

GE_GERICHTE DCSO/481/2022 vom 24. November 2022

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_481_2022

FR: GE_GERICHTE DCSO/481/2022 du 24 novembre 2022

IT: GE_GERICHTE DCSO/481/2022 del 24 novembre 2022

Erwägungen

E. 1

La plainte est recevable pour avoir été déposée auprès de l'autorité compétente (art. 6 al. 1 et 3 LaLP, art. 17 al. 1 LP), par une partie lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), dans le délai utile de dix jours (art. 17 al. 2 LP) et selon la forme prescrite par la loi (art. 9 al. 1 LaLP, art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), à l'encontre d'une mesure de l'Office sujette à plainte, telle la décision de refuser de radier une annotation de restriction du droit d'aliéner au Registre foncier (GILLIERON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5ème éd. 2012, n. 248 et 249, p. 59).

E. 2.1

Les restrictions apportées au droit d'aliéner certains immeubles peuvent être annotées, lorsqu'elles résultent d'une saisie (art. 960 al. 1 ch. 2 CC). Selon l'art. 101 al. 1 LP, la saisie d'un immeuble entraîne une restriction du droit d'aliéner. L'office communique sans retard la saisie au registre foncier pour annotation et avec indication de la date et de la somme pour laquelle la saisie a eu lieu. La communication est faite également lorsque de nouveaux créanciers participent à la saisie et lorsque la saisie a pris fin. A teneur de l'art. 15 al. 1 let. a ORFI, immédiatement après la saisie (provisoire ou définitive), l'office devra requérir du bureau du registre foncier compétent l'annotation au registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner conformément aux art. 960 CC et 101 LP; il devra également communiquer au bureau du registre foncier toute participation, définitive ou provisoire, d'un nouveau créancier à la saisie (art. 101 LP). Si des avis ou des communications ne sont pas effectués à temps, la saisie reste toutefois valable (ATF 97 III 18 consid. 2c).

- 5/7 -

A/2476/2022-CS La restriction du droit d'aliéner vaut à l'égard du débiteur et des tiers de mauvaise foi dès l'exécution de la saisie et non à compter de l'annotation correspondante au registre foncier (ATF 97 III 18 consid. 2b et 2c). La restriction du pouvoir de disposer imposée au débiteur poursuivi naît ex lege dès l'exécution de la saisie. Cette restriction s'impose donc sans dépendre d'une mesure de publicité particulière, et notamment, s'agissant des immeubles, sans être subordonnée à l'annotation de la restriction du droit d'aliéner au registre foncier prévue aux art. 101 al. 1 LP, 960 al. 1 CC et 15 al. 1 lit. a ORFI (DE GOTTRAU, Commentaire romand LP, 2005, n. 12 ad art. 96 LP). En revanche, la restriction du droit d'aliéner a des effets envers les tiers de bonne foi dès l'annotation au registre foncier. Ainsi, une restriction au droit d'aliéner annoncée tardivement, se répercutant sur la protection des prétentions des créanciers poursuivants, peut avoir de lourdes conséquences, par exemple si le débiteur a cédé, après saisie, l'immeuble à un tiers de bonne foi. En effet, l'annotation de la restriction du droit d'aliéner au registre foncier

étant un droit réel servant à la conservation des droits et obligations existants, le moment de l'annotation au registre foncier joue un rôle essentiel. L'acquéreur doit être protégé dans son acquisition en vertu du principe de publicité du registre foncier, si au moment de l'annonce de l'inscription au registre foncier du transfert de propriété, il ne pouvait pas connaître les prétentions des créanciers poursuivants selon l'état du registre foncier (art. 973 CC). Dans ce cas, si un intéressé subit un dommage – à cause d'un avis non effectué à temps ou de manière incorrecte – cela peut constituer un chef de responsabilité (art. 5 LP). En revanche, lorsqu'à ce même moment, l'annotation de la restriction du droit d'aliéner figure au registre foncier, celle-ci n'ayant pas l'effet d'un blocage, les dispositions subséquentes du débiteur sur l'immeuble subsistent sous l'angle du droit civil, mais n'ont aucun effet sur la réalisation forcée à venir. En conséquence, un immeuble aliéné par le débiteur après l'annotation au registre foncier de la restriction du droit d'aliéner, peut néanmoins être réalisé dans le cadre de l'exécution forcée, même si l'objet saisi a un nouveau propriétaire (ATF 130 III 669 consid. 5). Les titulaires de droits inscrits subséquentement n'ont aucune influence sur la réalisation forcée et ne sont pas impliqués dans la procédure en qualité de co-poursuivi. Leurs droits peuvent être radiés du registre foncier après l'exécution de la réalisation (art. 976 CC). Les titulaires de droits devant être radiés ne perçoivent une part du produit de la réalisation que si ce produit est excédentaire (ZOPFI, Commentaire ORFI, 2012, n. 1 et 3 ad art. 15 ORFI). Il en va également ainsi en cas d'annotation d'un droit d'emption antérieure à l'annotation de la restriction du droit d'aliéner; dans ce cas, si le droit d'emption est exercé après l'exécution de la saisie, le transfert de la propriété à l'empeur doit être autorisé par l'office des poursuites, car la restriction du droit d'aliéner est opposable à l'empeur; la radiation de l'annotation de la restriction du droit d'aliéner ne pourra être admise que moyennant consignation du prix de vente

- 6/7 -

A/2476/2022-CS convenu excédant les dettes hypothécaires (ATF 128 III 124 ss in JdT 2002 II 51 ss; GILLIERON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5ème éd. 2012, n. 1030, p. 260-261).

E. 2.2

En l'espèce, au moment de l'inscription du droit d'emption, le 5 juillet 2022, l'immeuble objet de la vente faisait déjà l'objet d'une saisie, une restriction du droit d'aliéner fondée sur l'art. 101 LP, dans le cadre de la série n° 5_____, étant déjà annotée au registre foncier. De plus, à cette date, le plaignant, en sa qualité de débiteur ayant retiré l'opposition au commandement de payer, poursuite n° 6_____, savait que cette dernière poursuite, portant sur un montant supérieur à

E. 4

millions de francs, participait à la saisie précitée. Quand bien même l'Office n'a pas immédiatement requis l'annotation au registre foncier de la restriction du droit d'aliéner relative à la saisie effectuée dans la poursuite n° 6_____, après réception de la réquisition de continuer la poursuite et l'envoi au débiteur, le 29 novembre 2021, de l'avis de participation à la saisie, le plaignant ne saurait de bonne foi soutenir que la restriction du droit d'aliéner ne lui était opposable qu'à compter de l'inscription de l'annotation au registre foncier, le 11 juillet 2022. En effet, la restriction du pouvoir de disposer imposée au débiteur poursuivi naît ex lege dès l'exécution de la saisie. L'Office avait de son côté l'obligation de procéder à l'annotation au registre foncier après la saisie, afin de préserver

les intérêts des créanciers saisissants. C'est dès lors à juste titre que l'Office a rectifié son omission et procédé à l'annotation litigieuse, le 11 juillet 2022, soit après avoir reçu le courrier du notaire instrumentant la vente à terme le 30 juin 2022. Dans ces conditions, la position du plaignant consistant à considérer que la radiation de la restriction du droit d'aliéner pouvait intervenir, moyennant la consignation d'un montant de 321'000 fr., correspondant aux saisies annotées avant l'annotation du droit d'emption, n'est pas fondée. Par ailleurs, le plaignant, qui n'est pas l'acquéreur de bonne foi, ne saurait se prévaloir du fait que le droit d'emption serait antérieur à la saisie nouvellement annoncée au registre foncier. Aussi, l'Office pouvait à bon droit refuser de requérir la radiation de la restriction du droit d'aliéner sollicitée par le plaignant. Eu égard à ce qui précède, la plainte doit être rejetée. 3. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP). * * * * *

- 7/7 -

A/2476/2022-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance :

A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 2 août 2022 par A_____ contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 14 juillet 2022. Au fond : La rejette.
Siégeant : Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Christel HENZELIN, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

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.