



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/256/10

DÉCISION

DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

DU MERCREDI 26 MAI 2010

Cause A/1425/2010, plainte 17 LP formée le 22 avril 2010 par **Mme M_____**.

Décision communiquée à :

- **Mme M_____**

- **V_____ SA**

domicile élu : Etude de Me Pascal PETROZ, avocat
Perréard de Boccard Kohler Ador & Associés
Avenue Krieg 44
BP 45
1211 Genève 17

- **Office des poursuites**

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 Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 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). 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).

EN FAIT

A. Dans le cadre des poursuites dirigées contre M. B_____ (séries n^{os} 06 xxxx18 S, 07 xxxx03 S et 09 xxxx68 H) et contre Mme B_____ (séries n^{os} 07 xxxx71 L et 08 xxxx00 V), l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a saisi les parts de communauté héréditaire consistant en deux parts de propriété par étage (PPE), soit, le feuillet xxx6-1 de la parcelle n° xxx6 correspondant à un appartement, loggia, balcon et cave (propriété à raison d'une moitié chacun de l'hoirie de feu M. J_____ et de feu Mme J_____) et le feuillet xxx7-25 de la parcelle n° xxx7 correspondant à un garage (propriété à raison de la moitié chacun de l'hoirie de feu M. J_____ et de M. B_____), toutes deux sises, x, chemin A_____, commune de Genève.

Par décision du 24 avril 2008 (DCSO/163/2008), la Commission de céans, saisie d'une requête de l'Office en fixation du mode de réalisation (art. 123 al. 1 LP ; art. 9 et 10 OCP), avait ordonné la dissolution de la communauté de feu M. J_____ et de celle de feu Mme J_____ ainsi que la liquidation de leur patrimoine commun et dit que l'Office procédera à la vente aux enchères publiques des parcelles n^{os} xxx6-1 et xxx7-25 susmentionnées.

B.a. Le 11 juin 2009, l'Office a informé les parties, dont Mme M_____, créancière à hauteur de 179'877 fr. 70 et participant à la série n° 07 xxxx71 L, que les biens immobiliers avaient été expertisés à 500'000 fr. (feuillet xxx6-1), respectivement, à 32'000 fr. (feuillet n° xxx7-25), montants qu'il retenait pour son estimation. Dans son courrier, communiqué sous pli recommandé, l'Office précisait que chacun des intéressés avait le droit, dans un délai de dix jours dès réception de la présente, d'exiger, en s'adressant à la Commission de céans et moyennant une avance de frais, de demander une nouvelle expertise. Aucun intéressé n'a fait usage de ce droit.

B.b. Par pli recommandé du 21 janvier 2010, l'Office a communiqué aux parties l'état des charges et conditions de vente, la vente aux enchères publiques étant fixée au xx 2010. Dans les conditions de vente, il était précisé, sous ch. 1, que les immeubles seront adjugés après trois criées au plus offrant, sous réserve de la vente en bloc, à condition que son offre soit supérieure à 311'278 fr. 15 pour le feuillet xxx6-1 et à 20'000 fr. pour le feuillet xxx7-25. Sous la mention "Immeubles vendus en bloc en application de l'art. 108 ORFI" (p. 15), il était indiqué que chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins 10'000 fr. et que les immeubles seront adjugés après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure à 331'278 fr. 15. Il ressort de l'état des charges que l'immeuble (feuillet xxx6-1) est grevé d'une cédule hypothécaire au porteur en 1^{er} rang au capital de 300'000 fr. et d'une hypothèque légale nominative en 2^{ème} rang de 11'278 fr., et qu'une hypothèque nominative en 1^{er} rang de 20'000 fr. grève collectivement les feuillets xxx7-1 à xxx7-38.

Le 1^{er} février 2010, Mme M_____ a écrit à l'Office. Elle déclarait que l'estimation des immeubles était trop basse, de même que "*le prix minimum après 3 criées au plus offrant à CHF 331'278, 15*", et le pria de modifier les conditions de vente en indiquant que l'offre devait être supérieure à 641'362 fr. 95, "*ce qui permettrait d'exécuter enfin le jugement n° 1756 du 25 novembre 1997 et le remboursement de (sa) créance de CHF 179'877.70 et les frais de la nouvelle poursuite*".

Dans sa réponse, envoyée sous pli recommandé le 11 février 2010, l'Office a rappelé à Mme M_____ qu'elle n'avait pas contesté les montants de l'expertise qui lui avaient été communiqués et que le prix minimum était celui des créances garanties par gage immobilier, soit, en l'occurrence, 300'000 fr., 11'278 fr. 15 et 20'000 fr. Il concluait ainsi : "*Force est dès lors de constater que votre opposition ne constitue pas une contestation de l'état des charges au sens de l'art. 141 LP. Par conséquent, il n'y a pas lieu de modifier ledit état des charges sur ces points et votre opposition doit être écartée, dans la mesure où elle est fondée*".

Le 22 février 2010, Mme M_____ a écrit à l'Office que son courrier du 11 était "*inacceptable*". Elle exposait être "*victime des agissements criminels de la part de Mme B_____*" - affirmant que la précitée lui avait fait perdre sa maison familiale et l'Auberge Y, sa seule source de revenus et le fruit de trente ans de travail - et avoir besoin de l'aide de l'Office "*pour obtenir au moins réparation partielle des dommages* (qu'elle avait) *dû subir si injustement*". Elle pria l'Office de "*régler la vente aux enchères du xx 2010 de telle manière que le jugement N° 1756 du 25.11.1997 soit enfin respecté pour* (qu'elle) *puisse enfin recevoir au moins CHF 179'877.75 avec tous les frais*".

Par pli recommandé du 24 février 2010, l'Office a répondu à la précitée qu'il maintenait intégralement les termes de son courrier du 11 février 2010, dès lors que ses arguments étaient sans pertinence sur la plan juridique.

- C. Le xx 2010, l'Office a procédé à la vente aux enchères des biens immobiliers considérés, lesquels furent adjugés, en bloc, à V_____ SA pour le prix de 352'000 fr.

Par courrier daté du 28 mars 2010, envoyé sous pli recommandé, Mme M_____ a demandé à l'Office d'annuler, "*comme mesure provisionnelle urgente*", la vente aux enchères du xx 2010. Elle indiquait : "*Les justes motifs de ma demande sont de graves irrégularités avant et pendant la vente précitée, plusieurs agissements illégaux et les conséquences graves et durables de ces agissements pour ma personne et ma famille*".

Le 15 avril 2010, l'Office lui a répondu que la vente aux enchères, à laquelle elle avait assisté, s'était déroulée en parfaite conformité avec les dispositions légales applicables en la matière et que soin lui était laissé, le cas échéant, d'entreprendre toutes démarches utiles auprès des autorités compétentes.

D. Par acte déposé auprès du greffe de la Commission de céans le 22 avril 2010, Mme M_____ a porté plainte "*contre l'agissement de l'Office des poursuites avant et pendant la vente aux enchères (...)*" du xx 2010, en sa qualité de créancière saisissante "*titulaire d'une quittance en forme de jugement de la Cour de justice, définitif et exécutoire, et, par conséquent, copropriétaire des immeubles*". Elle déclare que l'Office a "*manœuvré pour ne pas lui verser un seul franc*", qu'elle a été "*insultée et humiliée par les responsables de la vente*" et qu'il lui a même été demandé de quitter la salle des ventes. Mme M_____ se réfère à ses lettres des 1^{er} février, 22 février et 28 mars 2010 et demande à la Commission de céans d'annuler, au titre de mesure provisionnelle urgente, la vente aux enchères et "*de tout faire pour que le jugement de la Cour de justice N° 896 du 7 septembre 1998 soit enfin respecté et exécuté de manière qu'(elle) puisse recevoir au moins CHF 179'877,70 avec tous les frais*".

Interpellé par la Commission de céans, l'Office lui a fait savoir que le prix de vente n'avait pas encore été réparti entre les créanciers.

Par ordonnance du 23 avril 2010, la Commission de céans a ordonné à l'Office de surseoir à répartir le prix de la vente aux enchères du xx 2010 entre les créanciers jusqu'à droit jugé sur la plainte.

Dans son rapport, l'Office rappelle la chronologie des faits et se réfère aux courriers qu'il a adressés à Mme M_____. Il conclut à l'irrecevabilité de la plainte pour tardiveté, subsidiairement à son rejet. L'Office relève le caractère mensonger, voire diffamatoire, des propos de la plaignante à l'égard des responsables de la vente et affirme qu'il ne lui a jamais été demandé de quitter la salle des ventes, relevant qu'elle est restée bien après l'adjudication, discutant avec plusieurs personnes présentes.

V_____ SA a été invitée à se déterminer. Elle conclut, avec suite de dépens, à l'irrecevabilité de la plainte, subsidiairement à son rejet. Elle prend également des conclusions tendant à ce que Mme M_____ soit condamnée à constituer des sûretés en 30'000 fr. V_____ SA indique que, suite à l'adjudication, elle a pris contact avec le conseil de la titulaire de la cédule hypothécaire au porteur de 300'000 fr. afin de lui faire une proposition de règlement et ce dernier a accepté, selon courrier du 30 avril 2010 qu'elle produit, que cette créance soit soldée par un versement de 270'000 fr. à la condition expresse que celui-ci intervienne avant le 31 mai 2010.

EN DROIT

1.a. La Commission de céans est compétente pour connaître des plaintes dirigées contre des mesures prises par des organes de l'exécution forcée qui ne sont pas

attaquables par la voie judiciaire (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et art. 11 al. 2 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ).

- 1.b. La voie de la plainte est ouverte contre les irrégularités commises lors des opérations de la réalisation forcée elle-même mais aussi contre celles commises dans la procédure préparatoire (art. 132a LP applicable par renvoi de l'art. 143 LP ; cf. égal. art. 66 al. 1 ORFI ; Pierre-Robert Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat n°1348 ss).

En tant que créancière saisissante, la plaignante a la qualité pour porter plainte.

- 1.c. Le délai de plainte prévu à l'art. 17 al. 2 LP court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de contestation (art. 132a al. 2 LP). Ce délai commence à courir dès la vente aux enchères pour tous ceux à qui la vente aux enchères a été communiquée (art. 125 al. 3 LP applicable par renvoi de l'art. 143 LP). Le droit de plainte s'éteint un an après la réalisation (art. 132a al. 3 LP).

En l'espèce, l'état des charges et les conditions de ventes ont été communiquées à la plaignante le 21 janvier 2010. En outre, il est constant que l'intéressée a assisté aux enchères du xx 2010.

Le délai pour porter plainte commençait donc à courir le yy 2010 et expirait le 13 suivant.

En l'occurrence, la plaignante a écrit à l'Office le 28 mars 2010 pour lui demander d'annuler "*comme mesure provisionnelle*" la vente aux enchères, puis, par acte du 22 avril 2010, a saisi la Commission de céans.

Or, même si l'on devait considérer que le courrier du 28 mars 2010 valait plainte et devait être transmis à la Commission de céans (cf. art. 32 al. 2 LP), cette dernière serait déjà tardive.

- 1.d. Certes, le délai de dix jours dès la vente aux enchères ne s'applique pas lorsque l'intéressé fait valoir la violation d'une disposition édictée dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure (art. 22 al. 1 LP).

Dans le cas particulier, la plaignante invoque de "*graves irrégularités avant et pendant la vente*" et "*plusieurs agissements illégaux*" sans préciser à quelles mesures prises par l'Office elle se réfère. A teneur de sa plainte, il ressort toutefois qu'elle fait grief à l'Office d'avoir retenu une estimation et fixé un prix d'adjudication minimum trop bas de sorte que sa créance n'a pu être recouvrée. De tels griefs ne constituent cependant pas des motifs de nullité au sens de l'art. 22 al. 1 LP.

- 1.e. La plainte, qu'elle ait été formée le 28 mars ou le 22 avril 2010, doit en conséquence être déclarée irrecevable.

2. Quoi qu'il en soit, à supposer qu'il eût fallu entrer en matière, force aurait été de débouter la plaignante des fins de sa plainte.

En effet, l'Office a, sur la base d'une expertise, estimé la valeur vénale des biens immobiliers, communiqué sa décision à la plaignante et l'a informée de son droit, dont elle n'a pas fait usage, d'exiger une nouvelle expertise. Au demeurant, il sied de rappeler que la valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcée ; elle ne vise pas à déterminer si celui-ci devrait suffire à couvrir la ou les créances en recouvrement ou excéderait cette couverture et ne révèle rien quant au produit effectivement réalisable ; elle donne tout au plus aux intéressés un point de repère à propos de l'offre défendable (ATF 134 III 42 consid. 4 ; ATF 120 III 79 consid. 3, JdT 1996 II 1999 ; arrêts non publiés 5A_450/2008 et 5A_451/2008, consid. 3.1, du 18 septembre 2008; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 97 n° 16 ; Bénédicte Foëx, in SchKG II, ad art. 97 n° 2).

S'agissant du prix d'adjudication minimum, l'art. 126 al. 1 LP, applicable à la réalisation des immeubles (art. 142a LP ; art. 53 ss ORFI) prescrit que l'objet à réaliser est adjugé après trois criées au plus offrant à condition que l'offre soit supérieure à la somme des créances garanties par gage préférables à celle du poursuivant. En l'occurrence, dite somme représentait 331'278 fr. 15 et il ressort du procès-verbal de vente aux enchères que les immeubles ont été adjugés, en bloc, au plus offrant, soit V_____ SA, pour le prix de 352'000 fr.

Les griefs de la plaignante s'avèrent ainsi manifestement infondés et n'auraient pu qu'être rejetés.

3. Conformément aux art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, il n'est pas perçu d'émolument de justice, ni alloué de dépens.
4. La présente décision rend sans objet la demande de mesures provisionnelles formée par V_____ SA.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE
SIÉGEANT EN SECTION :**

1. Déclare irrecevable la plainte formée par Mme M_____ contre la vente aux enchères publiques du xx 2010 (séries n^{os} 06 xxxx18 S, 07 xxxx03 S, 07 xxxx71 L , 08 xxxx00 V et 09 xxxx68 H).
2. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; Mme Florence CASTELLA et M. Philipp GANZONI, juges assesseur(e)s.

Au nom de la Commission de surveillance :

Véronique PISCETTA
Greffière :

Ariane WEYENETH
Présidente :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le