



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1703/2013

DCSO/217/13

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

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

DU JEUDI 26 SEPTEMBRE 2013

Plainte 17 LP (A/1703/2013) formée en date du 21 mai 2013 puis complétée le 15 juillet 2013 par **M. B**_____.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du 27 septembre 2013
à :

- **M. B**_____
domicile élu: Etude de Me Jamil SOUSSI, avocat
Rue François-Bellot 1
1206 Genève

 - **M. C**_____

 - **Office des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. Dans le cadre de diverses poursuites intentées par la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe - à laquelle l'ETAT DE GENEVE, soit pour lui le Département des finances (DF) et plus particulièrement la Direction générale des finances de l'Etat (DGFE), a succédé de manière universelle (ci-après : L'ETAT) - à l'encontre de M. C_____ (poursuites n^{os} 06 xxxx77 C, 08 xxxx09 Y, 08 xxxx54 H, 08 xxxx53 V et 08 xxxx50 D, série n^o 06 xxxx77 C), l'Office des poursuites a notamment procédé à la saisie de deux parts de propriété par étages (PPE), à savoir le lot PPE 6xxxx (un appartement estimé à 785'000 fr. sis rue de C_____ x, commune de G_____), ainsi que le lot PPE 1xxxx (une place de stationnement estimée à 68'000 fr. sis au "F_____", commune de B_____).

b. Selon publication dans la FOSC et la FAO du 9 novembre 2011, la vente aux enchères publiques de ces biens immobiliers a été fixée au 27 janvier 2012, les créanciers gagistes et les titulaires de charges foncières étant notamment sommés de produire à l'Office des poursuites (ci-après : l'Office), dans un délai de 20 jours échéant le 29 novembre 2011, leurs droits sur les lots sus-évoqués.

c. Le 14 novembre 2011, S_____ SA, s'annonçant comme "*créancière gagiste*", a produit une créance de 900'000 fr. en capital et de 360'000 fr. en intérêts, garantie par des cédules hypothécaires au porteur grevant l'appartement en 1er et 2ème rang (une cédule de 400'000 fr., une cédule de 120'000 fr., une cédule de 180'000 fr. et deux cédules de 100'000 fr.).

Elle a également produit, par courrier du même jour, une créance de 30'000 fr. en capital et de 12'000 fr. en intérêts, garantie par une cédule hypothécaire au porteur de même montant grevant la place de stationnement en 1er rang.

d. Les créances de S_____ SA ont été admises dans les états des charges respectifs des lots précités avec la mention "*selon bordereau de production du 14 novembre 2011*" et ces états des charges ont été communiqués aux intéressés le 8 décembre 2011 avec les conditions de vente.

e. L'ETAT s'étant opposé aux productions de S_____ SA, l'Office lui a imparti, par courriers du 15 décembre 2011, un délai de 20 jours pour ouvrir action en contestation à l'encontre de la précitée.

Par courriers du même jour, l'Office a par ailleurs imparti à S_____ SA un délai dans lequel elle devait lui présenter les moyens de preuve afférents à ses créances, mais S_____ SA ne s'est pas exécutée dans le délai fixé.

f. En revanche, l'ETAT a agi en temps utile en contestation des créances de S_____ SA devant le Tribunal de première instance.

Par jugements JTPI/18067/2012 et JTPI/18037/2012 rendus le 7 décembre 2012, respectivement dans les causes C/2xxx/2011 et C/2xxx/2011, le Tribunal de première instance a constaté que S_____ SA n'était pas créancière de M. C_____, de sorte que les créances produites par ladite S_____ SA ne devaient pas figurer à l'état des charges des lots concernés.

Il ressort notamment de ces décisions que S_____ SA n'était pas créancière gagiste de M. C_____, mais qu'elle détenait les cédules hypothécaires susmentionnées pour le compte d'un tiers, auquel ledit M. C_____ avait "...cédé ces titres contre paiement...".

g. Par publications dans la FOOSC et la FAO du 12 avril 2013, l'Office a fixé la nouvelle date de vente aux enchères des lots PPE 6xxxx et PPE 1xxxx au 21 mai 2013.

Les états des charges actualisés desdits lots, qui ne comprenaient plus les productions de S_____ SA mais qui indiquaient le montant nominal des cédules hypothécaires grevant ces lots comme étant les créances d'un créancier inconnu garanties par ces gages "*selon extrait du Registre foncier*", ont fait l'objet d'une nouvelle communication à l'ETAT du 22 avril 2013, reçue le 23 avril 2013.

Ces états des charges ne mentionnaient pour le surplus aucune autre créance.

h. Interpellé par l'ETAT au sujet du maintien de la mention des cédules hypothécaires au porteur précitées dans les états des charges du 22 avril 2013, l'Office a répondu, par courriel du 25 avril 2013, que certes, les créances produites par S_____ SA avaient bien été écartées conformément aux jugements précités du Tribunal de première instance.

Toutefois, dans la mesure où l'Office n'était pas en possession de ces titres et où le juge n'avait pas prononcé la nullité desdites cédules ni n'avait exclu que S_____ SA était susceptible de les détenir pour le compte d'un tiers, ledit Office devait se fier à la teneur du Registre foncier et mentionner le montant nominal de ces cédules au porteur dans la rubrique "*à payer en espèces*".

i. Dans la mesure où le ou les porteurs des cédules hypothécaires litigieuses étaient demeurés inconnus, ils ont été informés, par publication dans la FOOSC et la FAO du 26 avril 2013, du dépôt des états des charges et des conditions de vente des lots PPE 6xxxx et PPE 1xxxx, mis à leur disposition à l'Office. Ils ont également été rendus attentifs au fait que les charges indiquées étaient censées être reconnues par eux sauf contestation écrite de leur part dans le délai de 10 jours dès la publication précitée.

j. Par courrier du 26 avril 2013, reçu le 2 mai 2013 par l'Office, M. B_____, domicilié à B_____, a déclaré, d'une part, être le détenteur des cédules

hypothécaires au porteur grevant le lot PPE 6xxxx en 1er et 2ème rang et produire à ce titre des créances totalisant 900'000 fr. en capital et 360'000 fr. en intérêts, et, d'autre part, être également le détenteur de la cédule hypothécaire grevant le lot PPE 1xxxx en 1er rang et produire à ce titre une créance de 30'000 fr. en capital et de 12'000 fr. en intérêts.

Des copies desdites cédules étaient annexées à son courrier.

S_____ SA a confirmé ces productions par courrier du 3 mai 2013, reçu par l'Office le 7 mai 2013. Elle a précisé que toute correspondance relative à la saisie des deux lots de PPE concernés devait lui être adressée, conformément aux instructions données à l'Office par M. B_____ dans son courrier du 26 avril 2013.

k. Entre temps, l'Office avait, par courrier du 29 avril 2013, demandé à S_____ SA de lui remettre les cédules hypothécaires (originales) en sa possession.

Dans sa réponse du 30 avril 2013, reçue par l'Office le 2 mai 2013, S_____ SA lui avait indiqué que ces titres étant en mains de M. B_____, elle ne pouvait donner suite à sa requête.

l. Par actes déposés le 30 avril 2013, l'ETAT a formé deux plaintes devant la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après : la Chambre de surveillance) à l'encontre des états des charges et des conditions de vente du 22 avril 2013 relatifs aux lots PPE 6xxxx et PPE 1xxxx.

Il a essentiellement reproché à l'Office de ne pas s'être conformé aux jugements du Tribunal de première instance du 7 décembre 2012, en mentionnant le montant nominal des cédules hypothécaires en question dans les états des charges contestés.

Ces plaintes font l'objet des procédures parallèles A/1341/2013 et A/1413/2013.

Par ordonnances rendues les 2 et 6 mai 2013, la Chambre de surveillance a accordé l'effet suspensif auxdites plaintes et a imparti un délai à S_____ SA, M. C_____ ainsi qu'à l'Office pour se déterminer, pièces justificatives à l'appui.

En outre, par actes également déposés le 30 avril 2013 auprès de l'Office, l'ETAT a contesté les états des charges susvisés (art. 140 al. 2 LP) en tant qu'ils mentionnaient les cédules hypothécaires litigieuses, tout en précisant que ces contestations étaient subsidiaires aux plaintes précitées.

Ces contestations ont été suspendues par l'Office jusqu'à droit jugé sur lesdites plaintes.

-
- B. a.** Les productions de M. B_____ ont été rejetées par décisions de l'Office des poursuites du 15 mai 2013, au motif qu'elles étaient tardives.

Dans le cadre de ces décisions, l'Office a requis de M. B_____ la remise des originaux de toutes les cédulas hypothécaires litigieuses.

Le précité n'a pas obtempéré.

- b.** Il a en revanche contesté les décisions de rejet de l'Office, par courrier à ce dernier du 21 mai 2013.

Persistant dans lesdites décisions, l'Office a transmis la contestation de M. B_____ à la Chambre de surveillance le 28 mai 2013, en la considérant comme une plainte.

- c.** Le 17 juin 2013, la Chambre de céans a imparti un délai au 15 juillet 2013 à M. B_____ pour compléter sa motivation et produire l'acte attaqué, faute de quoi cette plainte serait déclarée irrecevable.

Dans son complément de plainte du 15 juillet 2013, M. B_____ soutient que ses créances avaient déjà été valablement produites le 14 novembre 2011 pour son compte par S_____ SA, qui était intervenue, même si elle avait omis de le préciser à l'époque, en qualité de fiduciaire.

Il soutient également que les états des charges critiqués ne sont pas entrés en force, de sorte que l'art. 31 ORFI n'était pas applicable et que l'Office aurait dû répéter la sommation aux créanciers prévue par l'art. 138 al. 2 ch. 3 LP. Partant, dans la mesure où il a produit ses créances dans les 20 jours suivant la nouvelle publication des enchères - de même que S_____ SA -, ces productions ne pouvaient pas être considérées comme tardives.

Il conclut dès lors à la modification des états des charges relatifs aux lots PPE 6xxxx et PPE 1xxxx, devant inclure ses créances en capital et intérêts.

- d.** Dans ses observations du 22 août 2013, l'Office a conclu au rejet de la plainte, au motif que les productions de M. B_____, faites le 26 avril 2013, étaient manifestement tardives et que la répétition de la sommation prévue l'art. 138 LP était inutile.

- e.** M. C_____ n'a pas déposé d'observations.

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 de l'Office non attaquables par la voie judiciaire (art.17 al. 1 LP).

La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la décision attaquée (art. 17 al. 2 LP), dans la forme prescrite par la loi (art. 9 al. 1 LaLP).

1.2 En l'espèce, la décision querellée a été notifiée au plaignant au plus tôt le 15 mai 2013.

Déposée par écrit le 21 avril 2013, puis valablement transmise à la Chambre de surveillance le 29 mai 2013, la plainte l'a été dans la forme et le délai fixés par la loi.

1.3 La procédure de plainte est régie par l'art. 20a LP et, à Genève, par la LaLP (RS/GE E 3 60), laquelle renvoie pour le surplus à la LPA (RS/GE E 5 10 ; art. 9 al. 4 LaLP).

2. Dans un premier grief, le plaignant soutient que S_____ SA a valablement produit ses créances pour son compte, le 14 novembre 2011.

2.1 La représentation professionnelle des parties aux procédures d'exécution forcée est prévue à l'art. 27 LP. En application de cette disposition, qui autorise les cantons à réglementer la représentation professionnelle des intéressés à la procédure d'exécution forcée, le législateur genevois a édicté la loi réglementant la profession d'agent d'affaires du 2 novembre 1927 (LPAA – RS/GE E 6 20), qui prévoit la représentation conventionnelle des parties devant les autorités de poursuite. L'art. 27 LP et les dispositions de la LPAA s'appliquent également à la représentation des parties devant l'autorité de surveillance (DCSO/150/05 du 17 mars 200, consid. 1.b; DCSO/694/2006 du 30 novembre 2006 consid. 2b).

L'objectif de la LPAA est de garantir tant un niveau de compétence adéquat qu'une bonne moralité au mandataire autorisé à procéder devant les autorités de poursuite (DCSO/186/2008 du 8 mai 2008 consid. 2b). Le législateur genevois a ainsi entendu limiter la représentation professionnelle des parties devant les offices des poursuites et des faillites aux seules personnes justifiant de qualités précises, dans l'intérêt public bien compris (SJ 2000 II p. 200/201; DCSO/192/2004 du 22 avril 2004; DCSO/244/2004 du 6 mai 2004, consid. 4b).

Vu les qualités requises du représentant (aptitudes professionnelles et moralité), la représentation professionnelle des parties dans la procédure d'exécution forcée ne peut pas être exercée à Genève par une personne morale (cf. GILLIERON, Commentaire, n. 8 et 44 ad art. 27 LP).

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que S_____ SA est une société anonyme ayant la personnalité morale.

Elle ne pouvait dès lors pas représenter le plaignant pour produire les créances de ce dernier, ce d'autant plus qu'elle n'a jamais précisé agir pour le compte dudit plaignant et en indiquant au contraire expressément agir comme "*créancière gagiste*".

Ce n'est que par la suite, dans le cadre du procès civil en épuration des charges, que l'administrateur de S_____ SA a indiqué qu'il détenait les cédules hypothécaires au porteur en question pour le compte d'un tiers, sans indiquer son nom.

Enfin, malgré plusieurs demandes, ni S_____ SA ni le plaignant n'ont jamais remis ces cédules à l'Office.

Au vu de ce qui précède, le plaignant n'a pas valablement produit ses créances le 14 novembre 2011 par l'intermédiaire de S_____ SA.

Sa plainte doit être rejetée pour ce motif déjà.

- 3.** Dans un deuxième grief, le plaignant soutient que la publication de la vente aux enchères du 12 avril 2013 aurait dû inclure une nouvelle sommation aux créanciers gagistes et autres intéressés de produire leurs droits sur les lots PPE 6xxxx et PPE 1xxxx dans les 20 jours dès cette publication.

Il considère en effet qu'une publication simplifiée au sens de l'art. 31 ORFI ne pouvait intervenir, les états des charges du 22 avril 2013 n'étant pas entrés en force.

3.1 Aux termes de l'art. 156 al. 1 LP, la réalisation d'un gage a lieu conformément aux art. 122 à 143b LP.

A teneur de l'art. 133 al. 1 LP, les immeubles sont réalisés par l'Office aux enchères publiques.

Ainsi, après que la vente a été requise, l'Office publie les enchères et somme les créanciers gagistes de produire leurs droits sur l'immeuble dans les vingt jours sous peine d'être exclus de la répartition, si leurs droits ne sont pas inscrits au Registre foncier (art. 138 al. 2 ch. 3 LP).

Après l'expiration de ce délai de production, l'Office dresse l'état des charges qui grèvent l'immeuble (telles que servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du Registre foncier (art. 140 al. 1 LP; art. 36 al. 2 ORFI applicable dans la poursuite en réalisation de gage par renvoi de l'art. 102 ORFI).

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. L'Office informe immédiatement les titulaires que leurs prétentions sont exclues de l'état des charges et leur signale le délai pour porter plainte (art. 36 al. 1 ORFI).

3.2 Les intéressés peuvent contester l'état des charges dans un délai de dix jours dès sa communication, en application de l'art. 140 al. 2 LP.

Lorsque l'Office reçoit une telle opposition à l'état des charges et qu'elle est recevable en la forme, il impartit le délai de vingt jours pour ouvrir action (art. 106 et ss LP ; 39 ORFI).

S'il n'est pas contesté dans le délai de dix jours de l'art. 140 al. 2 LP, l'état des charges devient définitif et les droits qui y figurent sont considérés comme reconnus par tous les intéressés pour la poursuite en cours (art. 37 al. 2 ORFI). La contestation d'une créance portée à l'état des charges n'empêche toutefois l'entrée en force de l'état des charges dans les limites de la contestation qu'à l'égard de l'opposant (ATF 113 III 17 consid. 3, in JdT 1989 II p. 117, p. 118).

3.3 En l'espèce, alors que son nom ne ressortait d'aucun document et n'avait été dévoilé ni par M. C_____ ni par S_____ SA, le plaignant a personnellement produit des créances par courrier du 26 avril 2013.

Il est constant que cette production est tardive, eu égard au délai de vingt jours courant dès la publication, le 9 novembre 2011, de la première vente aux enchères fixée au 27 janvier 2012.

En revanche, une nouvelle vente fixée au 21 mai 2013 a été publiée dans la FOOSC et dans la FAO le 12 avril 2013 ; la production par l'appelant de ses créances, le 26 avril 2013, a été faite dans un délai de vingt jours dès cette publication.

Cette dernière ne contenait toutefois aucune nouvelle sommation aux créanciers gagistes au sens de l'art. 138 al. 2 ch. 3 LP leur permettant une telle production.

Le plaignant n'a pas porté plainte pour ce motif dans un délai de 10 jours dès la publication du 12 avril 2013.

Il l'a fait seulement après avoir vu ses productions écartées le 15 mai 2013 au motif qu'elles étaient tardives, en s'élevant contre cette décision au motif de l'absence d'une telle sommation dans la publication de la nouvelle vente aux enchères fixée au 21 mai 2013.

Ainsi, faute d'avoir usé de ce moyen en temps utile, le plaignant ne saurait s'en prendre au contenu de cette publication par le biais d'une plainte dirigée contre la décision de l'Office du 15 mai 2013 écartant ses productions comme tardives.

Sa plainte contre cette décision est dès lors mal fondée et sera rejetée pour ce motif également.

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

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

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :**

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 21 mai 2013 par M. B_____ contre la décision de l'Office des poursuites du 15 mai 2013 rejetant ses productions dans le cadre des poursuites nos 06 xxxx77 C, 08 xxxx09 Y, 08 xxxx54 H, 08 xxxx53 V et 08 xxxx50 D, série no 06 xxxx77 C.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Messieurs Antoine HAMDAN et Eric de PREUX, juges assesseur(e)s; 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 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.