



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1723/2019-CS

DCSO/331/19

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 8 AOUT 2019

Plainte 17 LP (A/1723/2019-CS) formée en date du 6 mai 2019 par A_____ SA.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par pli recommandé du greffier du **6 janvier 2020**
à :

- A_____ SA
p.n. Monsieur B_____
Administrateur

_____.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

- A. a.** Le _____ 2018, l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) a procédé à la vente aux enchères de la parcelle n° 1 _____ de la commune de C _____ [GE], propriété de la communauté héréditaire de feu D _____, à la requête de E _____ et F _____ (poursuites n° 2 _____ et 3 _____).

Les conditions de vente stipulaient que l'adjudicataire devait payer en espèces, soit prendre à sa charge sans imputation sur le prix de vente, notamment les frais du transfert de propriété et les droits d'enregistrement perçus par l'administration fiscale cantonale (cf. chiffre 8 let. a et c des conditions de vente).

Cette parcelle a été adjugée, par compensation, à A _____ SA.

b. Le 27 novembre 2018, l'Office a invité l'acquéreuse à lui verser la somme de 58'037 fr. 95 jusqu'au 24 décembre 2018, dont 40'160 fr. 70 de droits d'enregistrement et 4'683 fr. 90 de frais de mutation au Registre foncier.

c. Le 5 décembre 2018, A _____ SA a demandé à l'Office "les détails des divers frais portant la facture" au montant précité, estimant qu'il ne devait pas y avoir de prélèvement de droits d'enregistrement vu que la vente avait eu lieu par compensation de créance.

L'Office a transmis ce courrier à l'administration fiscale cantonale le 7 décembre suivant, pour valoir "réclamation" à l'encontre du bordereau de taxation du 7 novembre 2018 consécutif à l'adjudication.

d. Par acte du 20 décembre 2018, A _____ SA a formé plainte à la Chambre de surveillance contre la facture du 27 novembre 2018, sollicitant la suspension du délai fixé au 24 décembre 2018 par l'Office, dans l'attente de la décision de l'administration fiscale cantonale (AFC) relative aux droits d'enregistrement.

e. Par décision du 17 janvier 2019 (DCSO/4 _____/2019), la Chambre de surveillance a déclaré la plainte irrecevable, aux motifs que la décision relative aux droits d'enregistrement n'était pas une décision susceptible de plainte et que la plainte était en tout état tardive.

f. Par arrêt 5A_101/2019 du 7 février 2019, le Tribunal fédéral a déclaré le recours de A _____ SA irrecevable, faute de répondre aux exigences légales de motivation.

- B. a.** En date du 29 janvier 2019, l'AFC a rejeté la réclamation formée par A _____ SA contre le bordereau de taxation faisant suite à l'adjudication du _____ 2018. Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.

b. Le 22 mars 2019, l'Office a invité A _____ SA à payer la somme de 58'037 fr. 95 avant le 5 avril 2019.

c. Le 17 avril 2019, l'Office a révoqué la vente du _____ 2018, pour non-paiement des charges préférables ainsi que des frais issus de l'adjudication. Il en a

fait mention dans le procès-verbal de vente et en a informé par écrit l'adjudicataire, par pli recommandé distribué le 24 avril 2019.

d. Le 22 mai 2019, l'Office a publié une annonce fixant la date de la nouvelle vente aux enchères au 24 juin 2019. Il en a informé A_____ SA par pli recommandé du 22 mai 2019.

- C. a.** Par acte daté du 2 mai 2019, posté le 6 mai 2019, A_____ SA forme plainte auprès de la Chambre de surveillance contre les "*droits d'enregistrement suite à la vente aux enchères du _____ 2018 de la parcelle 1_____ de la commune de C_____*".

A_____ SA contestait la mise à sa charge des droits d'enregistrement, dès lors que l'adjudication avait été opérée par compensation de créance. L'Office avait à tort indiqué que la révocation intervenait en raison du non-paiement des charges préférables, alors que le procès-verbal d'adjudication mentionnait que l'immeuble était offert au montant couvrant les charges préférables.

A_____ SA conclut à ce qu'il soit constaté qu'elle avait rempli toutes les conditions de vente et devait par conséquent être inscrite au Registre foncier en tant que propriétaire de l'immeuble.

b. Dans son rapport, l'Office expose que les droits d'enregistrement étaient à la charge de l'adjudicataire, ce qui était prévu par les conditions de vente, de sorte que leur non-paiement avait pour conséquence la révocation de l'adjudication de l'immeuble et l'organisation de nouvelles enchères.

c. Le rapport de l'Office a été transmis à A_____ SA le 18 juin 2019, avec l'indication que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 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). La motivation peut être sommaire mais doit permettre à l'autorité de surveillance de comprendre les griefs soulevés par la partie plaignante ainsi que ce qu'elle demande.

- 2.** En tant qu'elle est dirigée contre la décision relative à la facturation à la plaignante des droits d'enregistrement prélevés par l'AFC au titre de la loi cantonale sur les droits d'enregistrement (LDE; RS/GE D 3 30), la plainte est irrecevable, ce que la Chambre de céans a déjà jugé, par décision du 17 janvier 2019 (DCSO/4_____/2019 entrée en force).

3. En tant qu'elle est dirigée, à tout le moins de manière implicite, contre la révocation de la vente, la recevabilité de la plainte apparaît douteuse, la plaignante n'indiquant pas quelles dispositions légales l'Office aurait violé en décidant de révoquer la vente aux enchères suite au non-paiement des droits d'enregistrement.

En tout état de cause, à supposer qu'elle soit recevable, la plainte doit être rejetée.

En effet, les conditions de vente mentionnaient la mise à la charge de l'adjudicataire, en sus du prix d'adjudication, des frais de transfert de propriété et des droits d'enregistrement (ch. 8 des conditions de vente), conformément aux prescriptions de l'art. 135 al. 2 LP et 49 ORFI.

Il est par ailleurs constant que la demeure de l'adjudicataire entraîne la révocation de l'adjudication (art. 143 LP et 63 ORFI), étant encore rappelé que la demeure concerne l'ensemble des montants dus selon les conditions de vente – dont les droits d'enregistrement prévus par la législation cantonale - et non pas seulement le prix de l'adjudication (ATF 108 III 17 *in* JDT 1984 II 45, consid. 1; cf. aussi HÄBERLIN, Commentaire ORFI, ad art. 63, n° 1).

La décision de l'Office de révoquer la vente est ainsi conforme aux prescriptions légales.

Aussi, la plainte doit être rejetée, dans la mesure de sa recevabilité.

4. Il n'y a pas lieu à la perception d'un émolument ni à l'octroi de dépens (art. 20a al. 1 ch. 5 LP et 61 al. 2 let. a et 62 OELP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :

Rejette la plainte formée le 6 mai 2019 par A_____ SA dans la mesure de sa recevabilité.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Messieurs Michel BERTSCHY et Claude MARCET, juges assesseurs; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

La greffière :

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.