

GE_GERICHTE DCSO/479/2022 vom 24. November 2022

GE Cour de justice, 2022-11-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_479_2022

FR: GE_GERICHTE DCSO/479/2022 du 24 novembre 2022

IT: GE_GERICHTE DCSO/479/2022 del 24 novembre 2022

Regeste

Résumé: Déroulement des enchères ; vérification et études des pouvoirs de représentation d'un enchérisseur.

Erwägungen

E. 1

1.1.1 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).

1.1.2 Sous réserve des cas de nullité (art. 22 al. 1 LP), l'autorité de surveillance ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 20a al. 1 ch. 3 LP); elle ne peut donc allouer au plaignant autre chose que ce qu'il demande ou modifier à son détriment l'acte de poursuite attaqué (NEUENSCHWANDER, Autorités cantonales de surveillance : compétences et procédure, in Jdt 2022 II pp. 80 ss., 84 et références citées).

- 8/11 -

A/2308/2022-CS

Le dépôt de conclusions nouvelles après l'expiration du délai de plainte est par principe inadmissible (ATF 142 III 234 consid. 2.2)

E. 1.2

En l'espèce, la plainte vise une mesure de l'Office pouvant être contestée par cette voie (art. 132a al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP), a été déposée en temps utile, respecte la forme écrite et comporte une motivation intelligible.

Sa recevabilité soulève toutefois deux questions.

On peut d'une part se demander si le plaignant, qui ne revêt pas la qualité de débiteur ni celle de poursuivant, dispose bien d'un intérêt juridiquement protégé à contester l'adjudication. Il est en effet le principal bénéficiaire de cette mesure et ne conteste pas avoir accepté, en formulant son offre, de payer le prix d'adjudication.

D'autre part, comme le relève l'intimée E _____ SA, les seules conclusions formulées par le plaignant paraissent irrecevables dans la mesure où elles ne tendent pas à l'annulation de la vente et à la fixation de nouvelles enchères (ATF 119 III 74 consid. 1a).

Au vu des considérants qui suivent, la question de la recevabilité de la plainte peut cela étant demeurer ouverte.

E. 2.1

La vente aux enchères se déroule sous la responsabilité de l'Office, par le préposé, un substitut ou un collaborateur, duquel elle est en principe dirigée. Il appartient au directeur des enchères de s'assurer du bon déroulement de celles-ci et d'en tenir un procès-verbal (BETTSCHART, in CR LP, 2005, N 10 ad art. 126 LP; ROTH, in BSK SchKG I, 3ème édition, 2021, N 5 ad art. 126 LP). Il lui incombe en particulier de vérifier la recevabilité des offres faites par les participants aux enchères (GILLIERON, Commentaire de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, N 43 et 55 ad art. 126 LP).

Une offre émise lors d'une vente aux enchères forcées constitue une déclaration de volonté. La personne émettant l'offre ne peut donc agir pour le compte d'un tiers que si elle dispose de pouvoirs de représentation, légaux ou contractuels, l'y autorisant. Toute incertitude liée à l'existence ou à l'étendue des pouvoirs de représentation d'un enchérisseur misant pour le compte d'un tiers devrait être levée avant les enchères, et en tous les cas avant l'adjudication, de manière à éviter qu'une vente intervenue en faveur d'une personne prétendument représentée ne doive être annulée par la suite faute de pouvoirs de représentation. L'adjudicataire agissant pour le compte d'un tiers doit donc être en mesure de produire, avant que l'adjudication ne soit prononcée, une procuration rédigée en des termes ne laissant pas de place au doute ("unzweideutig"), qui sera versée aux actes de poursuite (art. 58 al. 2 ORFI; ATF 82 III 55; HÄBERLIN, in Commentaire ORFI, 2012, N 3

- 9/11 -

A/2308/2022-CS ad art. 58 ORFI). S'il n'est pas en mesure de le faire, son offre pourra être déclarée irrecevable (ATF 82 III 55 précité).

Lorsque l'offre – recevable – la plus élevée a été criée trois fois sans qu'aucun participant aux enchères ne fasse une offre plus élevée, l'objet à réaliser est attribué au plus offrant (art. 126 al. 1 LP; art. 60 al. 1 ORFI). S'il apparaît toutefois que l'adjudicataire n'est pas en mesure de s'acquitter du paiement comptant (ou de l'acompte) prévu par les conditions de vente, l'adjudication tombe et les enchères doivent être continuées : l'offre – recevable – immédiatement inférieure est alors criée trois fois et le bien mis en vente adjudgé à l'auteur de cette offre s'il n'est pas fait une offre supérieure (art. 60 al. 2 ORFI; GILLIERON, op. cit., n° 47 ad art. 126 LP).

Sont irrecevables, et ne peuvent donc être criées ni donner lieu à adjudication, les offres formulées sous réserves ou conditions, ainsi que celles formulées par un représentant ne pouvant justifier de ses pouvoirs ou refusant de nommer le représenté (art. 58 al. 1 à 3 ORFI; ATF 93 III 39 consid. 2; 82 III 55 précité) . Il en va de même des offres constitutives de manœuvres contraires aux mœurs, de telles manœuvres pouvant conduire à l'annulation de la vente (art. 231 al. 1 LP; GILLIERON, op. cit., n° 16 ad art. 126 LP).

Lorsqu'une offre est déclarée irrecevable par la direction des enchères avant l'adjudication, l'art. 62 al. 2 ORFI est applicable par analogie : les enchères sont continuées en faisant

abstraction de l'offre considérée comme irrecevable, l'offre immédiatement inférieure étant alors crieée trois fois et le bien mis en vente adjugé à l'auteur de cette offre s'il n'est pas fait une offre supérieure (ATF 82 III 55 précité; 93 III 39 précité consid. 3).

Lorsque l'irrecevabilité d'une offre est constatée après l'adjudication, elle peut être invoquée dans le cadre d'une plainte au sens des art. 17 et 132a al. 1 LP. La plainte ne peut cependant tendre qu'à l'annulation des enchères et, le cas échéant, à la fixation de nouvelles enchères (ATF 119 III 74 consid. 1a; ROTH, op. cit., N 13 ad art. 132a LP). Il n'est en revanche pas possible d'obtenir par la voie d'une telle plainte que l'adjudication soit prononcée – sans qu'il soit procédé à de nouvelles enchères – en faveur d'une personne autre que l'adjudicataire ou en faveur de l'adjudicataire mais à d'autres conditions : un tel résultat violerait en effet l'art. 126 LP selon lequel l'objet à réaliser est adjugé après trois criées au plus offrant.

2.2.1 Le plaignant fait en l'espèce valoir que, de l'aveu même de l'Office, la procuration conférée à M_____ par K_____ n'était pas univoque, avec pour conséquence que ce dernier n'aurait pas dû être admis à formuler des offres pour celle-là, et encore moins des offres pour un montant supérieur à 2'800'000 fr.

- 10/11 -

A/2308/2022-CS

Il n'y a pas lieu d'examiner les mérites de ce grief dès lors que, à supposer même qu'il soit fondé, il n'emporterait pas les effets que souhaite le plaignant.

Comme exposé ci-dessus en effet, la découverte lors des enchères du caractère éventuellement irrecevable des offres ou d'une partie des offres formulées pour le compte de K_____ n'aurait pas eu pour conséquence une adjudication automatique en faveur du plaignant, que ce soit pour le montant de son offre précédente ou pour celui de sa première offre supérieure à la dernière offre recevable, mais uniquement la poursuite des enchères sur la base de l'offre recevable précédant immédiatement l'offre déclarée irrecevable, laquelle aurait dû être crieée trois fois (art. 60 al. 2 ORFI par analogie; art. 126 LP). Dans cette hypothèse, le plaignant n'aurait donc eu aucune certitude de pouvoir acquérir les immeubles pour le montant de son offre précédant la première offre irrecevable.

Pour cette même raison, la découverte, postérieure à l'adjudication, de l'éventuel caractère irrecevable de tout ou partie des offres formulées par M_____ pour le compte de K_____ ne permet nullement au plaignant, comme il y conclut, d'obtenir sur plainte que les immeubles vendus lui soient adjugés pour le prix de sa dernière offre antérieure à la première offre irrecevable, mais uniquement de solliciter l'annulation des enchères et leur répétition, ce qu'il ne demande pas.

En d'autres termes, les conclusions principales du plaignant tendant à la modification du prix d'adjudication sont mal fondées (voire irrecevables) et, faute de conclusions en ce sens, la Chambre de céans ne saurait annuler ladite adjudication quand bien même, par hypothèse, le grief invoqué par le plaignant serait bien fondé.

2.2.2 Les considérations ci-dessus sont applicables au second grief invoqué par le plaignant, selon lequel M_____ et K_____ auraient participé aux enchères en qualité d'hommes de paille du débiteur. A cela s'ajoute que ce grief apparaît d'emblée mal fondé dans la mesure où rien ne s'opposait à une participation directe du débiteur aux enchères, s'il l'avait souhaité (ATF 93 III 39 précité, consid. 4; ROTH, op. cit., N10 ad art. 126 LP).

La plainte doit donc être rejetée.

* * * * *

- 11/11 -

A/2308/2022-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 8 juillet 2022 par A_____ contre l'adjudication prononcée le 28 juin 2022 en sa faveur au terme des enchères tenues dans la poursuite en réalisation de gage N° 2_____. Au fond : La rejette. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY- PISCETTA, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Véronique AMAUDRY- 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.