



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1215/2011-AS

DCSO/312/11

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Autorité de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites

**DU JEUDI 15 SEPTEMBRE 2011**

Plainte 17 LP (A/1215/2011-AS) formée en date du 21 avril 2011 par **Mme C\_\_\_\_\_**,  
élisant domicile en l'étude de Me Mauro POGGIA, avocat.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du 16 septembre 2011  
à :

- **Mme C\_\_\_\_\_**  
c/o Me Mauro POGGIA, avocat  
Rue de Beaumont 11  
1206 Genève.
  - **BANQUE CANTONALE DE GENEVE**  
Quai de l'Ile 17  
Case postale 2251  
1211 Genève 2.
  - **M. M\_\_\_\_\_**  
**et Mme S\_\_\_\_\_**  
c/o Me Sylvie HOROWITZ-CHALLANDE, avocate  
Budin & Associés  
Rue Sénebier 20  
Case postale 166  
1211 Genève 12.
-

**Office des poursuites.**

## EN FAIT

- A. a)** Le 7 décembre 2009, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a enregistré, sous le n° 09 xxxx02 R, une réquisition de poursuite en réalisation de gage immobilier dirigée par la Banque cantonale de Genève (BCGe) contre la succession de feu Mme M\_\_\_\_\_, soit l'Hoirie M\_\_\_\_\_, représentée par M. M\_\_\_\_\_.

Le 22 juin 2010, la BCGe a requis la vente du gage immobilier concerné, soit la parcelle n° 1xx, sise au x, chemin P\_\_\_\_\_ sur la commune de G\_\_\_\_\_, et sur laquelle un immeuble est construit.

- b)** Une première vente aux enchères publiques de cette parcelle avait été fixée par l'Office au 1<sup>er</sup> mars 2010, pour un prix estimé à 790'000 fr.

Cette vente avait toutefois dû être reportée suite à une précédente plainte formée par Mme C\_\_\_\_\_, membre de l'Hoirie M\_\_\_\_\_, domiciliée à 13xx L\_\_\_\_\_/France.

Cette première plainte avait été déclarée irrecevable par la présente Autorité de surveillance pour cause de tardiveté, décision confirmée par le Tribunal fédéral dans un arrêt 5A\_59/2011 prononcé le 25 mars 2011.

- c)** Par nouveau courrier daté du 12 avril 2011, envoyé sous pli recommandé posté le même jour, l'Office a informé Mme C\_\_\_\_\_ de la fixation d'une «... *nouvelle date de vente aux enchères pour l'immeuble... le mardi 28 juin 2011... Les différentes publications relatives à cette vente paraîtront les 4, 11 et 18 mai 2011. L'actualisation de l'état des charges et des conditions de vente est fixée aux 24 mai 2011...* ».

Selon les données de La Poste (Track & Trace; envoi international Suisse-France), ce pli a été distribué à sa destinataire, à son domicile français, le 15 avril 2011.

- B. a)** Par acte daté du 21 avril 2011, posté en France le 22 avril 2011, arrivé à la frontière suisse, le 23 avril 2011 et remis à la Poste suisse le 26 avril 2011 (Track & Trace de cet envoi international de France en Suisse), Mme C\_\_\_\_\_ se plaint devant l'Autorité de surveillance de céans de cette décision de l'Office de «... *mettre en vente la villa que j'ai héritée avec mes frères et soeur, suite au décès de feu ma mère Mme M\_\_\_\_\_...* », décision à laquelle elle déclare s'opposer.

Il ressort par ailleurs d'un courrier du 21 avril 2011 émanant du Consul général de Suisse à M\_\_\_\_\_/France, reçu le 29 avril 2011 par le Tribunal administratif de première instance, qui l'a transmis à l'Autorité de céans le 2 mai 2011, que Mme C\_\_\_\_\_ a également remis cette plainte audit Consul le 21 avril 2011.

b) Elle y fait valoir que le prix de vente estimé par l'Office est très insuffisant et elle en demande, en substance, la réévaluation à un prix supérieur.

Elle prétend, par ailleurs, que "... le titre sur lequel se base la BCGe pour poursuivre cette vente forcée est un faux (apposition signature contrefaite). J'allègue, ici, ce fait nouveau, preuves médicales à l'appui que j'ai reçues à la fin du mois de février 2011 et que je tiens à la disposition de la Justice..... ».

Mme C\_\_\_\_\_ conclut en conséquence à la suspension «...de la procédure mise en route par l'Office des poursuites en date du 12 avril 2011, jusqu'à ma convocation devant votre Commission, afin que nous puissions éclaircir les circonstances de vente de cet immeuble, les possibilités de valorisation de ce bien et les preuves de l'état de la maladie d'Alzheimer déjà très avancé en 1999 de feu ma Mère... ».

c) Par ordonnance prononcée par la présente Autorité le 2 mai 2011, l'effet suspensif requis a été accordé à cette plainte.

d) Dans leurs observations respectives des 19 et 23 mai 2011, la BCGe ainsi que l'Office concluent au rejet de la plainte.

L'Office se réfère, d'une part, à l'expertise en sa possession de la valeur de l'immeuble à vendre, fixée à 790'000 fr. par la société G\_\_\_\_\_ SA le 22 octobre 2010, et relève, d'autre part, que la présente Autorité de surveillance n'est pas compétente pour revoir le fondement de la créance à l'origine de la présente poursuite en réalisation du gage immobilier fondant la vente querellée.

e) M. M\_\_\_\_\_ et Mme S\_\_\_\_\_, autres membres de l'Hoirie M\_\_\_\_\_ aux côtés de Mme C\_\_\_\_\_, concluent également au rejet de la plainte, s'agissant du titre à l'origine de la créance de la BCGe fondant la poursuite n° 09 xxxx02 R ayant abouti à la procédure de vente aux enchères de l'immeuble gagé.

En revanche, s'agissant de l'estimation de la valeur de cette parcelle, ils font valoir un fait nouveau, soit le déclassement annoncé, de la zone 5 à la zone 3 de développement, du secteur dans lequel se trouve ladite parcelle, de sorte qu'il paraît justifié de procéder à une nouvelle estimation de la valeur de cette parcelle, qui devrait augmenter eu égard à son déclassement dans une zone constructible plus valorisante.

f) Suite à ce fait nouveau ressortant des observations précitées, l'Office a, le 26 août 2011, confié à M. G\_\_\_\_\_, soit un expert différent de celui qui avait procédé, le 22 octobre 2010, à l'estimation de la parcelle précitée, une nouvelle expertise de sa valeur, devant tenir compte de son prochain déclassement de la zone 5 en zone de développement 3.

---

L'Office a, ce même 26 août 2011, transmis à la présente Autorité son courrier confiant la mission précitée à l'expert, en informant ladite Autorité que les parties à la présente procédure de plainte, respectivement, leurs mandataires, avaient été informés de l'attribution de ce nouveau mandat d'expertise.

### **EN DROIT**

1. **1.1.** L'Autorité de céans est compétente pour connaître de la présente plainte (art. 13 LP; 6 LaLP; 126 LOJ) et un avis de vente aux enchères d'un immeuble est une mesure sujette à plainte (art. 17 al. 1 LP), contre laquelle le débiteur a qualité pour l'attaquer par cette voie dans les 10 jours dès la connaissance de l'acte visé (art. 17 al. 2 LP).

A teneur de l'art. 31 LP, les règles du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC) s'appliquent à la computation et à l'observation des délais, s'agissant d'actes communiqués après l'entrée en vigueur de ce code (art. 405 al. 1 CPC).

L'art. 143 al. 1 CPC prévoit que les actes doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai soit au tribunal soit, à l'attention de ce dernier, à la poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse.

**1.2.** En l'espèce, la plaignante a eu connaissance de la décision querellée le 15 avril 2011, date de sa réception, de sorte que le délai de dix jours pour former plainte est arrivé à échéance le 25 avril 2011 (art. 142 al. 1 CPC).

Or, si, certes, la présente plainte a été reçue par la Poste suisse le 26 avril 2011 seulement, elle a toutefois également été déposée par la plaignante, le 21 avril 2011, en mains du Consul général de Suisse à M\_\_\_\_\_/France - eu égard au domicile de ladite plaignante à 13xx L\_\_\_\_\_, de sorte que cette plainte est réputée avoir été déposée le 21 avril 2011, soit dans le délai légal imparti.

Elle répond, pour le surplus, aux autres exigences de forme et de contenu prévues par la loi (art. 9 al. 1 LaLP et art. 65 al. 1 et 2 LPA).

Elle dès lors recevable à la forme.

2. L'Office, après avoir pris connaissance des observations de M. M\_\_\_\_\_ et de Mme S\_\_\_\_\_, membres de l'Hoirie M\_\_\_\_\_ aux côtés de la plaignante, a ordonné, le 26 août 2011, une nouvelle expertise de l'immeuble gagé en vue d'adapter sa valeur vénale, fixé en octobre 2010 en fonction des prix pratiqués dans la zone de développement 5, aux prix supérieurs prévalant dans la zone de développement 3, où sera prochainement déclassé le secteur où se trouve cette parcelle.

---

Or, la présente plainte tend, pour partie, précisément à ce qu'une telle réévaluation à un prix supérieur à celui fixé par la première expertise d'octobre 2010 soit entreprise, de sorte que la décision spontanée de l'Office de faire procéder à une nouvelle estimation de l'immeuble tenant compte de la plus value qui pourrait découler du déclassement précité, lequel constitue un fait nouveau dans le cadre de la présente procédure, rend la plainte sans objet sur ce point.

L'Autorité de céans peut le constater sans autre développement.

**3. 3.1.** La finalité du droit des poursuites est essentiellement de permettre le recouvrement de sommes d'argent ou la fourniture de sûretés (art. 38 al. 1 LP).

Le droit de l'exécution forcée permet ainsi à un soi-disant créancier de poursuivre un prétendu débiteur en recouvrement d'une prétention sans devoir prouver l'existence de cette dernière.

Sous réserve d'un abus de droit, il n'appartient ni aux offices des poursuites ni aux autorités de surveillance de revoir la justification des créances à l'origine de la procédure de réalisation forcée, partant, de décider si une prétention est exigée à bon droit ou non (ATF 115 III 18 consid. 3b; ATF non publié 7B.219/2006 et 7B.220/2006 du 16 avril 2007 consid. 3.3). La plainte ne peut donc jamais aboutir à un jugement sur le fond du droit qui fait l'objet de l'exécution forcée : un tel jugement relève exclusivement de la juridiction civile ou administrative (Pierre-Robert Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 4<sup>ème</sup> éd., p. 43).

Toutefois, si l'intervention d'un organe de l'exécution forcée est requise à des fins complètement étrangères à celles pour lesquelles elle a été prévue, elle représente un abus manifeste de droit, qui n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Ce refus de protection légale doit se traduire par un refus de l'organe requis de prêter la main à ce qui est alors une manœuvre illicite. Ainsi, il n'est pas exclu qu'en vertu du principe de l'interdiction de l'abus de droit, les organes de l'exécution forcée doivent s'opposer à des requêtes, telles que des réquisitions de poursuite ou de continuer des poursuites, autrement dit les rejeter, refuser respectivement d'établir et notifier un commandement de payer ou de continuer une poursuite par une saisie ou la notification d'une commination de faillite, la pratique en la matière étant toutefois très restrictive (ATF 115 III 18 consid. 3b, SJ 1989 p. 400, JdT 1991 II 76; ATF 113 III 2, JdT 1989 II 121 ATF 112 III 47 consid. 1, JdT 1988 II 145; SJ 1987 p. 156).

Commet ainsi notamment un abus de droit le requérant qui, de toute évidence, entend poursuivre une personne pour des prétentions inexistantes ou profère des allégations injurieuses sur les réquisitions de poursuite et dans les lettres d'envoi de ces réquisitions (BISchK 1991 p. 111 ss, cité par Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad Remarques introductives aux art. 38-45 n° 40 *in fine*). Constitue également un abus manifeste de droit, à sanctionner par la nullité de la poursuite,

le fait d'intenter une poursuite dans le seul but de porter atteinte à la réputation et au crédit de la personne poursuivie (SJ 1987 p. 156; RFJ 2001 p. 331; Henri Deschenaux / Paul-Henri Steinauer, Personnes physiques et tutelle, Berne 2001, n° 558b), soit dans un but n'ayant pas le moindre rapport avec la procédure elle-même, en particulier pour tourmenter délibérément le poursuivi.

**3.2.** En l'espèce, la plaignante conteste la validité du titre à l'origine de la créance fondant la poursuite en réalisation de gage immobilier initiée par la BCGe à l'encontre de la succession de feu Mme M\_\_\_\_\_.

Elle fait ainsi valoir moyen de fond qui n'est pas de la compétence de la présente Autorité de surveillance, un abus de droit manifeste au sens des principes rappelés ci-dessus n'étant pas réalisé *in casu*.

La présente plainte sera dès lors déclarée irrecevable sur ce point.

- 4.** Il n'est pas perçu de dépens (art. 62 al. OELP).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
L'Autorité de surveillance :**

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte n° A/1215/2011 formée le 21 avril 2011 par Mme C\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

Constate qu'elle est devenue sans objet pour une partie, respectivement, la déclare irrecevable pour l'autre partie.

**Siégeant :**

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Messieurs Philipp GANZONI et Philippe VEILLARD; juges assesseurs; Madame Paulette DORMAN, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Paulette DORMAN

**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 l'Autorité 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.*