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ 2022 par l'Office cantonal des poursuites dans la procédure de réalisation forcée des parts de copropriété immatriculées au Registre foncier sous feuillets N 1\_\_\_\_\_ -1 et 1\_\_\_\_\_ -2 de la commune de C\_\_\_\_\_ (GE) ainsi que contre l'adjudication desdites parts de copropriété au terme des enchères s'étant déroulées le \_\_\_\_\_ 2022. Au fond : La rejette. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Christel HENZELIN, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Christel HENZELIN

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.