

GE_GERICHTE DCSO/428/2005 vom 11. August 2005

GE Cour de justice, 2005-08-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_428_2005

FR: GE_GERICHTE DCSO/428/2005 du 11 août 2005

IT: GE_GERICHTE DCSO/428/2005 del 11 agosto 2005

Erwägungen

E. 20

février et 8, 9 et 25 mars 2004 (cf. ci-dessus B.e), de même que les saisies des quatre véhicules qu'il avait indiqués saisir dans son rapport du 1er septembre 2003 sur la plainte A/1803/2003 de la B_____ Ltd en liquidation (cf. ci-dessus B.b). Il en résulte par ailleurs qu'il a prononcé un non-lieu de saisie de créances en mains de la Banque Cantonale de Genève, de la Société A_____, de XX_____SA, de X_____SA, de S_____SA, de C_____SA, l'I_____SA, d'O_____SA, qu'il a modifié la saisie de salaire exécutée à l'encontre de M. G_____ en la portant à 15'721 fr. par mois plus le 13ème salaire et/ou gratification, mais qu'il n'a procédé à aucune saisie complémentaire de biens immobiliers. L'Office a inséré dans ce nouveau procès-verbal de saisie, à sa dernière page, l'avis que la réquisition de vente pouvait être formée pour les meubles du 24 avril 2004 au 24 mars 2005, pour le salaire saisi du 9 juillet 2004 au 9 octobre 2004 et pour les immeubles du « 24 septembre 2004 au 24 mars 2006 ».

L'Office a envoyé aux parties le nouveau procès-verbal de saisie série n° 00 xxxx69 U en date du 10 septembre 2004.

Aucune plainte n'a été formée contre ce nouveau procès-verbal de saisie. E.a. Dans l'intervalle, soit le 16 juin 2004, la B_____ Ltd en liquidation avait requis « la vente de tous les biens immobiliers saisis conformément au procès-verbal de saisie série n° 00 xxxx469 U afférent à la poursuite n° 00 xxxx69 U », en précisant que la « vente des créances et des biens mobiliers saisis (avait) déjà été requise ». L'Office a alors envoyé à M. G_____ l'avis de réception de cette réquisition de vente » le 15 septembre 2004, en précisant que le lieu et la date de la vente seraient indiqués ultérieurement.

De même, l'Administration fiscale cantonale a requis, le 24 septembre 2004, la vente des immeubles « tombant sous le coup » de sa poursuite n° 02 xxxx75 H. L'Office a alors envoyé à M. G_____ un « avis de réception de la réquisition de vente », le 5 octobre 2004, en précisant que le lieu et la date de la vente seraient indiqués ultérieurement.

- 9 - E.b. L'Office a alors fait estimer les biens immobiliers saisis, en particulier les parts de propriété par étages constituées sur la parcelle n° 4 de Genève/Eaux-Vives, en formant les feuillets n° L, M et N. L'expert M. R_____, dans un rapport d'expertise du 11 décembre 2004, a estimé les valeurs de réalisation respectivement à 2'455'000 fr. pour le feuillet n° L (appartement, terrasses et cave), 37'500 fr. pour le feuillet n° M (garage) et 37'500 fr. pour le feuillet n° N (garage).

Par une lettre signature du 5 janvier 2005, l'Office a informé M. G_____ qu'il retenait ces montants pour ces trois biens immobiliers.

Le 17 janvier 2005, M. G_____ a saisi la Commission de céans d'une demande de nouvelle expertise des droits immobiliers considérés (cause A/119/2005).

Par une ordonnance du 25 janvier 2005, la Commission de surveillance a désigné l'architecte M. C_____ pour effectuer une nouvelle expertise desdits immeubles.

Par un courrier du 6 mai 2005, l'expert M. C_____ a communiqué son rapport d'expertise à la Commission de céans. Il a estimé la valeur vénale globale desdits droits immobiliers à 3'367'000 fr., soit, selon ce qu'il a précisé par un fax du 9 mai 2005, à 3'247'000 fr. pour le feuillet n° L, 60'000 fr. pour le feuillet n° M et 60'000 fr. pour le feuillet n° N. La Commission de céans a invité les parties à se déterminer sur ce rapport d'expertise. E.c. Ainsi que la Commission de céans l'apprendra par les réponses qui lui seront données à la suite de cette invitation, M. G_____ venait de solder la poursuite n° 02 xxxx75 H de l'Administration fiscale cantonale, le 4 mai 2005. De plus, le 13 mai 2005, la B_____ Ltd en liquidation a retiré sa réquisition de vente du 16 juin 2004 et renoncé au bénéfice de la saisie sur les feuillets n° L, M et N de la parcelle n° 4de G., en plus de la parcelle n° 1 de C_____, en précisant que ce retrait et cette renonciation concernaient exclusivement ces biens immobiliers et n'affectaient en rien les autres saisies mobilières et immobilières opérées dans la poursuite n° 00 xxxx69 U. L'Office a alors annulé la vente aux enchères portant sur la parcelle n° 1 de C_____, dont la vente avait déjà été fixée au 15 juin 2005. F.a. Le 30 mai 2005, la B_____ SA a saisi l'Office d'une réquisition de vente des parts de propriété par étages de M. G_____ sur les parts de propriété par étages constituées sur les feuillets n° L, M et N de la parcelle n° 4de Genève/Eaux-Vives, en se réservant le droit de requérir la vente d'autres biens saisis. Elle en a informé la Commission de céans, en ajoutant que la procédure de réalisation forcée devait suivre son cours et que la Commission de céans devait rendre une décision sur le fond malgré le retrait des réquisitions de vente de la B_____ Ltd en liquidation et de l'Administration fiscale cantonale.

- 10 -

Par une lettre signature du 8 juin 2005, l'Office a adressé à M. G_____ un avis de réception de la réquisition de vente formée par la B_____ SA pour lesdits feuillets n° L, M et N de la parcelle n° 4de Genève/Eaux-Vives, en lui précisant que le lieu et la date de la vente seraient communiqués ultérieurement. F.b. Le 17 juin 2005, M. G_____ a saisi la Commission de céans d'une plainte contre cet avis, en demandant que l'effet suspensif soit accordé à la plainte. Cette dernière a été enregistrée sous le n° A/2121/2005. M. G_____ y fait valoir que les délais pour requérir la vente des droits immobiliers saisis ne s'étaient pas trouvés modifiés en dépit du fait que l'Office ne s'était pas conformé à la décision précitée de la Commission de céans du 19 mai 2004 en insérant à la fin du nouveau procès-verbal de saisie série n° 00 xxxx69 U l'avis, à ses yeux nul, que la réquisition de vente pouvait être formée pour les immeubles du « 24 septembre 2004 au 24 mars 2006 ». Il estime que la B_____ SA était forclosée pour requérir la vente des feuillets n° L, M et N de la parcelle n° 4 de Genève/Eaux-Vives, dont la réalisation forcée, selon lui, ne pouvait plus avoir lieu en exécution de la saisie exécutée dans le cadre de la série n° 00 xxxx69 U dès lors que la poursuite n° 02 xxxx75 H de l'Administration fiscale cantonale avait été soldée et que la B_____ Ltd en liquidation avait retiré sa réquisition de vente du 16 juin 2004 et renoncé au bénéfice de la saisie sur ces biens immobiliers. F.c. Par une ordonnance du 21 juin 2005, la Commission de céans a refusé l'effet suspensif à la plainte A/2121/2005 de M. G_____. F.d. Le 23 juin 2005, la B_____ Ltd en liquidation a déclaré renoncer à formuler des observations sur la plainte A/2121/2005 de M. G_____ et s'en remettre à justice.

Le 24 juin 2005, l'Administration fiscale cantonale a confirmé à la Commission de céans que la poursuite n° 02 xxxx75 H avait été soldée, avec la conséquence qu'elle n'est « plus partie au procès-verbal de saisie série n° 00 xxxx69 U ».

Le 4 juillet 2005, M. D_____ a fait valoir que la B_____SA et les autres créanciers participant à la série considérée pouvaient en toute bonne foi se fier aux délais indiqués par l'Office dans le nouveau procès-verbal de saisie, qui n'avait pas été attaqué.

Par une écriture du 12 juillet 2005, la B_____SA a estimé que la plainte A/2121/2005 de M. G_____ est irrecevable faute d'être dirigée contre une mesure sujette à plainte, et qu'elle est en tout état mal fondée dès lors que le fait pour l'Office de donner suite à sa réquisition de vente déposée dans le délai qu'il a indiqué dans le nouveau procès-verbal de saisie ne constitue pas une mesure nulle quand bien même l'Office se serait trompé en fixant ce délai.

- 11 -

Dans son rapport du 12 juillet 2005, l'Office a mis en doute que le dies a quo des délais d'atermoiement et de forclusion pour requérir la vente des biens immobiliers saisis en l'espèce était le 25 juin 2002 comme retenu par la Commission de céans dans sa décision précitée du 19 mai 2004, estimant, en se référant à une précédente décision de la Commission de céans du 29 janvier 2004 (DCSO/58/04), que le jour de l'exécution de la saisie était celui auquel l'huissier avait rencontré le débiteur et lui avait interdit d'en disposer, soit en l'espèce le 3 juillet 2003, si bien que le délai de forclusion pour requérir la vente était le 3 juillet 2005 (et non le 24 mars 2006 comme indiqué par erreur dans le nouveau procès-verbal de saisie, erreur qu'il s'agissait de rectifier. L'Office en a conclu que la réquisition de vente formée par la B_____SA le 30 mai 2005 l'avait donc été en temps utile. Il a fait valoir, par ailleurs, que l'avis contenu dans ledit procès-verbal n'avait pas été attaqué et qu'au surplus la réquisition de vente formée le 24 septembre 2004 par l'Administration fiscale cantonale n'avait pas non plus été contestée.

Le 26 juillet 2005, M_____ Ltd a indiqué à la Commission de céans qu'elle se ralliait à la prise de position précitée de la B_____SA du 12 juillet 2005 et qu'elle allait également solliciter la vente de la parcelle n° 1 de C_____. G. Par une décision du 28 juillet 2005 (DCSO/420/05), la Commission de céans a déclaré recevable la demande de nouvelle expertise A/119/2004 formée le 17 janvier 2005 par M. G_____, considérant qu'il subsistait un intérêt à ce qu'elle statue à son propos, et elle a fixé à respectivement 3'247'000 fr. et deux fois 60'000 fr. l'estimation des feuillets n° L, M et N de la parcelle n° 4 de Genève/Eaux-Vives, en retenant ainsi les valeurs fixées par le second expert M. C_____. H. Le 5 août 2005, l'Office a envoyé à M. G_____ l'avis de réception de la réquisition de vente que M_____ Ltd avait formée le 26 juillet 2005 pour les feuillets n° L, M et N de la parcelle n° 4 de Genève/Eaux-Vives et la parcelle n° 1 de C_____.

E N D R O I T 1.a. La Commission de céans est compétente pour connaître des plaintes en matière d'exécution forcée contre des mesures non attaquables par la voie judiciaire ou pour déni de justice ou retard injustifié (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et art. 11 al. 2 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ).

La présente plainte a été formée contre l'avis que l'Office a envoyé le 8 juin 2005 au plaignant, en sa qualité de débiteur, pour l'informer de la réception de la réquisition de vente formée le 30 mai 2005 par la B_____SA.

- 12 - Cet avis, prévu par l'art. 120 LP et faisant l'objet de la formule obligatoire n° 28 (Form. 28), vise à rendre le débiteur attentif au sérieux de la situation pour qu'il éteigne si possible sa dette encore avant la réalisation des droits patrimoniaux saisis et à lui signaler la possibilité et les conditions d'obtention d'un sursis à la réalisation ; il doit être communiqué au débiteur par lettre signature ou contre reçu (art. 34 LP ; Markus Frey, in SchKG II, ad art. 120 n° 1, 4 et 6 ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 1120 n° 7 s.). S'il n'est pas un acte de poursuite au sens de l'art. 56 LP, il représente néanmoins une mesure sujette à plainte (contra DCSO/262/03 consid. 1 in fine du 3 juillet 2003, faisant référence à Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 17 n° 12, où la négation du caractère attaquant n'est toutefois avancée qu'à l'égard « de simples avis ou conseils de l'autorité de poursuite » dans le sens d'opinions). C'est d'autant plus vrai lorsque, comme en l'espèce, l'avis de réception d'une réquisition de vente comporte en réalité la décision de l'Office d'accepter la réquisition de vente déposée comme ayant été formée en temps utile. 1.b. Le débiteur est touché dans ses intérêts dignes de protection et même ses intérêts juridiquement protégés par une telle mesure, qu'il a donc qualité pour attaquer par la voie de la plainte.

Le plaignant a agi dans les dix jours à compter de la réception dudit avis, soit en temps utile (art. 17 al. 2 LP).

Sa plainte satisfait au surplus aux exigences de forme et de contenu prescrites par la loi (art. 13 al. 1 et 2 LaLP et art. 65 LPA ; DCSO/509/04 consid. 2.a du 28 octobre 2004). 1.c. La présente plainte doit donc être déclarée recevable. 2.a. Dans son nouveau procès-verbal de saisie, l'Office a inséré un avis comportant, pour chacune des trois catégories de droits patrimoniaux entrant en considération (à savoir les meubles, le salaire et les immeubles), les dates à partir desquelles et jusqu'auxquelles les réquisitions de vente pouvaient être formées. Pour les immeubles, il a indiqué à ce propos les dates des 24 septembre 2004 et 24 mars 2006.

Il s'agit d'autres dates que celles que la Commission de céans avait indiquées dans sa décision du 19 mai 2004. Cette décision réservait cependant l'hypothèse, au demeurant alors annoncée, de l'exécution de saisies complémentaires, éventuellement susceptibles de modifier les dates pertinentes. Aussi est-ce dans les considérants et non dans le dispositif de sa décision précitée que la Commission de céans avait fait figurer la date du « jeudi 26 décembre 2002, lendemain de Noël » comme dies ad quem du délai d'atermoisement et celle du vendredi 25 juin 2004 comme dies ad quem du délai de forclusion pour requérir la vente des biens immobiliers saisis ; le dispositif de ladite décision donnait à

- 13 - l'Office l'ordre d'indiquer les points de départ et jours d'échéance des délais considérés dans le nouveau procès-verbal de saisie qu'il établirait. Il ne s'attachait donc pas de force de chose jugée aux dates que la Commission de céans avait ainsi fixées (cf. DCSO/250/04 consid. 4.c in fine du 19 mai 2004). Aussi l'Office pouvait, voire devait au besoin en fixer d'autres, non seulement pour le cas où il aurait exécuté une saisie immobilière complémentaire, mais aussi si les dates retenues par la Commission de céans s'avéraient erronées pour un motif ayant échappé à cette dernière, à expliquer cependant dûment. 2.b. Si l'Office a indiqué, dans son nouveau procès-verbal de saisie, que la réquisition de vente des immeubles pourrait être formée du 24 septembre 2004 au 24 mars 2006, c'est soit qu'il doit avoir retenu qu'un complément de saisie immobilière est intervenu le 23 mars 2004 (art. 31 al. 2 LP), soit que, contrairement à ce que la Commission de céans a retenu dans sa décision précitée, c'est à cette date-ci, et non le 25 juin 2002, que l'exécution des saisies immobilières était intervenue.

Or, l'Office avait certes exécuté des saisies complémentaires portant sur des biens mobiliers ou des créances et il a fixé une nouvelle saisie de revenus (cf. les données figurant dans la partie En fait sous let. D, au regard desquelles les échéances indiquées au 3ème paragraphe du consid. 9.e de la DCSO/250/04 du 19 mai 2004 doivent être revues). L'Office n'a en revanche pas exécuté de saisie complémentaire portant sur des biens immobiliers. La date du 23 mars 2004 - dont devraient découler logiquement les dates des 24 septembre 2004 et 24 mars 2006 indiquées par l'Office - n'est donc pas pertinente pour la réalisation de cette catégorie de biens. Le nouveau procès-verbal de saisie ne comporte d'ailleurs nulle part cette date du

E. 23

mars 2004 comme date d'exécution d'une saisie, mais, il est vrai, celle du

E. 25

mars 2004, comme date à laquelle l'Office a expédié à l'Union Bancaire Privée un avis concernant la saisie en ses mains de 783,85 EUR et 1'554,86 USD, au moyen de la formule n° 9 (Form. 9), très certainement à la suite de la réponse que cette banque a dû lui adresser consécutivement à l'envoi de l'avis exploratoire qu'il lui avait fait en février 2004. A teneur même de la décision précitée de la Commission de céans, l'exécution d'une telle saisie complémentaire, en tant qu'elle portait sur la catégorie des biens mobiliers et des créances, pouvait avoir une incidence sur les délais considérés pour l'ensemble des droits patrimoniaux de ladite catégorie, mais pas pour les biens immobiliers saisis. L'Office, au niveau de l'huissier ayant établi le nouveau procès-verbal de saisie, n'a donc pas tenu compte de la décision de la Commission de céans, qui ne voit pas de motif de revenir sur les principes qu'elle y a dégagés. 2.c. Dans son rapport sur la présente plainte, l'Office, cette fois-ci au niveau de la cellule immobilière en charge du dossier depuis le dépôt de la réquisition de vente, met en doute que le dies a quo des délais d'attermoiement et de forclusion

- 14 - pour requérir la vente des biens immobiliers saisis en l'espèce était le 25 juin 2002 comme retenu par la Commission de céans dans sa décision précitée du 19 mai 2004. Il relève en premier lieu que le 25 juin 2002 « ne correspond à aucune opération mentionnée dans le procès-verbal de saisie joint à la plainte ». C'est vrai pour le nouveau procès-verbal de saisie série n° 00 xxxx69 U établi par l'Office après que la Commission de céans eut rendu sa décision précitée, formant la pièce n° 2 du chargé de pièces du plaignant. C'est étonnant, même suffisamment pour que la Commission de céans ait recherché dans le dossier de la cause A/1803/2003 (plainte de la B_____ Ltd en liquidation du 25 juillet 2003) le procès-verbal de saisie série n° 00 xxxx69 U qu'elle avait lorsqu'elle a statué sur cette plainte le 19 mai 2004 ; et le résultat de cette investigation est instructif à plus d'un titre. En effet, selon le nouveau procès-verbal de saisie, les saisies immobilières ayant porté respectivement sur la parcelle n° 1 de C_____, la parcelle n° n° 2 de G., la parcelle n° n° 3 de G., et les parts de propriété par étages constituées sur les feuillets L, M et N de la parcelle n° 4 de Genève/Eaux-Vives, répertoriées sous les chiffres 1 à 5 des saisies immobilières, ont toutes donné lieu à l'envoi d'un « avis ORI 2 » au registre foncier le 21 juin 2002, et la saisie de la part de communauté du plaignant dans la société simple G_____ et consorts propriétaire des parcelles n° a, b, c et d de C_____ a donné lieu, quant à elle (qui est répertoriée sous le chiffre 6 intitulé « Saisie de part de communauté »), à un même « avis ORI 2 » le 21 juin 2003 (recte 2002). En revanche, d'après la version

du dit procès-verbal de saisie versée au dossier de la cause A/1803/2003 précitée, les réquisitions d'annotation au registre foncier d'une restriction d'aliéner en question ont été envoyées respectivement le 21 juin 2002 pour la parcelle n° 1 de C_____, les parts de propriété par étages constituées sur les feuillets L, M et N de la parcelle n° 4 de G. et la part de communauté du plaignant dans la société simple G_____ et consorts propriétaire des parcelles n° a, b, c et d de C_____, mais le 25 juin 2002 pour la parcelle n° n° 2 de G. et la parcelle n° n° 3 de G.. Conformément aux principes qu'elle avait dégagés, la Commission de céans avait donc retenu une même date pour l'ensemble des biens immobiliers saisis dans le cadre de la série considérée, comme dies a quo des délais d'atermoiement et de forclusion pour requérir la vente des biens immobiliers saisis, soit la date du 25 juin 2002 (cf. consid. 2.d et 2.e). Il sied de noter que sur la première page du procès-verbal de saisie série n° 00 xxxx69 U versé au dossier de la cause A/1803/2003 - ce que la Commission de céans n'avait d'ailleurs pas relevé dans sa décision - figure une récapitulation des droits patrimoniaux saisis, parcelle par parcelle s'agissant des biens immobiliers saisis, avec l'indication, en regard de chacun d'eux, de deux dates séparées par une barre oblique, qui sont manifestement les points de départ et jours d'échéance du délai pour requérir leur réalisation. Or, pour les parcelles n° n° 2 et n° n° 3 de G., ce sont les dates des « 25.12.2002 / 25.06.2004 » qui sont

- 15 - indiquées, soit les dates retenues par la Commission de céans, sauf que cette dernière a tenu compte du report du délai du jour de Noël 25 décembre 2002 au lendemain 26 décembre 2002 et qu'elle a retenu un même délai pour l'ensemble des biens immobiliers. 2.d. Si donc la date du 25 juin 2002 correspond bien à une opération mentionnée dans le procès-verbal de saisie d'alors, à savoir à l'envoi au registre foncier d'une réquisition d'annotation d'une restriction du droit d'aliéner, il n'en faut pas moins ajouter qu'elle ne pouvait valoir qu'en l'absence d'autre indication sur le jour de l'exécution des saisies immobilières considérées.

En effet, normalement, la date d'envoi au registre foncier d'une réquisition d'annotation d'une restriction du droit d'aliéner correspond à la date, juridiquement décisive (art. 116 al. 1 LP), de l'exécution de la saisie (cf. art. 3 et art. 15 al. 1 let. a ORFI, prévoyant que ladite réquisition doit se faire immédiatement après la saisie ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 101 n° 17 ; André E. Lebrecht, in SchKG II, ad art. 101 n° 9 ss). Elle pourrait certes suivre cette dernière de quelques jours, mais elle ne saurait être antérieure à elle. Cela résulte logiquement du fait que, selon les termes mêmes de l'art. 101 al. 1 phr. 1 LP, la saisie d'un immeuble « entraîne », donc a pour conséquence, une restriction du droit d'aliéner ; c'est dire que la saisie doit avoir été exécutée lorsque l'annotation de la restriction d'aliéner est envoyée au registre foncier.

Dans sa décision du 29 janvier 2004 (DCSO/58/04), que l'Office cite dans son rapport sur la présente plainte en se méprenant sur sa portée, la Commission de céans avait dit que la saisie immobilière avait eu lieu le jour où l'huissier avait rencontré le débiteur, établi la liste des biens qui seraient affectés au désintéressement des créanciers et fait interdiction au débiteur d'en disposer (soit le 5 décembre 2000), et que c'était ce jour-là qui marquait le point de départ des délais d'atermoiement de six mois et de forclusion de deux ans pour requérir la vente des biens immobiliers saisis, et non - comme le prétendait l'Office - le jour de l'envoi au registre foncier d'une réquisition d'annotation d'une restriction du droit d'aliéner (soit le 11 avril 2001 ... plus de quatre mois après l'exécution de la saisie), ni celui de l'annotation au registre foncier de la restriction d'aliéner (soit le 17 avril 2001), ni celui

de l'établissement du procès-verbal de saisie (soit le

E. 26

septembre 2001 ... plus de neuf mois et demi après l'exécution de la saisie), ni celui de la communication du procès-verbal de saisie aux parties (soit le 6 décembre 2001 ... juste une année après l'exécution de la saisie).

C'est bien la date d'exécution de la saisie - le cas échéant, ici non pertinent pour la catégorie des biens immobiliers, la date d'exécution de compléments de saisie fructueux (art. 116 al. 3 ; DCSO/250/04 consid. 9.c du 19 mai 2004) - qui marque le point de départ des délais fixés à l'art. 116 LP pour requérir la réalisation des droits patrimoniaux saisis (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 116 n° 48 s. ; Markus Frey, in SchKG II, ad art. 116 n° 32 s.). L'annotation de la

- 16 - restriction du droit d'aliéner est déclarative ; elle n'est pas un élément constitutif de la saisie, si bien que l'omission de la requérir ou le retard avec lequel elle serait requise n'ont pas de conséquence sur la validité de la saisie (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 101 n° 10 et 26 ; André E. Lebrecht, in SchKG II, ad art. 101 n° 6), ainsi que la Commission de céans l'avait indiqué dans sa décision précitée du 29 janvier 2004 (DCSO/58/04 consid. 3.b).

Cette date doit figurer dans le procès-verbal de saisie, entre autres mentions (art. 112 al. 1 LP). En rendant sa décision du 19 mai 2004 (DCSO/250/04), la Commission de céans s'était basée sur les dates indiquées sur le procès-verbal de saisie série n° 00 xxxx69 U juste après chacune des saisies immobilières, correspondant aux dates de dépôt au registre foncier des réquisitions d'annotation des restrictions du droit d'aliéner, en retenant implicitement que l'exécution desdites saisies étaient intervenues à ces dates, seules indiquées, et - comme relaté ci-dessus (consid. 2.c) - elle avait retenu la dernière date d'exécution d'une saisie immobilière pour l'ensemble des biens immobiliers saisis dans le cadre de la série considérée, à savoir le 25 juin 2002. 2.e. Il est vrai qu'il se pourrait que l'exécution desdites saisies soit intervenue en réalité quelques jours avant l'envoi au registre foncier des réquisitions d'annoter les restrictions du droit d'aliéner. Selon l'art. 101 al. 1 phr. 2 LP, cette communication au registre foncier doit comporter l'indication « de la date (...) pour laquelle la saisie a eu lieu ». Vérification faite, cette fois-ci après avoir exigé de l'Office la production de l'ensemble des réquisitions d'annoter des restrictions du droit d'aliéner qu'il a envoyées au registre foncier dans le cadre des poursuites formant la série n° 00 xxxx69 U et après avoir obtenu du registre foncier la copie des pièces en sa possession à ce propos, il s'avère que la réquisition d'annoter une restriction du droit d'aliéner que l'Office a déposée le 21 juin 2002 au registre foncier dans la poursuite n° 00 xxxx69 U de la B_____ Ltd en liquidation (et qui a été enregistrée au journal dudit registre le 25 juin 2002) a porté sur la parcelle n° 1 de C_____, la parcelle n° n° 2 de G., la parcelle n° n° 3 de G., les parts de propriété par étages constituées sur les feuillets L, M et N de la parcelle n° 4 de G., et la part de communauté du plaignant dans la société simple G_____ et consorts propriétaire des parcelles n° a, b, c et d de C_____, sans toutefois que la ou les dates précises d'exécution desdites saisies n'y soit (ou n'y soient) indiquée(s), sauf pour cette saisie-ci de la part de communauté du plaignant dans la société simple G_____ et consorts propriétaire des parcelles n° a, b, c et d de C_____, intervenue le 10 septembre 2001 déjà. Pour les autres biens immobiliers saisis, la réquisition précitée du 21 juin 2002 comporte une annexe les énumérant tous, en plus de ladite part de communauté (elle pour

mention plutôt que pour annotation), selon une liste datée du 13 février 2002 et signée par l'huissier de l'Office ; mais cela ne constitue nullement la preuve que l'exécution même des saisies portant sur ces biens serait intervenue le 13 février 2002, et l'Office - de façon certes

- 17 - anormale - n'est pas en mesure d'indiquer à quelle(s) date(s) exacte(s) il a exécuté lesdites saisies immobilières. Sans doute l'Office a-t-il par la suite adressé au registre foncier, les 11 et 25 novembre 2003, des réquisitions d'annotation d'une restriction du droit d'aliéner portant exactement sur les mêmes biens immobiliers, respectivement pour les poursuites n° 99 xxxx65 K de M_____ Ltd, n° 02 xxxx05 J d'M. D_____, n° 02 xxxx75 H de l'Administration fiscale cantonale et pour la poursuite n° 02 xxxx31 Z de la B_____SA, dans ce dernier cas en faisant mention d'une saisie définitive du 2 juillet 2003 et dans tous les cas de l'appartenance desdites poursuites à la série n° 00 xxxx69 U. Ces communications ultérieures, intervenues en application de l'art. 101 al. 1 phr. 3 LP (cf. aussi art. 15 al. 1 let. a in fine ORFI ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 101 n° 20 ; André E. Lebrecht, in SchKG II, ad art. 101 n° 10), n'impliquent cependant pas qu'il y a eu complément de saisie fructueux à la suite de participations et, partant, report des délais pour requérir la réalisation des biens d'ores et déjà saisis dans le cadre de la série considérée (art. 116 al. 3 LP ; DCSO/250/04 consid. 9.c du 19 mai 2004 ; Markus Frey, in SchKG II, ad art. 116 n° 33). L'Office n'étant pas en mesure de préciser la date exacte d'exécution desdites saisies immobilières - ce qui n'est pas normal et retient l'attention de la Commission de céans dans l'exercice de ses tâches générales de surveillance -, il y a lieu de retenir que la dernière exécution d'une saisie immobilière est intervenue au plus tard le 21 juin 2002, date d'envoi au registre foncier de la réquisition d'annoter une restriction du droit d'aliéner pour tous les biens immobiliers visés dans la série considérée, et que les délais d'attribution et de forclusion pour le dépôt des réquisitions de réaliser des immeubles saisis doivent être calculés à partir de cette date, soit en l'espèce finalement à compter du 21 juin 2002 plutôt que du 25 juin 2002. Cette différence de quatre jours ne modifie cependant aucunement les données de la présente cause. 2.f. C'est donc à tort que l'Office a indiqué, dans son nouveau procès-verbal de saisie, que la réquisition de vente des immeubles pourrait être formée du 24 septembre 2004 au 24 mars 2006, de même d'ailleurs qu'il a avancé, dans son rapport sur la présente plainte, la date du 3 juillet 2003 comme dies a quo des délais d'attribution et de forclusion pour requérir la vente des biens immobiliers saisis et estimé que le délai de forclusion était à leur égard le 3 juillet 2005.

La réquisition de vente formée le 30 mai 2005 par la B_____SA l'a donc été tardivement au regard des délais légaux, puisque le délai de forclusion était arrivé à échéance le 21 juin 2004 (plutôt que le 25 juin 2004), soit quelques jours après que la B_____ Ltd en liquidation avait requis la vente de tous les biens immobiliers saisis.

- 18 - Il reste toutefois à examiner si cette réquisition-ci, déposée en temps utile, a continué à profiter aux autres créanciers de la série considérée en dépit de son retrait en date du 13 mai 2005 (consid. 3), et si, dans la négative, l'indication erronée que l'Office a fait figurer dans son nouveau procès-verbal de saisie doit conduire à admettre la réquisition de vente de la B_____SA en dépit de sa tardiveté (consid. 4). 3.a. Lorsque plusieurs créanciers participent à une saisie, il suffit certes que l'un d'eux requiert la vente en temps utile pour que l'Office doive réaliser les droits patrimoniaux dont la réalisation a été requise au profit de tous les créanciers formant la série considérée (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 116 n° 21, 31 et 51, et ad art. 117 n° 8 ; Markus Frey, in SchKG II, ad art. 117 n° 5).

Les créanciers participant à une saisie n'en conservent pas moins leur indépendance. Si donc le poursuivant ayant requis la réalisation est entièrement désintéressé par le débiteur, sa poursuite s'éteint et sa réquisition de vente devient caduque. Cela vaut aussi en cas de retrait de la réquisition de vente. Une réalisation ne peut alors intervenir au profit des autres créanciers de la série considérée que si l'un d'eux a requis la vente en temps utile ; à défaut, leurs poursuites s'éteignent (art. 121 LP) ou, du moins, cessent de produire leurs effets à l'égard des biens saisis n'ayant pas fait l'objet d'une réquisition de vente déposée en temps utile (Markus Frey, in SchKG II, ad art. 117 n° 1 et 5 ; Kurt Amonn / Fridolin Walther, Grundriss, 7ème éd. 2003, § 25 n° 18 s. ; Pierre-Robert Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 4ème éd. 2005, n° 1073).

Les participants à une saisie ne sont d'ailleurs pas censés être informés que l'un d'eux a requis la réalisation, et n'ont donc pas de raison de se reposer sur la diligence dont l'un d'eux ferait preuve. L'art. 120 LP ne prévoit une telle information que pour le débiteur (consid. 1.a), au surplus pour chaque réquisition de vente (Markus Frey, in SchKG II, ad art. 120 n° 6). Les participants à la saisie sont informés de la vente par la publication et l'avis sous pli simple des lieu, jour et heure des enchères (cf. art. 125, 138 et 139 LP et art. 30 ORFI ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 120 n° 15). Il leur revient de sauvegarder leurs intérêts eux-mêmes, de façon générale (Kurt Amonn / Fridolin Walther, Grundriss, 7ème éd. 2003, § 25 n° 18) comme pour la réquisition de vente, selon la recommandation suivante de Markus Frey (in SchKG II, ad art. 117 n° 5 in fine) : „Es empfiehlt sich deshalb für jeden Gläubiger, der die gepfändeten Vermögenswerte verwertet haben will, selbst das Verwertungsbegehren zu stellen, auch wenn dies ein anderer Gläubiger bereits getan hat“. 3.b. La réquisition de vente formée le 16 juin 2004 par la B_____ Ltd en liquidation, quelques jours avant l'échéance du délai de forclusion, a certes profité potentiellement aux autres créanciers de la série n° 00 xxxx69 U.

- 19 -

Toutefois, du fait du retrait de cette réquisition de vente en date du 13 mai 2005, postérieurement à l'échéance du délai de forclusion, la réalisation des biens immobiliers visés par ce retrait ne pouvait plus, normalement (consid. 4), être valablement requise à leur égard par d'autres créanciers de la série considérée, et la saisie desdits biens immobiliers devait même tomber (art. 121 LP) dès lors qu'aucune réquisition de vendre ces biens n'avait été formée en temps utile. Même la réquisition de vente formée le 24 septembre 2004 par l'Administration fiscale cantonale était en elle-même tardive ; quoi qu'il en soit, elle est devenue caduque du fait de l'extinction de la poursuite n° 02 xxxx75 H.

C'est le lieu de relever que s'il estimait que la réquisition de vente déposée par la B_____ Ltd en liquidation avait continué à produire ses effets en faveur des autres créanciers de la série considérée en dépit de son retrait, l'Office n'aurait pas dû annuler la vente de la parcelle n° 1 de C_____, dont la vente avait déjà été fixée au 15 juin 2005. 4.a. Il reste que l'Office, par erreur, a indiqué dans son nouveau procès-verbal de saisie série n° 00 xxxx69 U que la réquisition de vente pouvait être formée pour les immeubles du 24 septembre 2004 au 24 mars 2006, et que la réquisition de vente formée par la B_____ SA l'a été durant cette période puisqu'elle date du 30 mai 2005. 4.b. La Commission de créances a déjà abordé la question d'une indication inexacte de ces délais dans sa décision du 19 mai 2004 (DCSO/250/04 consid. 9.d). Elle y a relevé l'avis de Markus Frey (in SchKG II, ad art. 116 n° 46), selon lequel la réglementation légale reste déterminante même en cas d'indication erronée contenue dans le procès-verbal de saisie, et celui de Pierre-Robert Gilliéron

(Commentaire, ad art. 116 n° 56), pour qui les poursuivants participant à la saisie « ne sauraient subir un préjudice d'une indication inexacte du dies a quo et du dies ad quem du délai de forclusion par l'office des poursuites dans la copie du procès-verbal de saisie qu'il leur communique (ATF 27 I 95-96) » (cf. aussi Commentaire, ad art. 112 n° 14), et pour qui encore un « retard injustifié, une omission de l'office des poursuites ne saurait priver le poursuivant d'exercer un droit public subjectif dans un délai, dont – par la faute de l'office (...) – il ignore le dies a quo et le dies ad quem » (Commentaire, ad art. 114 n° 18). La Commission de céans a estimé quant à elle qu'un report des point de départ et jour d'échéance des délais fixés à l'art. 116 al. 1 et 2 LP en raison d'un retard très considérable et inadmissible de l'Office dans la communication du procès-verbal de saisie n'entre pas dans les prévisions légales, sinon dans celles de l'art. 5 LP sur la responsabilité du canton pour les dommages causés illicitement par des organes de l'exécution forcée. 4.c. Les délais de forclusion fixés par l'art. 116 LP visent à protéger, en plus des intérêts du débiteur, aussi ceux de tiers, en particulier de créanciers non compris

- 20 - dans la série dans le cadre de laquelle les biens considérés ont été saisis, que ces tiers aient ou non déjà entamé des poursuites à l'encontre du débiteur voire déjà obtenu la saisie des mêmes biens ou d'autres biens. Leur perspective d'être désintéressés peut renaître ou s'accroître du fait qu'à défaut de réquisition de vente faite en temps utile et maintenue, les poursuites des créanciers de la série considérée tombent (art. 121 LP) ou, le cas échéant, deviennent caduques à l'égard de biens saisis pour lesquels il n'y aurait pas eu de réquisition de vente faite en temps utile et maintenue (art. 22 al. 1 phr. 1 LP ; Kurt Amonn / Fridolin Walther, Grundriss, 7ème éd. 2003, § 26 n° 12 ; Markus Frey, in SchKG II, ad art. 116 n° 24 et 34 in fine).

Comme la Commission de céans l'a dit dans sa décision du 19 mai 2004 (DCSO/250/04 consid. 9.b), une forclusion a de graves effets : les poursuites tombent (art. 121 LP) ; d'autres mesures qu'accompliraient l'Office seraient nulles ; le débiteur retrouve la libre disposition des droits patrimoniaux saisis, si ces derniers ne sont pas saisis au bénéfice de poursuites formant une série subséquente.

Il est dans la logique de ces considérations d'en déduire que l'indication erronée de l'échéance des délais de forclusion représente une mesure nulle, que l'Office doit constater le cas échéant de lui-même (art. 22 LP), au risque que la responsabilité du canton puisse le cas échéant être engagée (art. 5 LP). Peu importe donc que le nouveau procès-verbal de saisie série n° 00 261469 U n'ait fait l'objet d'aucune plainte. 4.d. Au demeurant, il appert qu'en l'occurrence la décision par laquelle l'Office a fixé de nouveaux délais erronés a été prise et a fortiori communiquée aux parties alors que le délai de forclusion pour requérir la vente des biens immobiliers était d'ores et déjà échu. L'indication erronée en question ne saurait donc avoir été causale pour la tardiveté de la réquisition de vente ici litigieuse. Et elle ne saurait avoir fait repartir un nouveau délai en marge des prévisions légales. Si, du fait du dépôt en temps utile de la réquisition de vente de la B_____ Ltd en liquidation, ladite tardiveté n'a pas eu pour effet immédiat la caducité des poursuites formant la série n° 00 xxxx69 U à l'égard des biens immobiliers considérés en l'espèce, il n'en demeure pas moins que ces poursuites étaient tributaires du maintien de ladite réquisition de vente et qu'au cas, qui s'est précisément réalisé, où cette réquisition serait retirée (ou deviendrait caduque à la suite d'une extinction de la créance faisant l'objet de la poursuite de la B_____ Ltd en liquidation), les autres créanciers de la série considérée seraient forclos pour requérir la réalisation desdits biens, sans pouvoir excuser la tardiveté de leur démarche

par l'indication erronée contenue dans le nouveau procès-verbal de saisie.

- 21 - Mais il y a plus. Les parties avaient reçu la décision de la Commission de céans du 19 mai 2004 avant l'échéance du délai de forclusion pour requérir la vente des biens immobiliers, date que ladite décision, dans ses considérants (DCSO/250/04 consid. 9.e), précisait explicitement (en le rallongeant même de quatre jours, dans le contexte et avec l'absence d'effet pour la présente cause qui sont indiqués ci-dessus au consid. 2.e), en même temps, sied-il d'ajouter en rapport avec le fait que des saisies complémentaires étaient réservées, que cette décision comportait l'avertissement que les « créanciers intégrés à une série devant être complétée ou contestant une saisie ne sauraient (...) attendre de connaître le résultat de la saisie complémentaire en voie d'être effectuée ou, le cas échéant, l'issue d'une plainte pour requérir la réalisation des droits patrimoniaux saisis » (DCSO/250/04 consid. 9.c). Il est patent que la B_____SA n'a pas été trompée par l'indication erronée de l'échéance du délai de forclusion que l'Office a fait figurer dans le nouveau procès-verbal de saisie série n° 00 xxxx69 U. Aussi ne saurait-elle, de toute façon, se prévaloir avec succès du principe de la confiance, qui est à la base d'une règle telle que - à supposer qu'elle soit applicable en la matière - l'indication erronée d'un délai permet d'agir jusqu'à l'échéance indiquée (cf. p. ex. art. 63 al. 2 LPA). Une telle règle ne se trouve d'ailleurs pas exprimée aux art. 31 ss LP (cf. DCSO/250/04 consid. 9.f sur l'inapplicabilité de l'art. 33 al. 4 LP aux délais péremptoires pour requérir la réalisation des droits patrimoniaux saisis). 5. La présente plainte doit donc être admise en tant qu'elle conclut au constat de la tardiveté de la réquisition de réaliser les parts de propriété par étages constituées sur les feuillets L, M et N de la parcelle n° 4 de G. formée le 30 mai 2005 par la B_____SA dans le cadre de sa poursuite n° 02 xxxx31 Z intégrée, de façon non contestée (DCSO/250/04 consid. 2.c du 19 mai 2004), dans la série n° 00 xxxx69 U.

La même conclusion s'impose pour la parcelle n° 1 de C_____, également concernée par le retrait que la B_____ Ltd en liquidation a fait de sa réquisition de vente.

En revanche, il n'y a pas lieu de généraliser ce constat pour tous les biens immobiliers saisis dans le cadre de la série considérée, le retrait de ladite réquisition de vente ayant été explicitement limité par la B_____ Ltd en liquidation, à son profit comme indirectement à celui des autres créanciers saisissants, aux parts de propriété par étages constituées sur les feuillets L, M et N de la parcelle n° 4 de G. et à la parcelle n° 1 de C_____.

En conséquence, l'avis de réception de la réquisition de vente précitée de la B_____SA sera annulé.

- 22 - 6. La procédure de plainte est gratuite, sous réserve de témérité ou de mauvaise foi, hypothèse non réalisée en l'espèce ; par ailleurs, elle ne donne lieu à aucun dépens (art. 20a al. 1 LP ; art. 61 al. 2 ch. 1 et art. 62 al. 2 OELP). . * * * * *

- 23 -

PARCES MOTIFS, LA COMMISSION DES SURVEILLANCES IÉ G E A N T E N S E C T I O N : A la forme : 1. Déclare recevable la plainte A/2121/2005 formée le 17 juin 2005 par M. G_____ contre l'avis de réception de la réquisition de vente des feuillets n° L, M et N de la parcelle n° 4 de la commune de G., section , de la B_____SA. Au fond : 2. L'admet partiellement. 3. Dit que la poursuite n° 02 xxxx31 Z de la B_____SA intégrée dans la série n° 00 xxxx69 U est caduque à l'égard des parts de propriété par étages constituées sur les feuillets L, M et N de la parcelle n° 4 de G. et de la

parcelle n° 1 de C_____, saisies dans le cadre de la série n° 00 xxxx69 U. 4. Annule l'avis de réception de la réquisition de vente formée le 30 mai 2005 par la B_____SA. 5.
Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : M. Raphaël MARTIN, président ; M. Didier BROSSET et Mme Magali ORSINI, juges assesseur-e-s.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paola DI DIO Raphaël MARTIN

Commise-greffière : Le président :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par lettre signature aux autres parties par la greffière le

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.