

GE_GERICHTE DCSO/488/2024 vom 17. Oktober 2024

GE Cour de justice, 2024-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_488_2024

FR: GE_GERICHTE DCSO/488/2024 du 17 octobre 2024

IT: GE_GERICHTE DCSO/488/2024 del 17 ottobre 2024

Regeste

Résumé: Recours interjeté au TF par la créancière le 31.10.2024 (5A_742/2024), rejeté par arrêt du 14 avril 2025 (5A_742/2024).

Erwägungen

E. 1

Déposée en temps utile (art. 17 al. 2 LP) et dans les formes prévues par la loi (art. 9 al. 1 et 2 LALP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LALP), auprès de l'autorité compétente pour en connaître (art. 6 al. 1 et 3 LALP; art. 17 al. 1 LP), à l'encontre d'une mesure de l'Office pouvant être attaquée par cette voie (art. 17 al. 1 LP) et par une partie potentiellement lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), la plainte dirigée contre le refus de l'Office de porter à l'état des charges la production de la plaignante par décision du 21 novembre 2024 et communication de l'état de charges du 27 novembre 2024 est recevable.

E. 2

La plainte peut porter sur une violation de la loi ou sur l'inopportunité de la mesure prise par l'Office (art. 17 al. 1 LP).

- 4/7 -

A/4035/2023-CS

E. 3

La plaignante reproche à l'Office d'avoir écarté de l'état des charges son droit à l'inscription d'une hypothèque légale. 3.1.1 Les immeubles sont réalisés par l'office aux enchères publiques (art. 133 al. 1 LP). Les enchères sont publiées au moins un mois à l'avance; la publication contient notamment la sommation aux créanciers de produire à l'office leurs droits sur l'immeuble (art. 138 al. 1 et 2 ch. 3 LP). Avant de procéder aux enchères, l'office dresse l'état des charges qui grèvent les immeubles (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier (art. 140 al. 1 LP).

L'état des charges doit contenir les charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobiliers et droits personnels annotés) inscrites au registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office (art. 34 al. 1 let. b ORFI). 3.1.2 Les droits revendiqués après l'expiration du délai de production ainsi que les créances qui n'impliquent pas une charge pour l'immeuble ne peuvent pas être portées à l'état des charges; l'office informe immédiatement les titulaires que leurs prétentions sont exclues de l'état des charges et leur signale le délai pour porter plainte (art. 36 al. 1 ORFI). Pour le surplus, l'office n'a pas le droit de refuser de porter à l'état des charges celles qui figurent dans l'extrait du registre

foncier ou qui ont fait l'objet d'une production, ni de les modifier ou de les contester ou d'exiger la production de moyens de preuves (art. 36 al. 2 ORFI; KUHN, in Commentaire ORFI, n. 13 ad art. 36 ORFI et les réf. citées). Il ne peut refuser la production à l'état des charges que si leur production est tardive ou qu'il s'agit de prétentions n'ayant pas pour effet de grever l'immeuble (KUHN, in Commentaire ORFI, n. 1 ad art. 36 ORFI). L'office ne peut examiner le fond de la créance invoquée; son examen peut en revanche porter sur la question de savoir si une prétention est garantie par le droit de gage immobilier invoqué (ATF 117 III 36 consid. 3; KUHN, in Commentaire ORFI, n. 2 ad art. 36 ORFI). 3.1.3 En garantie du paiement de la contribution d'un propriétaire aux charges de la copropriété pour les trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire actuel; l'administrateur ou, à défaut d'administrateur, chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge, ainsi que le créancier en faveur duquel la contribution est saisie peuvent requérir l'inscription; pour le reste, les dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs s'appliquent par analogie (art. 712i al. 1 à 3 CC).

- 5/7 -

A/4035/2023-CS L'hypothèque prévue par l'art. 712i CC n'a pas le caractère d'un droit de gage légal direct qui déploie ses effets sans inscription au registre foncier; elle ne naît que par son inscription au Registre foncier (ATF 123 III 53 consid. 4 ; 106 II 183 consid. 1, JdT 1981 I 211 consid. 1). 3.1.4 Dans son arrêt rendu le 12 novembre 1980 (ATF 106 II 183 consid. 3c = JdT 1981 I 211), le Tribunal fédéral a laissé ainsi ouverte la question de savoir s'il suffisait, pour simplifier la procédure, de produire le droit de gage directement à l'office des poursuites pour être porté à l'état des charges, sans inscription préalable au registre foncier, de façon que son existence doive être constatée dans la procédure d'épuration de l'état des charges. Par décision DAS/608/1997 du 19 novembre 1997, l'Autorité de surveillance des offices de poursuites et de faillites de Genève a considéré que l'Office des poursuites avait, à raison, écarté la production d'une communauté de copropriétaires, au motif que l'hypothèque invoquée n'existait pas puisqu'elle n'avait fait l'objet d'aucune inscription, pourtant constitutive, au registre foncier. 3.1.5 Certains auteurs considèrent que le droit à l'inscription d'une telle hypothèque légale indirecte doit être porté à l'état des charges par l'Office même sans inscription préalable au registre foncier si une telle prétention est annoncée à l'Office dans le délai de production (SchKG I – FEUZ, n. 102g ad art. 140; SCHLEGEL/ZOPFI, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (2017), n. 8 ad art. 140; STAEHELIN, Die Aufnahme in das Lastenverzeichnis und die Parteirollenverteilung für den Lastenbereinigungsprozess, in : Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel, Festschrift 75 Jahre Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz. Basel, Genf, München (2000) p. 309; KUHN, in Commentaire ORFI, 2012, n. 14 ad art. 34 ORFI).

E. 3.2

En l'espèce, l'Office a écarté la production de la plaignante au motif qu'aucune hypothèque légale n'avait été inscrite au Registre foncier. Sa décision est conforme au droit, puisque le gage immobilier invoqué par la plaignante consiste en une hypothèque légale indirecte, qui n'existe que par son inscription au Registre foncier. Le droit à l'inscription dont se prévaut la plaignante ne constitue dès lors pas une charge de l'immeuble tant que l'hypothèque n'a pas été, même provisoirement, inscrite au Registre foncier. L'Office n'a par ailleurs pas excédé son droit restreint d'examen des productions à inscrire à l'état des charges, dans la mesure

où son refus est fondé sur l'inexistence d'une charge grevant l'immeuble, non sur le bien-fondé matériel de la prétention invoquée. La plaignante reproche à l'Office de maintenir une pratique subordonnant l'inscription du droit de gage invoqué par la communauté des copropriétaires à des exigences arbitraires et disproportionnées. Elle lui fait en particulier grief d'exiger d'elle qu'elle aille au terme d'une procédure judiciaire pour obtenir un jugement

- 6/7 -

A/4035/2023-CS ordonnant l'inscription d'une hypothèque légale alors que ses droits pécuniers peuvent, si l'état des charges n'est pas contesté, être déterminés dans le cadre de la distribution des deniers. Il est vrai que plusieurs auteurs considèrent qu'il conviendrait de permettre au créancier d'annoncer le droit de gage directement à l'office des poursuites pour qu'il soit porté à l'état des charges, sans inscription préalable au registre foncier. La plaignante se prévaut par ailleurs de la pratique des offices de poursuites d'autres cantons, qui auraient changé leur pratique en acceptant d'inscrire le droit à l'inscription d'une hypothèque légale à l'état des charges d'un immeuble pour permettre au titulaire de ce droit de participer à la réalisation forcée et à la distribution des deniers pour autant qu'il ait annoncé son droit à l'état des charges. Ces éléments, qui relèvent d'un souci de simplification et d'économie de procédure, ne conduisent toutefois pas à retenir que la décision de l'Office serait contraire au droit ou inopportune : il n'apparaît en particulier pas excessif que l'Office exige, lorsqu'il examine si la prétention produite constitue une charge grevant l'immeuble à vendre, que l'hypothèque légale indirecte soit inscrite au Registre foncier pour porter cette prétention à l'état des charges de l'immeuble. La décision de l'Office n'étant pas contraire à la loi ni inopportune, la plainte sera rejetée.

E. 4

La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a OELP) et ne donne pas lieu à l'allocation de dépens (art. 62 al. 2 OELP). * * * * *

- 7/7 -

A/4035/2023-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 1er et 7 décembre 2023 par la COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DE LA PPE A_____ contre les décisions de l'Office des poursuites des 21 et 27 novembre 2023 écartant sa production dans le cadre des poursuites n° 4_____ et 5_____ et diverses autres poursuites. Au fond : La rejette. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Elise CAIRUS

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.