

NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2013.67 vom 28. August 2013

Ne Jurisprudence Adm, 2013-08-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_DECI.2013.67

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2013.67 du 28 août 2013

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2013.67 del 28 agosto 2013

Regeste

Le préposé, avant de procéder aux enchères, dresse l'état des charges qui grèvent l'immeuble en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier. Celui qui entend contester l'étendue, l'existence, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état de charges doit le déclarer par écrit à l'office dans les 10 jours dès la communication. En l'espèce, si le plaignant bénéficiait d'un acte de cession relatif à des hypothèques légales cédées par sa fille, il aurait pu, constatant que l'état des charges ne correspondait plus à la réalité, contester ce dernier pour que lui soit ensuite donnée la possibilité d'agir judiciairement. _____ Par arrêt du 6 novembre 2013 ([ASSLP.2013.7/vc]), le Tribunal cantonal a rejeté le recours contre la décision de l'Autorité cantonale inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites; arrêt non publié.

Volltext

Vu les pièces du dossier, d'où ressortent les faits suivants:

A.

Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier introduite par la banque Z., la créancière a requis la vente forcée des immeubles formant les articles n°[***], du cadastre de A. et n°[***] du cadastre de B..

La procédure préparatoire à la réalisation forcée a donné lieu à de multiples plaintes. L'office des poursuites a informé les parties de la vente aux enchères prévue le 30 août 2013.

Le 6 juin 2013, un état des charges a été déposé qui n'ayant pas été contesté est entré en force.

Par courrier du 12 août 2013, X. a sollicité le report de la réalisation du gage immobilier en faisant valoir que sa fille Y. lui avait cédé, en juin 2012, les hypothèques légales des artisans et entrepreneurs inscrites à l'état des charges des biens-fonds objets de la réalisation forcée, mais qu'elle n'avait pas procédé aux modifications nécessaires au registre foncier.

Par courrier du 13 août 2013, l'office des poursuites a informé le poursuivi qu'il allait pas surseoir à la vente aux enchères agendée au 30 août 2013, au motif que l'état des charges n'avait pas été contesté et qu'il était dès lors devenu définitif. Il a également relevé que les hypothèques légales étaient toujours enregistrées au registre foncier au nom de la fille du poursuivi, Y. en relation avec les biens-fonds concernés.

B.

Le 23 août 2013, X., représenté par Me Frédéric Hainard, saisit l'Autorité inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites d'une plainte contre le refus de reporter la vente aux enchères du 30 août 2013. Il fait valoir en substance que, par acte de cession du 20 juin 2012, les hypothèques légales des artisans et entrepreneurs inscrits à l'état des charges des biens-fonds lui avaient été cédées par sa fille, Y.. Il explique avoir constaté à la réception de l'état des charges du 6 juin 2013 que sa fille n'avait pas fait le nécessaire pour modifier l'inscription au registre foncier suite à la cession de créance intervenue en juin 2012. Il accuse ensuite sa fille de lui avoir dérobé la cession de créance du 20 juin 2012 et indique avoir porté plainte pénale contre celle-ci le 14 juin 2013. Selon lui, il ne pouvait pas contester l'état des charges du 6 juin 2013 tant que la plainte pénale déposée n'avait pas abouti à la correction des inscriptions du registre foncier. Tout en admettant que les droits patrimoniaux saisis devaient être réalisés, alors même qu'un tiers avait un droit de gage, et qu'une convention de vente privée avait été passée entre le débiteur et le créancier, il fait valoir que dans le cas présent ce n'est pas un tiers qui a le droit de gage, mais lui-même. Il conclut à la suspension et à l'annulation de la vente du 30 avril (recte août) 2013, avec suite de dépens. Il sollicite également l'octroi de l'effet suspensif à la plainte.

C.

Dans ses observations du 27 août 2014, l'office des poursuites a conclu au rejet de la plainte. En bref, il fait valoir que l'état des charges n'a pas été contesté par le poursuivi et qu'il est dès lors entré en force. Il s'en est remis à l'Autorité de céans s'agissant de la question de l'effet suspensif.

D.

Dans ses observations du 27 août 2013, la banque Z., créancière gagiste, a conclu au rejet de la plainte. Elle fait valoir que le poursuivi aurait dû entreprendre toutes les démarches nécessaires pour obtenir la rectification de la situation immédiatement à réception de l'état des charges, de sorte que la présente plainte était tardive. Elle s'est également étonnée du fait que le poursuivi n'ait pas entrepris les démarches auprès du registre foncier pour radier les hypothèques légales et avance l'hypothèse que l'intention du poursuivi était peut-être de dévaloriser les biens immobiliers et faire valoir des prétentions contre elle en tant que créancière gagiste. Elle a enfin relevé que la procédure de poursuite introduite en 2006 n'avait encore pas abouti à la réalisation de l'immeuble, en raison des nombreuses plaintes déposées par le poursuivi et a demandé à l'Autorité de céans d'examiner l'opportunité de sanctionner par une amende disciplinaire le comportement téméraire du plaignant.

Considérant en droit:

1.

a) L'Autorité inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP contre des mesures non attaques par la voie judiciaire (art. 17 LP; art. 4 LILP).

Le refus d'annuler ou de reporter une vente aux enchères est une mesure sujette à plainte, que le plaignant a qualité pour contester par cette voie (dans ce sens voir décision de la Cour de justice, Chambre de surveillance des offices des poursuites et faillites du canton de

Genève, du 26 juillet 2012, DCSO/304/12).

b) La plainte contre une mesure de l'office doit être déposée dans les 10 jours suivants celui où le plaignant a eu connaissance de la décision attaquée (art. 17 al. 2 LP).

c) En l'espèce, la décision de refus a été adressée au plaignant le 13 août 2013. Expédiée le 23 août 2013, la plainte a été formée en temps utile. Respectant pour le surplus les exigences de forme prescrites par la loi, la plainte est recevable.

2.

Selon l'art. 140 al. 1 et 2 LP, avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent les immeubles en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier; il communique cet état aux intéressés, en leur assignant un délai de 10 jours pour former opposition. 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. Lorsque l'office des poursuites reçoit une opposition à l'état des charges et qu'elle est recevable en la forme, il impartit un délai de 20 jours pour ouvrir action (Gilliéron, Commentaire LP, no 129 ad art. 140 LP, p. 689).

L'art. 34 al. 1 let. b ORFI rappelle que l'état des charges doit contenir les charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobiliers et droit personnels annotés) inscrites au registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office. L'art. 36 al. 2 ORFI précise que 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 preuve (Kuhn, in Commentaire ORFI, no 13 ad art. 36 ORFI et les références citées).

Dans l'établissement de l'état des charges relatif à un immeuble vendu aux enchères, l'office n'est pas limité aux seules charges qui font l'objet d'une inscription au registre foncier. Il peut ainsi admettre à l'état des charges une production qui constitue une charge pour l'immeuble, même si celle-ci n'a pas été inscrite au registre foncier (DAS/608/1997 du 19 novembre 1997; Kuhn, in Commentaire ORFI, no 2 ad art. 36 ORFI)

L'état des charges ne préjuge pas, à l'égard de l'adjudicataire, du véritable titulaire d'un droit d'hypothèque ou d'une servitude personnelle non immatriculée comme immeuble, ou encore d'un droit personnel annoté cessible, de même que le registre foncier ne permet pas d'en présumer la titularité hors réalisation forcée (Piotet, in Commentaire romand, no 4 ad art. 140, p. 652).

3.

Aux termes de l'art. 141 LP, lorsqu'un droit inscrit à l'état des charges est litigieux, il est sursis aux enchères, jusqu'au règlement du litige si l'on peut admettre que celui-ci influe sur le montant du prix d'adjudication ou que les enchères léseraient d'autres intérêts légitimes, si elles étaient pratiquées avant que le litige ne soit réglé. Lorsque la contestation n'influe que sur la distribution des deniers entre créanciers gagistes, le sursis n'a pas lieu d'être (Piotet, op. cit., no 4 ad art. 141, p. 661). L'application de l'art. 141 LP suppose que le contenu de l'état des charges ait été contesté au sens de l'art. 140 al. 2 LP.

4.

En l'espèce, le plaignant, dont il est constant qu'il a eu connaissance de l'état des charges, qui lui a été envoyé par courrier recommandé le 6 juin 2013, n'a pas contesté ce

dernier dans le délai imparti. Dès lors l'état des charges dressé est devenu définitif. Par ailleurs, on ne saurait suivre le plaignant lorsqu'il fait valoir qu'il devait attendre l'issue de la procédure de plainte pénale déposée contre sa fille pour s'opposer à l'état des charges. Il lui incombait au contraire d'entreprendre immédiatement les démarches pour contester l'état des charges et se voir ainsi attribuer par l'office un rôle procédural en tant que partie au sens des art. 106ss LP, ce qu'il n'a pas fait. A cet égard, l'attitude du plaignant apparaît peu respectueuse du principe de la bonne foi auquel est tenu tout particulier, d'autant plus lorsque, comme en l'espèce, le plaignant est représenté par un mandataire professionnel. En outre, comme mentionné ci-dessus (v. consid. 2) l'état des charges ne préjuge pas de la véritable titularité des droits de gage de sorte que dans un premier temps il importe peu de savoir, s'agissant en plus d'une créance postposée, si c'est le plaignant ou sa fille qui est titulaire de la créance et du droit de gage. Enfin, en l'absence de contestation au sens de l'art. 140 al. 2 LP, l'office n'avait pas à surseoir à la vente au sens de l'art. 141 LP.

Au vu de ce qui précède, la plainte doit être rejetée. La procédure de plainte est en principe gratuite (art. 20a, al. 2, ch. 5, LP; 61, al. 2, let. a) et il ne peut être alloué aucun dépens dans cette procédure (art. 62, al. 2, OELP). Conformément à ces dispositions, la présente décision est rendue sans frais ni dépens; en particulier l'Autorité de céans renoncera à infliger une amende au plaignant, dont la plainte est cependant à la limite de la témérité (art. 20a al. 2 ch. 5 LP).

Par ces motifs, l'autorité cantonale inférieure de surveillance LP:

1. Rejette la plainte;
2. Dit que la demande d'effet suspensif devient sans objet;
3. Dit qu'il est statué sans frais ni dépens.

Neuchâtel, le 28 août 2013

Alain Ribaux

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