



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1032/2020-CS

DCSO/239/20

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 6 AOUT 2020

Plainte 17 LP (A/1032/2020-CS) formée en date du 27 mars 2020 par A_____, élisant domicile en l'étude de Me Elios SUFFIOTTI, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du **6 août 2020**
à :

- **A_____**
c/o Me SUFFIOTTI Elios
Bernasconi Martinelli Alippi &
Partners
Via Lucchini 1
6900 Lugano.
 - **B_____ (SUISSE) SA**

_____.
 - **C_____**
c/o Me SOHRABI Mitra
Keppeler Avocats
Rue Ferdinand-Hodler 15
Case postale 6090
1211 Genève 6.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. A_____, aujourd'hui domiciliée en Italie, et D_____, aujourd'hui domicilié en Israël, sont copropriétaires à raison d'une moitié chacun des parcelles enregistrées au Registre foncier sous n^{os} 1_____ et 2_____ de la commune de Genève [-] E_____. La parcelle n^o 1_____, située 3_____ à Genève, a une surface de 1'472 m² et une villa de huit pièces avec garage attenant y est érigée. La parcelle n^o 2_____, d'une surface de 76 m², permet l'accès à la parcelle n^o 1_____.

b. Les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ sont collectivement grevées – en premier rang – d'une cédula hypothécaire au porteur d'un montant nominal de 4'000'000 fr. détenue par B_____ (SUISSE) SA (ci-après : B_____). Sur la base de cette cédula, cette dernière a engagé à l'encontre de A_____ et de D_____ les poursuites en réalisation de gage immobilier n^{os} 4_____ et 5_____; dans le cadre de la première de ces deux poursuites, elle a requis la vente de l'objet du gage le 3 septembre 2018.

Les parts de copropriété appartenant à A_____ (immeubles n^{os} 1_____ -2 et 2_____ -2) sont également collectivement grevées en premier rang d'une cédula hypothécaire au porteur d'un montant nominal de 500'000 fr. détenue par C_____. Sur la base de cette cédula, ce dernier a engagé à l'encontre de A_____ la poursuite en réalisation de gage immobilier n^o 6_____, dans le cadre de laquelle il a requis la réalisation de l'objet du gage le 19 février 2019.

Tant les parts de copropriété appartenant à A_____ (immeubles n^{os} 1_____ -2 et 2_____ -2) que celles appartenant à D_____ (immeubles n^{os} 1_____ -1 et 2_____ -1) ont par ailleurs été saisies dans le cadre de poursuites ordinaires engagées à l'encontre de l'une ou de l'autre par des créanciers chirographaires (séries n^{os} 7_____, 8_____, 9_____, 10_____, 11_____, 12_____ et 13_____ pour A_____, 14_____ et 15_____ pour D_____), dont plusieurs ont déjà formé des réquisitions de vente.

c. Par décision communiquée le 10 janvier 2019 aux parties intéressées, l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) les a informés de ce qu'il évaluait à 3'000'000 fr. la valeur des immeubles devant être réalisés, faisant sienne l'estimation de l'expert qu'il avait mandaté et dont le rapport était annexé à sa décision. Ladite décision d'estimation n'a fait l'objet, en temps utile, d'aucune plainte au sens de l'art. 17 LP ou de demande de nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI.

d. Par courriers des 3 et 10 décembre 2019, A_____ a sollicité la suspension de la procédure de vente aux enchères forcées au profit d'une vente de gré à gré. Subsidiatement, elle a demandé qu'il soit procédé à une nouvelle estimation des parcelles n^{os} 1_____ et 2_____. A l'appui de ces requêtes, A_____ a fait valoir que la délivrance d'une autorisation de transformer la villa existante pour y créer trois logements distincts, l'évolution favorable de la procédure d'octroi de

l'autorisation d'ériger sur la parcelle n° 1 _____ un nouveau bâtiment de trois appartements, l'existence d'un projet concret de division de ladite parcelle pour pouvoir vendre séparément les deux parties et les offres d'ores et déjà formulées par des tiers pour un montant excédant celui de l'estimation de l'Office justifiaient que les parcelles soient réalisées par vente de gré à gré plutôt que par une vente aux enchères. Subsidiairement, ces mêmes éléments justifiaient que la valeur des parcelles soit réactualisée par une nouvelle expertise.

Par décision du 17 décembre 2019, l'Office a rejeté tant la demande de suspension de la vente aux enchères forcées au bénéfice d'une vente de gré à gré que la requête de nouvelle expertise.

Par plainte adressée le 4 janvier 2020 à la Chambre de surveillance, A _____ a contesté la décision de l'Office du 17 décembre 2019 en tant qu'elle rejetait sa requête de nouvelle expertise, concluant à ce que ladite décision soit annulée sur ce point, à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée, à ce que la procédure de réalisation soit suspendue dans l'intervalle et à ce qu'un délai au 28 février 2020 lui soit fixé pour présenter une offre de vente de gré à gré. Cette plainte a été rejetée par décision de la Chambre de céans du 24 avril 2020 (DCSO/119/2020), aujourd'hui entrée en force, au motif, pour l'essentiel, que les éléments prétendument nouveaux invoqués par la plaignante avaient été pris en considération par l'expert ou n'étaient pas suffisamment déterminants pour justifier qu'il soit procédé à une nouvelle expertise.

e. Par avis daté du 7 février 2020, publié le _____ 2020 dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) et les _____ et _____ 2020 dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève, l'Office a fixé au _____ à 10h00 la vente aux enchères forcées des parcelles n° 1 _____ et 2 _____ et fixé aux créanciers gagistes et aux titulaires de charges foncières un délai au 5 mars 2020 pour produire leurs créances. La publication indique que les conditions de vente et l'état des charges seraient déposés auprès de l'Office à compter du 19 mars 2020.

f. Par courrier daté du 20 février 2020, C _____ a produit pour un montant total garanti par gage de 688'630 fr. 14, soit 500'000 fr. de capital et 188'630 fr. 14 d'intérêts au taux de 5% l'an pour la période allant du 16 mars 2013 au 29 septembre 2020. Cette production se fonde sur le commandement de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier n° 6 _____, entré en force après que A _____ eut définitivement succombé dans l'action en libération de dette qu'elle avait introduite après le prononcé de la mainlevée provisoire (JTPI/15578/2017 du 1^{er} décembre 2017; ACJC/208/2019 du 11 février 2019; arrêt du Tribunal fédéral 4A_138/2019).

Par courrier du 27 février 2020, B _____ a elle aussi produit, pour un montant de 4'039'536 fr. 65 auquel s'ajoutaient 1'594'494 fr. 88 en intérêts au taux de 5% l'an du 18 décembre 2012 au 29 septembre 2020, soit un total de 5'634'031 fr. 53. Elle s'est en cela fondée sur un jugement rendu le 15 juin 2017 par le Tribunal de

première instance (JTPI/7929/2017 dans la cause C/19_____/2015), statuant sur l'action en libération de dette formée par A_____ dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 4_____ après que l'opposition qu'elle avait formée au commandement de payer eut été provisoirement levée. Aux termes de la décision susmentionnée, A_____ a en effet été condamnée à payer à B_____ la somme de CHF 4'039'536.65 plus intérêts à 5% dès le 18 décembre 2012 (chiffre 1 du dispositif) et l'opposition formée à la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 4_____ a définitivement été levée à concurrence de ce montant (chiffre 2).

g. Sous réserve d'une légère diminution du montant des intérêts moratoires – non contestée par les intéressés – les productions de B_____ et de C_____ ont été admises telles quelles par l'Office et conséquemment portées à l'état des charges à hauteur de 5'611'028 fr. 60 pour B_____ et de 684'236 fr. 10 pour C_____.

h. Le 18 mars 2020, le Conseil fédéral, en raison de la pandémie de coronavirus affectant la Suisse, a décrété une suspension générale des poursuites au sens de l'art. 62 LP du 19 mars à 7h00 au 4 avril à 24h00 (RO 2020 p. 839), étant précisé que le 5 avril 2020 tombait un dimanche (art. 56 ch. 1 LP) et que la période courant du 6 au 19 avril 2020 correspondait aux fêtes de Pâques prévues par l'art. 56 ch. 2 LP.

i. Par courrier recommandé du 19 mars 2020, l'Office a adressé au conseil de A_____, qui les a reçus le 23 mars 2020, l'état des charges relatif aux parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ ainsi que les conditions de vente. L'attention de la poursuivie était attirée sur le fait que les charges portées à l'état des charges seraient réputées reconnues quant à leur existence, leur échéance, leur étendue et leur rang à moins qu'elle ne les conteste dans les dix jours auprès de l'Office.

Il ne résulte pas du dossier que A_____ aurait, à ce jour, émis auprès de l'Office une contestation de l'état des charges relative à l'existence, l'échéance, l'étendue ou au rang des droits portés à l'état des charges.

- B.** **a.** Par acte adressé le 27 mars 2020 à la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte contre, d'une part, la communication intervenue le 19 mars 2020, concluant à sa nullité, subsidiairement à son annulation, en raison du fait qu'elle violait l'ordonnance du Conseil fédéral du 18 mars 2020 et, d'autre part, contre l'état des charges lui-même, contestant à cet égard les montants des créances garanties par gage retenues pour B_____ et C_____. Selon elle en effet, le montant des intérêts garantis par le gage ne pouvait excéder trois ans en vertu de l'art. 818 al. 1 ch. 3 CC. Une imputation de 5'000 fr. sur la créance de B_____ aurait par ailleurs dû être prise en compte et le montant admis comprenait une peine conventionnelle, qui n'était pas couverte par le droit de gage. Déclarant contester les conditions de vente, elle a par ailleurs derechef requis qu'une nouvelle expertise des immeubles soit ordonnée et qu'un délai au 31 juillet 2020 lui soit octroyé pour présenter une offre de vente de gré à gré au sens de l'art. 143 b LP.

b. Par ordonnance du 30 mars 2020, la Chambre de surveillance a rejeté la requête d'effet suspensif formée par la plaignante. Le recours interjeté par cette dernière auprès du Tribunal fédéral contre cette décision a été rejeté par arrêt du 26 mai 2020 (cause _____/2020).

c. Dans ses observations datées du 6 mai 2020, l'Office a conclu pour partie à l'irrecevabilité de la plainte et pour le surplus à son rejet. Selon lui, les conclusions de la plaignante visant à la mise en œuvre d'une nouvelle expertise et à la suspension de la procédure de réalisation étaient irrecevables en raison de l'autorité de chose jugée de la décision DCSO/119/2020 (cf. let. d ci-dessus). La plainte était de même irrecevable en tant qu'elle visait l'état des charges, les contestations portant sur l'étendue du droit de gage relevant de la compétence du juge civil, lequel devait être saisi après que la contestation ait été annoncée à l'Office conformément à l'art. 140 al. 1 LP.

La plainte était en revanche recevable en tant qu'elle était dirigée contre la communication de l'état des charges et des conditions de vente. Elle devait toutefois être rejetée sur ce point, la conséquence d'une violation de l'art. 56 LP, pris en relation avec l'art. 62 LP et l'ordonnance du Conseil fédéral du 18 mars 2020, n'étant pas la nullité de la communication mais le report au troisième jour utile après la fin de la suspension du délai déclenché par ladite communication.

Il n'y avait enfin pas lieu de suspendre la procédure de réalisation en application de l'art. 141 al. 1 LP, les contestations de l'état des charges émises par la plaignante n'étant pas de nature à exercer une influence sur le prix de vente.

d. Par détermination du 7 mai 2020, C_____ a conclu au rejet de la plainte, relevant lui aussi que les conséquences de la communication éventuellement viciées devaient se limiter au report de ses effets.

e. B_____, par détermination du 8 mai 2020, a contesté, pour des motifs similaires à ceux invoqués par l'Office, la recevabilité de la plainte en tant qu'elle était dirigée contre l'état des charges. Elle a pour le surplus conclu au rejet de la plainte, considérant en particulier que la communication aux intéressés de l'état des charges et des conditions de vente, prévu par l'art. 140 al. 1 LP, n'était pas un acte de poursuite au sens de l'art. 56 al. 1 LP et que rien ne s'opposait donc à ce qu'une telle communication intervienne pendant une période de suspension.

f. La cause a été gardée à juger le 12 mai 2020.

EN DROIT

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). 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).

Par mesure de l'Office, il faut entendre tout acte matériel d'autorité accompli par l'Office en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète, ayant pour objet la continuation ou l'achèvement de la procédure d'exécution forcée et produisant des effets externes (ATF 116 III 91 consid. 1).

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).

L'autorité de surveillance constate les faits d'office, apprécie librement les preuves et ne peut, sous réserve de l'art. 22 LP, aller au-delà des conclusions des parties (art. 20a al. 2 ch. 2 et 3 LP). Celles-ci ont néanmoins une obligation de collaborer (art. 20a al. 2 ch. 2 2^{ème} phrase LP), qui implique en particulier qu'elles décrivent l'état de fait auquel elles se réfèrent et produisent les moyens de preuve dont elles disposent (ATF 112 III 79 consid. 2).

1.2 En l'occurrence, la plainte, qui respecte la forme écrite et comporte une motivation et des conclusions compréhensibles, émane de la débitrice elle-même, soit d'une personne susceptible d'être touchée dans ses intérêts juridiquement protégés et disposant donc de la qualité pour former une plainte. Elle a été déposée en temps utile, quelle que soit la manière dont le délai de l'art. 17 al. 2 LP est calculé, et est dirigée contre des mesures de l'Office (communication de l'état des charges et des conditions de vente, état des charges, conditions de vente) pouvant en principe – même si pour certains d'entre eux ce n'est que de manière limitée – être contestés par cette voie.

Sa recevabilité formelle étant dans cette mesure acquise, il reste à examiner, pour chacune des mesures concernées, si les griefs invoqués peuvent effectivement l'être devant la Chambre de céans.

1.2.1 La plaignante fait en premier lieu valoir la nullité, subsidiairement l'annulabilité, de la communication intervenue par courrier du 19 mars 2020. Dans cette mesure, la plainte, dirigée contre une mesure de l'Office ne pouvant être contestée par la voie judiciaire, est recevable. Elle sera examinée sous chiffre 2 ci-dessous.

1.2.2 La plaignante conteste ensuite l'état des charges lui-même, reprochant à l'Office d'y avoir porté des créances garanties par gage pour un montant trop élevé.

1.2.2.1 Après l'échéance du délai imparti aux intéressés pour produire leurs droits (art. 138 al. 2 ch. 3 LP), l'office établit l'état des charges de l'immeuble à réaliser (art. 140 al. 1 LP) conformément à l'art. 34 ORFI. L'office ne peut à cet égard

refuser de porter à l'état des charges celles qui ont fait l'objet d'une production (art. 36 al. 2 ORFI). L'état des charges est ensuite communiqué aux intéressés, qui disposent d'un délai de dix jours pour former une opposition auprès de l'office (art. 140 al. 2 LP; art. 37 ORFI). En cas de contestation de l'état des charges, l'office procède conformément aux art. 106 à 109 LP, en particulier à l'art. 107 al. 5 LP, en assignant le rôle de demandeur dans l'action en épuration de l'état des charges et en fixant un délai pour l'introduction de celle-ci (art. 140 al. 2 LP et 39 ORFI).

Selon la jurisprudence, l'office n'est pas compétent pour examiner les questions de droit matériel relatives à l'existence, à l'étendue, au rang ou à l'échéance des charges produites par les créanciers, celles-ci étant réservées au juge civil statuant dans le cadre d'une action en épuration de l'état des charges (ATF 141 III 141 consid. 4.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_176/2018 consid. 3.2; 5A_996/2017 consid. 3.1.1; 5A_290/2017 consid. 3.1). Il a ainsi été jugé qu'un litige portant sur le montant des intérêts couverts par le gage immobilier devait être tranché dans la procédure d'épuration de l'état des charges et non par la voie de la plainte (ATF 141 III 141 consid. 4.3).

Dans la mesure toutefois où seules peuvent être portées à l'état des charges les créances impliquant une charge pour l'immeuble (art. 36 al. 1 ORFI), l'office peut et doit vérifier si le droit produit est effectivement susceptible de le grever (ATF 117 III 36 consid. 3). C'est ainsi en particulier que la Chambre de céans a considéré que l'office devait refuser de porter à l'état des charges une créance résultant d'une clause pénale conventionnelle, une telle prétention ne bénéficiant pas de la couverture offerte par le gage selon l'art. 818 CC (DCSO/183/2013 consid. 2.4; cf. également PIOTET, CR LP, N 27 ad art. 140 LP).

1.2.2.2 Il résulte de ce qui précède que la plainte, en tant qu'elle vise l'état des charges, est recevable dans la mesure où la plaignante reproche à l'Office d'avoir porté à l'état des charges un montant de 39'536 fr. 65 dû au titre de peine conventionnelle, et donc non garanti par le gage (plainte ch. 21 p. 10). Cette question sera examinée sous ch. 3 ci-dessous.

La plainte est en revanche irrecevable dans la mesure où il est fait grief à l'Office d'avoir porté à tort à l'état des charges un montant d'intérêts excédant celui autorisé par l'art. 818 al. 1 ch. 3 CC, cette question relevant de la compétence exclusive du juge civil statuant sur action en épuration de l'état des charges (étant incidemment relevé que, s'agissant d'intérêts moratoires, leur admissibilité paraît *prima facie* régie par le chiffre 2 de l'art. 818 al. 1 CC). Il en va de même dans la mesure où la plaignante reproche à l'Office de ne pas avoir opéré une imputation sur la créance produite par l'une des créancières, étant incidemment relevé à cet égard que le montant porté à l'état des charges est celui figurant dans le dispositif du jugement invoqué par plaignante et qu'aucun paiement ou déclaration de compensation postérieurs n'ont été allégués.

1.2.3 Bien qu'elle allègue contester les conditions de vente – qui constituent un acte sujet à plainte – la plaignante n'indique nullement en quoi le contenu de celles-ci ne serait pas conforme à la loi. On comprend certes de son argumentation qu'elle estime que la valeur d'estimation retenue par l'Office est trop basse et qu'un meilleur résultat pourrait être obtenu par une vente de gré à gré mais elle n'explique nullement en quoi le fait que l'Office n'ait pas tenu compte de cette opinion dans l'établissement des conditions de vente, s'en tenant à sa décision antérieure sur l'estimation des immeubles et le mode de réalisation, justifierait leur annulation. En réalité, sous couvert d'une contestation des conditions de vente, la plaignante réitère ses demandes – déjà formées les 3 et 10 décembre 2019 et rejetées successivement par l'Office et par la Chambre de céans – qu'une nouvelle expertise des immeubles soit réalisée et qu'un délai, cette fois au 31 juillet 2020, lui soit imparti pour présenter une offre d'achat de gré à gré.

En tant qu'elle est dirigée contre les conditions de vente, la plainte doit donc être déclarée irrecevable pour défaut de motivation.

Dans la mesure où la plaignante estimerait qu'un élément nouveau (depuis sa demande de décembre 2019) justifierait le réexamen par l'Office de sa position quant à l'exécution d'une nouvelle expertise et à une vente de gré à gré, c'est à l'Office et non à la Chambre de céans qu'elle devrait présenter cette nouvelle demande : il ne sera donc pas entré en matière sur ce point.

C'est également à l'Office qu'une demande de suspension de la procédure de réalisation fondée sur l'art. 141 LP devrait être présentée, une plainte contre sa décision sur ce point demeurant réservée (ATF 98 III 53; PIOTET, op. cit. N 10 ad art. 141 LP). Il ne sera donc pas non plus entré en matière à cet égard, étant cependant relevé qu'il ne ressort pas du dossier que l'état des charges aurait fait l'objet d'une contestation dans les formes prévues par l'art. 140 al. 2 LP, et donc qu'un droit inscrit à l'état des charges serait litigieux au sens de l'art. 141 LP.

1.2.4 En résumé, la plainte est recevable en tant qu'elle est dirigée contre la communication de l'état des charges et des conditions de vente et partiellement recevable – dans la mesure où il est reproché à l'Office d'avoir porté à l'état des charges un montant représentant une peine conventionnelle – en tant qu'elle est dirigée contre l'état des charges.

Elle est irrecevable pour le surplus.

- 2. 2.1** L'art. 62 LP donne compétence au Conseil fédéral pour, en cas d'épidémie, de calamité publique ou de guerre, ordonner la suspension des poursuites sur le territoire suisse ou une portion de celui-ci ou au profit de certaines catégories de personnes. Il est admis que cette disposition répond à un intérêt public (GILLIERON, Commentaire, N 21 ad art. 62 LP) consistant à permettre à l'autorité politique d'accorder un répit à un nombre indéterminé de personnes frappées par une catastrophe naturelle ou un événement assimilable, et dont on peut admettre qu'elles se trouvent en conséquence dans l'impossibilité temporaire de s'acquitter

avec diligence de leurs obligations (PENON/WOHLGEMUTH, *Kommentar zum SchKG*, 4^{ème} édition, 2017, KREN KOSTKIEWICZ/VOCK [éd.], N 1 et 11 ad art. 62 LP).

Sauf en cas de séquestre ou de mesures conservatoires urgentes, il ne peut être procédé à aucun acte de poursuite à l'encontre d'un débiteur au bénéfice d'une suspension (art. 56 ch. 3 LP). Constitue un acte de poursuite au sens de cette disposition toute mesure officielle d'un organe de l'exécution forcée ayant pour effet de rapprocher le créancier de son but et affectant la situation juridique du débiteur (ATF 121 III 88 consid. 6.c.aa; arrêt du Tribunal fédéral 5A_448/2011 consid. 2.5). De manière générale et sous réserve d'exceptions, les mesures liées à la réalisation d'un droit entrent dans cette catégorie (SARBACH, *KUKO SchKG*, 2^{ème} édition, 2017, HUNKELER [éd.], N 17 et 28 ad art. 56 LP; BAUER, *BAK SchKG I*, N 37 ad art. 56 LP).

La loi ne prévoit pas quelles conséquences entraînent pour l'acte de poursuite concerné la violation de l'interdiction stipulée par l'art. 56 LP. Selon la jurisprudence, cette conséquence dépendra de l'acte concerné, des conséquences de la violation pour son ou ses destinataire(s) et de la nature publique ou privée des intérêts protégés. Dans la majorité des cas, l'acte de poursuite accompli en violation de la loi pendant une période de fêtes ou de suspension ne sera ni atteint de nullité ni annulable sur plainte, et ne devra donc pas être répété, mais déploiera ses effets de manière différée au premier jour utile suivant la période de fêtes ou de suspension (PENON/WOHLGEMUTH, *op. cit.*, N 12 ad art. 56 LP). Une telle conséquence s'impose en particulier pour les actes de poursuite faisant courir un délai, le simple report des effets de l'acte après la période de fêtes ou de suspension permettant alors d'éviter tout préjudice pour les parties (BAUER, *op. cit.*, N 54 ad art. 56 LP). L'annulabilité sur plainte (ou sur recours si l'acte prend la forme d'une décision judiciaire) de l'acte de poursuite accompli pendant l'une des périodes visées par l'art. 56 se justifie pour sa part lorsque les effets de cet acte vont au-delà de l'ouverture de délais (BAUER, *op. cit.*, N 56 ad art. 56 LP).

La nullité de l'acte de poursuite accompli pendant une période prohibée ne doit en revanche être admise qu'à titre exceptionnel, et n'entre en considération que si la disposition prévoyant la suspension vise à sauvegarder non seulement les intérêts des débiteurs concernés mais également un intérêt public (BAUER, *op. cit.*, N 59 ad art. 56 LP; PENON/WOHLGEMUTH, *op. cit.*, N 13 ad art. 56 LP). Une telle nullité a notamment été admise dans le cas de commandements de payer notifiés par voie de publication pendant une période de service civil du débiteur en violation de la suspension des poursuites dont il bénéficiait en vertu de l'art. 57 al. 1 LP (ATF 127 III 173 consid. 3b), au motif principal que cette disposition visait à préserver un intérêt public – à savoir que la personne appelée puisse se consacrer pleinement à son service, ce qui impliquait qu'il n'ait pas d'autres démarches à accomplir pendant cette période et ne doive pas se souvenir à son terme qu'il devait accomplir de telles démarches – et non seulement privé. Ce

raisonnement a été confirmé dans un arrêt subséquent (arrêt du Tribunal fédéral 7B.76/2005 du 25 mai 2005 consid. 3), la validité de l'acte contesté étant toutefois admise en raison d'un abus de droit de la part du débiteur. En relation avec la suspension des poursuites prévue par l'art. 62 LP, plusieurs auteurs considèrent que le même raisonnement devrait s'appliquer en raison de la nature publique des intérêts protégés, avec pour conséquence que la nullité des actes de poursuite accomplis pendant la période de suspension devrait toujours être retenue (MARCHAND, CR LP, N 12 ad art. 62 LP; PENON/WOHLGEMUTH, op. cit., N 11 ad art. 62 LP), d'autres plaidant en faveur d'un examen moins rigide (BAUER, op. cit., N 59 ad art. 62 LP et références citées).

2.2 Il est constant dans le cas d'espèce que la communication – au sens de l'art. 34 al. 1 LP – de l'état des charges et des conditions de vente est intervenue pendant une période de suspension des poursuites au sens de l'art. 62 LP, le Conseil fédéral ayant décrété une telle suspension le 18 mars 2020.

Ladite communication, prévue par les art. 140 al. 2 LP et 37 ORFI, vise à faire courir le délai de dix jours dont disposent les intéressés pour contester l'état des charges, une telle contestation ouvrant la voie à une action en épuration dudit état des charges. La communication – dans les formes prévues par la loi – de cet état des charges est ainsi une étape indispensable à l'entrée en force dudit état des charges, sans lequel la vente aux enchères forcées ne peut en principe se dérouler. Il découle de ce qui précède que ladite communication constitue un pas supplémentaire vers le désintéressement des créanciers poursuivants et a une influence sur la situation juridique du débiteur, avec pour conséquence qu'elle doit être qualifiée d'acte de poursuite au sens de l'art. 56 LP (dans le même sens : BAUER, op. cit., N 37 ad art. 56 LP).

En communiquant l'état des charges à la plaignante, débitrice et copropriétaire des immeubles gagés, pendant une période de suspension des poursuites, l'Office a donc violé les art. 56 et 62 LP. Reste à déterminer quelles conséquences emporte cette violation sur la validité de la communication.

Comme relevé ci-dessus, la *ratio legis* de l'art. 62 consiste à permettre au Conseil fédéral de répondre immédiatement à une situation de détresse frappant tout ou partie de la population avec une intensité telle que l'on ne peut plus attendre de sa part qu'elle accomplisse les démarches nécessaires pour donner suite aux actes de poursuite dont elle est la destinataire. L'intérêt – public – poursuivi consiste donc à soulager la population bénéficiant de la suspension de la pression que représenterait pour elle l'obligation de donner suite immédiatement à des actes de poursuite, de telle sorte que sa réalisation paraît *a priori* compatible avec un simple report, au terme de la période de suspension (et le cas échéant de la période de fériés consécutive), des effets de l'acte de poursuite intervenu en temps inopportun. Cette considération s'impose d'autant plus lorsque, comme en l'espèce, l'acte en question n'a eu aucune conséquence concrète pour la plaignante, ses effets se bornant à faire courir un délai. La même solution s'imposerait en

l'espèce même s'il fallait retenir que, en décrétant une suspension de deux semaines, le Conseil fédéral poursuivait le but d'accorder un sursis aux débiteurs dont la situation patrimoniale était supposée atteinte par la pandémie : dans la mesure en effet où la date de vente avait en l'occurrence déjà été fixée, celle de la communication de l'état des charges et des conditions de vente n'était pas de nature à modifier cette échéance.

La Chambre de céans retiendra donc que la solution habituellement appliquée aux actes de poursuite accomplis en temps inopportun au sens de l'art. 56 LP, soit le report de leurs effets au premier jour utile suivant la ou les périodes de fêtes ou de suspension, est compatible dans les circonstances particulières du cas d'espèce avec l'intérêt public protégé par l'art. 62 LP. Il n'y a donc pas lieu de constater la nullité de la communication de l'état des charges et des conditions de vente.

Les conclusions en annulation de ladite communication formulées par la plaignante doivent pour leur part être rejetées faute d'intérêt légitime à la répétition de ladite communication (ATF 112 III 81 consid. 2). La plaignante ne conteste en effet pas avoir reçu l'état des charges et les conditions de vente et a dûment fait valoir ses droits, de telle sorte qu'elle ne pourrait tirer aucun bénéfice d'une nouvelle communication de ces documents.

La plainte doit donc être rejetée en tant qu'elle est dirigée contre la communication intervenue le 19 mars 2020.

3. La plaignante fait valoir que, dans le montant des intérêts portés à l'état des charges en relation avec la prétention invoquée par l'intimée, figurerait une somme de 39'356 fr. 65 correspondant en réalité à une peine conventionnelle, laquelle ne serait pas couverte par le droit de gage.

Cette allégation ne trouve cependant aucun appui dans le dossier. Il résulte au contraire des pièces produites que la prétention de l'intimée portée à l'état des charges correspond, tant pour ce qui est du capital que des intérêts, au dispositif du jugement par lequel il a été statué sur l'action en libération de dette introduite par la plaignante dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 4_____ (cf. let. A.f ci-dessus). Les considérants de cette décision ne font état d'aucune contestation de la part de la plaignante quant à la part de la créance invoquée couverte par le droit de gage alors qu'elle aurait pu (et dû) soulever ce moyen dans les procédures ayant conduit à la mainlevée d'abord provisoire puis définitive de l'opposition. Le juge de l'action en libération de dette a du reste prononcé la mainlevée définitive de l'opposition à hauteur de la condamnation prononcée en capital et intérêts, ce qui implique que la totalité de cette dette était couverte par le gage. Ainsi, à supposer même que la plaignante soit parvenue à établir qu'une partie de la créance portée à l'état des charges correspondît à une peine conventionnelle, ce qui n'est pas le cas, elle serait forclosée à s'en prévaloir.

La plainte doit donc être rejetée sur ce point également.

4. 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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 27 mai 2020 par A_____ dans la poursuite en réalisation de gage n° 4_____, en tant qu'elle est dirigée contre la communication de l'état des charges et des conditions de vente.

La déclare partiellement recevable en tant qu'elle est dirigée contre l'état des charges.

La déclare irrecevable pour le surplus.

Au fond :

La rejette dans la mesure de sa recevabilité.

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseur(e)s; Madame Sylvie SCHNEWLIN, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Sylvie SCHNEWLIN

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.