REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1319/2015-CS **DCSO/318/15**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 15 OCTOBRE 2015

Plaintes 17 LP (A/1319/2015-CS) formée en date du 22 avril 2015 par **M. H_____**, **Mme G_____**et **Mme J_____**, élisant domicile en l'étude de Me Nils DE DARDEL, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du 19 octobre 2015
à :

- **M. H_____**
  c/o Me Nils DE DARDEL, avocat
  Bd Georges-Favon 13
  1204 Genève.

- **Mme G_____**
  c/o Me Nils DE DARDEL, avocat
  Bd Georges-Favon 13
  1204 Genève.

- **Mme J_____**
  c/o Me Nils DE DARDEL, avocat

Bd Georges-Favon 13
1204 Genève.

- **COMMUNAUTÉ DES PROPRIÉTAIRES B_____ SA**
  c/o Me Mikaël FERREIRO, agent d'affaires breveté
  Rue du Midi 4,
  Case postale 6102,
  1002 Lausanne.

- **Office des poursuites**.

EN FAIT

A. **a.** Le 3 août 2007, M. H_____, Mme G_____ et Mme J_____ ont pris à bail, conjointement et solidairement, une place de parc extérieure située dans le square de la rue V_____ à Genève.

Le contrat de bail indiquait que la Société Immobilière D_____ xx, la copropriété Rue D_____, M. C_____ et M. F_____ étaient les propriétaires de cette place de parc. Ils étaient représentés par la régie X_____ & Cie.

b. Par avenant à ce contrat du 11 février 2011, les nouveaux propriétaires de cet emplacement sont devenus la Société Immobilière D_____ xx, la copropriété Rue D_____, M. B_____ et Mme B_____. Ils étaient représentés par la régie Y_____.

c. Le 5 mars 2013, la COMMUNAUTÉ DES PROPRIÉTAIRES B_____ SA (ci-après : la communauté des propriétaires) a requis auprès de l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) trois poursuites à l'encontre de chaque locataire en recouvrement des sommes de 5'760 fr., plus intérêt à 5% dès le 1er février 2013, au titre de profits illégitimes de sous-location de janvier 2009 à novembre 2012 et de 200 fr., plus intérêt à 5% dès le 26 février 2013, à titre d'émolument de procédure.

Sous la rubrique « créancier », ces réquisitions de poursuites indiquaient « *COMMUNAUTE DES PROPRIET. B_____ SA CHEZ LE MANDATAIRE* ».

d. Le 23 mars 2013, le commandement de payer, poursuite n° 13 xxxx89 A, établi sur la base des réquisitions précitées, a été notifié à M. H_____. Ce dernier y a formé opposition.

Le 9 avril 2013, le commandement de payer, poursuite n° 13 xxxx90 Z, établi sur la base des réquisitions précitées, a été notifié à Mme G_____. Cette dernière y a formé opposition.

Le 8 avril 2013, le commandement de payer, poursuite n° 13 xxxx91 Y, établi sur la base des réquisitions précitées, a été notifié à Mme J_____. Cette dernière y a formé opposition.

Sous la rubrique « créancier » ces commandements de payer mentionnaient « *COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES B_____ SA PA : Régie Y_____, ROUTE A_____ xx, 12xx GENEVE* ». S'agissant de la cause de l'obligation, il y était précisé : « *bail à loyer du 03.08.2007, portant sur la location d'un parking extérieur no xx au rez-de-chaussée de l'immeuble sis square V_____, 12xx Genève.* ».

e. Aucune procédure de mainlevée des oppositions précitées n'a été introduite.

B. **a.** Par trois plaintes, toutes expédiées le 22 avril 2015 au greffe de la Chambre de surveillance des poursuites et des faillites (ci-après : la Chambre de surveillance), M. H_____, Mme G_____ et Mme J_____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, à la nullité de ces commandements de payer ainsi que des poursuites correspondantes, et à ce qu'il soit ordonné en conséquence à l'Office de rayer définitivement ces dernières de son registre.

Ils ont fait valoir que la communauté des propriétaires poursuivants n'avait pas de personnalité juridique, de sorte que les commandements de payer litigieux devaient impérativement mentionner les noms, prénoms et adresses de chacun de ces copropriétaires, sous peine de nullité.

b. Dans ses observations du 6 mai 2015, l'Office a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de ces trois plaintes, celles-ci étant tardives, et, subsidiairement, à leur rejet, au regard de l'absence de motif de nullité absolu des actes de poursuite querellés.

c. Dans sa réponse du 29 juin 2015, la communauté des propriétaires a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des trois plaintes.

Elle a fait valoir que sa désignation dans les actes de poursuites n'était pas défectueuse et permettait aux poursuivis de reconnaître l'identité de leurs poursuivants.

d. Par réplique du 2 juillet 2015, M. H_____, Mme G_____ et Mme J_____ ont persisté dans leurs conclusions.

e. Par courrier du 8 juillet 2015, l'Office a persisté dans ses propres conclusions.

f. Par duplique du 9 juillet 2015, la communauté des propriétaires s'est ralliée aux conclusions de l'Office.

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 LOJ ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).

En l'espèce, la voie de la plainte est ouverte pour contester la validité d'un acte de poursuite, tel un commandement de payer.

1.2 Les plaignants, destinataires des actes de poursuite querellés, sont dès lors directement touchés dans leurs intérêts juridiques et ont qualité pour porter plainte (art. 9 al. 4 LaLP et art. 60 let. a et b LPA).

En outre, les présentes plaintes satisfont aux exigences de forme prescrites par la loi (art. 9 al. 1 LaLP).

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

Cela étant, la nullité d'une mesure de l'Office doit être constatée en tout temps, alors même que le délai de plainte est dépassé (ATF 117 III 39).

En l'espèce, les trois commandements de payer litigieux ont été notifiés aux plaignants, respectivement, le 23 mars 2013 à M. H_____, le 9 avril 2013 à Mme G_____ et le 8 avril 2013 à Mme J_____. Force est, dès lors, de constater que le délai de dix jours fixé par l'art. 17 LP pour porter plainte contre ces actes de poursuite est arrivé à échéance depuis plus de deux ans.

Il s'ensuit que les plaintes déposées le 23 avril 2015 au greffe de la Chambre de surveillance sont tardives.

Elles devraient dès lors être déclarées irrecevables, toutefois sous réserve de la constatation de la nullité des commandements de payer critiqués, question examinée ci-dessous.

3. **3.1** Sont nulles, au sens de l'art. 22 al. 1 LP, les mesures de l'Office contraires à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou de personnes qui ne sont pas parties à la procédure.

3.2 Une réquisition de poursuite doit énoncer notamment le nom et le domicile du créancier et, le cas échéant, de son représentant (art. 67 al. 1 ch. 1 LP) ; ces mentions sont reprises par l'Office dans le commandement de payer (art. 69 al. 2 ch. 1 LP). Il importe que la désignation du poursuivant soit claire et certaine, non équivoque et excluant tout doute sur son identité (ATF 120 III 60 consid. 2; GILLIERON, Commentaire, n. 18 ad art. 67; EHRENZELLER, BaK SchKG-I, n. 18 et 28 ad art. 67).

Le poursuivant peut être une personne physique ou morale existante, une société en nom collectif, une société en commandite, une communauté de propriétaires par étage, une masse en faillite ou en liquidation concordataire. La capacité d'être partie fait donc défaut à la communauté héréditaire, à la société simple, à la copropriété, à la succursale, ou encore au fonds de placement (RUEDIN, in CR-LP, n. 11 s. ad art. 67 LP).

3.3 Est en principe nulle de plein droit la poursuite requise par une entité dépourvue de capacité d'être partie, parce qu'elle ne jouit pas de la personnalité juridique ou par une personne morale inexistante (ATF 120 III 11, JT 1996 II 169 consid. 1b et les réf. citées; GILLIERON, op. cit., n. 12 ad art. 22 LP).

Toutefois, selon la jurisprudence, la désignation inexacte, voire totalement fausse, ou incomplète d'une partie n'entraîne pas la nullité de la poursuite – à moins qu'elle ne soit de nature à induire en erreur le poursuivi et à léser ses intérêts, notamment en l'empêchant de faire opposition, et qu'un tel risque se soit produit (cf. DCSO/502/2005 du 31 août 2005 consid. 3 et les réf. citées). Autrement dit, la désignation inexacte entraîne simplement, en cas de besoin, la rectification ou le complètement des actes de poursuite (ATF 120 III 11, JT 1996 II 169; GILLIERON, op. cit., n. 19 ad art. 67 LP).

3.4 En l'espèce, les commandements de payer litigieux ont été requis par une copropriété, au sens de l'art. 647 et ss CC, soit une entité dépourvue de personnalité juridique, et les réquisitions de poursuite correspondantes ne mentionnaient ni les prénoms, ni les adresses des personnes physiques ou morales formant cette copropriété.

Toutefois, cette forme de désignation n'était en réalité pas de nature à créer une équivoque sur l'identité des poursuivants.

En effet la mention de la « *COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES B_____ SA PA : Régie Y_____, ROUTE A_____ xx, 12xx GENEVE* », avec l'indication complémentaire d'un contrat de bail spécifique afférent à une place de parc déterminée, ne pouvait se rapporter qu'aux propriétaires actuels de ce parking, ce que les plaignants ne pouvaient ignorer.

Ils n'allèguent d'ailleurs pas avoir été induit en erreur par la désignation incriminée, qui ne les a pas empêchés de faire opposition aux commandements de payer notifiés avec ces mentions.

Ils n'ont ainsi subi aucun préjudice du fait de l'absence, dans les réquisitions de poursuite et lesdits commandements de payer, des prénoms et des adresses de chaque personne, physique ou morale, propriétaire de cette place de parc, cela d'autant plus que le nom et l'adresse du mandataire de ces propriétaires poursuivants y étaient indiqués.

Ainsi, sauf à faire preuve de formalisme excessif, une telle désignation ne pouvait avoir pour effet la nullité de ces commandements de payer et des poursuites correspondantes, dont le droit des créanciers poursuivants de les continuer est, pour le surplus, aujourd'hui périmé.

Vu cette absence de nullité, les présentes plaintes sont définitivement irrecevables, conformément à ce que la Chambre de surveillance a retenu sous ch**. 2**. supra.

4. La jonction de ces trois plaintes sous le numéro de cause A/1319/2015 sera pour le surplus ordonnée en application de l'art. 70 al. 1 LPA.

5. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucun dépens dans cette procédure (62 al. 2 OELP).

La présente décision est dès lors rendue sans allocation de frais ni de dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :

Déclare irrecevable la plainte formée le 22 avril 2015 par M. H_____ contre le commandement de payer, poursuite no 13 xxxx89 A, notifié le 23 mars 2013.

Déclare irrecevable la plainte formée le 22 avril 2015 par Mme G_____ contre le commandement de payer, poursuite no 13 xxxx90 Z, notifié le 9 avril 2013.

Déclare irrecevable la plainte formée le 22 avril 2015 par Mme J_____ contre le commandement de payer, poursuite no 13 xxxx91 Y, notifié le 8 avril 2013.

Cela fait :

Ordonne la jonction de ces trois plaintes sous le numéro de cause A/1319/2015.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Philipp GANZONI et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente :	La greffière :
Valérie LAEMMEL-JUILLARD	Véronique PISCETTA

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.