

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1730/2018-CS

DCSO/591/18

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**DU JEUDI 8 NOVEMBRE 2018**

Plainte 17 LP (A/1730/2018-CS) formée en date du 23 mai 2018 par A\_\_\_\_\_, élisant domicile en l'étude de Me Philippe GIROD, avocat.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par pli recommandé du greffier du **9 novembre 2018**  
à :

- A\_\_\_\_\_  
c/o Me GIROD Philippe  
Boulevard Georges-Favon 24  
1204 Genève.
  - **Office des poursuites.**
-

---

**EN FAIT**

**A.** Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage n° 1\_\_\_\_\_ requise par B\_\_\_\_\_ [établissement bancaire] contre C\_\_\_\_\_ en recouvrement d'une créance de 270'972 fr. 30 plus intérêts à 7% dès le 12 mai 1995, la banque précitée a requis, en date des 8 février et 15 mars 1996, la vente des parcelles n° 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_, 6\_\_\_\_\_, 7\_\_\_\_\_, 8\_\_\_\_\_ et 9\_\_\_\_\_ sises à \_\_\_\_\_ [GE] propriété de D\_\_\_\_\_, père du poursuivi.

Le 16 novembre 1999, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a communiqué aux parties l'état des charges et les conditions de vente de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_. La vente aux enchères était fixée au 16 décembre 1999.

L'immeuble considéré a été adjugé à A\_\_\_\_\_, sœur de C\_\_\_\_\_, par délégation de la dette relative à la cédula hypothécaire de 85'000 fr. en premier rang, grevant collectivement les parcelles n° 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_, 6\_\_\_\_\_ et 9\_\_\_\_\_ inscrite au Registre foncier le 7 mai 1986 selon P.j. n° 10\_\_\_\_\_, pour un montant de 116'087 fr. 65 inscrit à l'état des charges.

A\_\_\_\_\_ a été inscrite au Registre foncier comme propriétaire de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ en date du 28 février 2001.

Le 30 décembre 1999, D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, en qualité de bailleurs, et C\_\_\_\_\_, en qualité de fermier, ont conclu un contrat de bail à ferme agricole portant sur la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ et prenant effet le 1<sup>er</sup> janvier 2000.

**B.** Le 2 avril 2001, B\_\_\_\_\_ a cédé à la société E\_\_\_\_\_ notamment la créance de 116'087 fr. 65 qu'elle détenait à l'encontre de A\_\_\_\_\_.

Dans le cadre de la poursuite n° 11\_\_\_\_\_ en réalisation de gage diligentée par B\_\_\_\_\_ contre A\_\_\_\_\_ et dont elle avait cédé à E\_\_\_\_\_ le bénéfice en capital, intérêts et frais, cette dernière a requis la vente de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_.

La vente aux enchères a été fixée au 23 octobre 2003.

Suite à la production par C\_\_\_\_\_ du contrat de bail à ferme agricole conclu le 30 décembre 1999 et non annoté au Registre foncier, E\_\_\_\_\_ a requis la double mise à prix de cette parcelle estimée par l'Office à 248'000 fr.

La première mise à prix, avec bail, a atteint 35'000 fr. La seconde mise à prix, sans ce contrat, a atteint 145'000 fr. offerts par E\_\_\_\_\_, à laquelle dite parcelle a été adjugée.

Par décision du 14 novembre 2003, la Commission foncière agricole a toutefois débouté E\_\_\_\_\_ de sa requête en autorisation d'acquérir la parcelle n° 5\_\_\_\_\_. Le Tribunal administratif, dans un arrêt du 8 mars 2005, puis le Tribunal fédéral, dans un arrêt du 3 février 2006, ont confirmé cette décision.

**C.** De nouvelles enchères ont ainsi dû être organisées par l'Office qui en a fixé la date au 3 octobre 2006.

---

L'Office a fait mention, dans les conditions de vente, comprenant l'état des charges, de la cédule hypothécaire de 85'000 fr. en premier rang inscrite au Registre foncier le 7 mai 1986 et grevant la seule parcelle n° 5\_\_\_\_\_.

E\_\_\_\_\_ a requis la double mise à prix de l'immeuble.

C\_\_\_\_\_ a participé aux enchères et a enchéri tant à l'occasion de la première mise à prix (avec bail) qu'à la seconde (sans ce contrat). Le précité, par son offre à 180'000 fr. pour la seconde mise à prix, a emporté les enchères. L'Office a cependant dû constater qu'il ne remplissait pas les conditions de vente puisqu'il n'était pas en mesure de fournir l'acompte prévu.

Par conséquent, la parcelle a été adjugée pour le prix de 175'000 fr. à F\_\_\_\_\_, lequel a obtenu l'autorisation de l'acquérir par décision de la Commission foncière agricole du 17 octobre 2006. Par décision du 5 décembre 2006, cette même Commission a fixé la valeur de rendement de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ à 16'660 fr. et sa charge maximale à 22'491 fr.

- D.** Les ventes aux enchères des 16 décembre 1999 et 3 octobre 2006 ont fait l'objet de plusieurs plaintes formées auprès de l'ancienne Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites (ci-après : la Commission) par A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et/ou D\_\_\_\_\_, respectivement l'hoirie de ce dernier, composée de G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_.

Cause A/12\_\_\_\_\_ /2007

**a.** Par une première plainte du 8 janvier 2007, C\_\_\_\_\_ a conclu à la constatation de la nullité des ventes aux enchères des 16 décembre 1999 et 3 octobre 2006 portant sur la parcelle n° 5\_\_\_\_\_. Entre autres griefs, il exposait que l'Office ne pouvait, lors de la vente aux enchères du 16 décembre 1999, procéder à la vente de la seule parcelle n° 5\_\_\_\_\_ sans violer l'art. 816 al. 3 CC et qu'il n'aurait pas dû procéder, lors de la vente aux enchères du 3 octobre 2006, à la double mise à prix, le contrat de bail à ferme agricole ayant été conclu, selon lui, avant la création de la cédule hypothécaire grevant la parcelle. Il invoquait la violation des art. 812 al. 2 CC, 142 LP et 104 al. 1 ORFI.

Invitée à se déterminer, A\_\_\_\_\_ a déclaré soutenir la plainte formée par son frère et relevé que l'Office avait commis des erreurs dans le décompte qu'il avait établi suite à la vente aux enchères du 16 décembre 1999. En outre, suite à un versement de 1'320'000 fr. effectué en mains de l'Office le 11 novembre 2003, la dette de E\_\_\_\_\_ avait été intégralement soldée.

**b.** Par décision du 22 mars 2007 (DCSO/130/07), notifiée notamment à A\_\_\_\_\_, la Commission, après avoir examiné si les griefs invoqués constituaient des motifs de nullité au sens de l'art. 22 al. 1 LP, a déclaré irrecevable la plainte formée par C\_\_\_\_\_.

Après avoir relevé qu'aucune plainte n'avait été formée contre l'état des charges et les conditions de vente, la Commission a retenu que la réalisation forcée du

---

16 décembre 1999 n'était ni nulle ni annulable. S'agissant de la vente aux enchères du 3 octobre 2006, la Commission a constaté que les conditions de vente, déposées le 8 septembre 2006, faisaient expressément mention du fait que la double mise à prix avait été requise après la publication des enchères, conformément aux art. 142 LP et 104 al. 1 ORFI. Par ailleurs, lors de la vente, la préposée aux enchères avait donné connaissance à l'assistance de la description de l'immeuble et des charges et servitudes le grevant. Le plaignant, qui était présent lors de la vente aux enchères et qui avait enchéri, se soumettant ainsi tacitement aux conditions de vente, était dès lors déchu de son droit de porter plainte contre celles-ci. Pour le surplus, les conditions de vente, comprenant l'état des charges, n'avaient pas été établies en violation des règles de procédure impératives, parce qu'instituées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt d'un nombre indéterminé de personnes qui ne serait pas partie à la procédure (cf. art. 22 al. 1 LP). Sur ce point, la plainte était également irrecevable et la Commission n'avait pas à répondre aux questions posées par A\_\_\_\_\_ dans ses observations.

c. C\_\_\_\_\_ a interjeté un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral contre cette décision, qu'il a ensuite retiré le 8 mai 2007.

Cause A/13\_\_\_\_\_ /2007

d. Le 17 septembre 2007, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, faisant référence à la poursuite n° 14\_\_\_\_\_, ont écrit à la Commission pour faire part de leur mécontentement "*suite au courrier de l'Office des poursuites du 11 septembre 2007*", à qui ils reprochaient d'avoir "*accepté d'être complice d'un vol et d'une escroquerie d'une de [leurs] parcelles agricoles et d'une cédule hypothécaire*", étant précisé qu'ils allaient déposer plainte contre l'Etat de Genève.

Le 8 octobre 2007, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ainsi que A\_\_\_\_\_ ont adressé à la Commission un "*complément de plainte*", dans lequel ils reprochaient à l'Office d'avoir commis des "*erreurs*" dans le cadre des ventes aux enchères des 16 décembre 1999, 23 octobre 2003 et 3 octobre 2006. Ils se référaient à un courrier daté du 30 juillet 2007 de Me I\_\_\_\_\_, notaire, dans lequel ce dernier relevait notamment que l'Office n'aurait pas dû vendre aux enchères la seule parcelle n° 5\_\_\_\_\_, cette dernière étant grevée de gages collectifs et son estimation ne couvrant pas les créances de la banque poursuivante; en outre, l'Office devait radier la cédule de 85'000 fr. Sur cette question, les plaignants se sont exprimés en ces termes :

"[...] *l'Office a grevé la parcelle 5\_\_\_\_\_ de la cédule de Frs 85'000,- en premier rang. Cette action a enfreint la loi sur la LDFR qui édicte qu'une parcelle ne peut être grevée qu'à la valeur de rendement [...]. La valeur de rendement d'une parcelle agricole est d'environ Frs 0,70 le mètre. Pour grever des cédules hypothécaires sur un terrain agricole, nous somme dans l'obligation légale d'en informer la Commission Foncière Agricole. Dans ce cas de figure, comment peut-on avoir grevé une cédule de Frs 85'000,- sur une parcelle de 35'000 m<sup>2</sup> (sachant*

---

que la valeur de rendement est de Frs 22'491,-)? Nous avons posé la question à la Commission Foncière Agricole et attendons la confirmation que nous vous ferons parvenir ultérieurement. **Grever la parcelle 5\_\_\_\_\_ d'une cédule en premier rang, 4 fois supérieure à la charge maximale admissible par la loi [...], suscitait de toute façon une demande d'autorisation auprès de la Commission Foncière Agricole. L'Office des poursuites ou Monsieur [...] l'ont-ils fait ?"**

e. Par décision DCSO/530/07 du 8 novembre 2007, notifiée notamment à A\_\_\_\_\_, la Commission a rejeté, dans l'étroite mesure de sa recevabilité, cette plainte contre les ventes aux enchères des 16 décembre 1999 et 3 octobre 2006.

f. Le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours déposé par C\_\_\_\_\_ contre cette décision, par arrêt 5A\_691/2007 du 11 décembre 2007.

Cause A/15 \_\_\_\_\_ /2009 (dénonciation) jointe à la cause A/16 \_\_\_\_\_ /2009 (plainte)

g. Le 12 mai 2009, l'hoirie de feu D\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont formé une dénonciation auprès de la Commission contre l'Office pour violation de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), détention abusive de biens sociaux, escroquerie, vol et fautes professionnelles graves. S'agissant des ventes aux enchères des 16 décembre 1999 et 3 octobre 2006, ils ont invoqué une violation de l'art. 58 LDFR interdisant le partage matériel et le morcellement s'agissant de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_, ainsi qu'une violation des art. 73 et 76 LDFR pour dépassement de la charge maximale qui avait contribué à la vente du 3 octobre 2006.

Sur cette question, l'hoirie, C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ se sont exprimés comme suit, aux allégués 7 à 9 et 12 de leur dénonciation : "[...] le 28 février 2001, l'Office des poursuites commet une seconde erreur, mais cette fois-ci sur les articles 73 LDFR [...] et 76 [...]. En effet, le domaine agricole familial était grevé collectivement de 5 cédules hypothécaires, frappant l'ensemble du domaine. L'office des poursuites dégreva la parcelle [n° 5\_\_\_\_\_] des autres cédules et laissa subsister une cédule N° 10\_\_\_\_\_, de 1<sup>er</sup> rang, d'un montant de 85'000 fr. [...] Sachant que la parcelle litigieuse [a] une charge maximale de CHF 22'491.- le dépassement s'avère 4 fois supérieur à la loi ce qui bien évidemment, constitue une [...] violation [...] des articles 73 et 76 LDFR. [...] ces erreurs [...] ont été observées par notre notaire qui nous en a fait part, par courrier du 30 juillet 2007 [cf. supra, let. D. d, 2<sup>ème</sup> §]".

h. L'Office s'est déterminé sur cette dénonciation le 8 juin 2009, en rappelant que, par décision de la Commission foncière agricole du 5 décembre 2006, la charge maximale grevant la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ avait été fixée à 22'491 fr. En conséquence, la cédule hypothécaire avait été réduite au montant maximum de la charge foncière agricole. Après paiement du prix d'adjudication par F\_\_\_\_\_, celui-ci avait été inscrit comme propriétaire de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ et la cédule – dûment modifiée – lui avait été remise. Juridiquement, la validité des deux

ventes aux enchères ne pouvait plus être mise en cause vu le temps écoulé et les décisions DCSO/130/07 et DCSO/530/07 rendues par la Commission les 22 mars et 8 novembre 2007.

**i.** Le 24 juillet 2009, l'hoirie de feu D\_\_\_\_\_ a formé une plainte – rédigée par son conseil de l'époque – visant à constater la nullité (art. 22 al. 1 LP) de la vente aux enchères du 3 octobre 2006, au motif que le créancier gagiste de premier rang avait vu sa créance entièrement soldée avant la vente, à savoir le 11 novembre 2003 (cf. *supra*, let. D. a, 2<sup>ème</sup> §). A l'allégué 6 de sa plainte, l'hoirie a également relevé que la poursuite en réalisation de gage n° 11\_\_\_\_\_, ayant pour objet la seule parcelle n° 5\_\_\_\_\_, "*ne respectait pas la LDFR car la cédule était quatre fois supérieure à la charge maximale*".

**j.** Dans ses observations du 21 août 2009, l'Office a précisé avoir requis l'inscription de F\_\_\_\_\_ comme propriétaire de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ en avril 2007. La réquisition au Registre foncier était accompagnée du procès-verbal d'adjudication, des décisions de la Commission foncière agricole ainsi que de la cédule hypothécaire au capital de 85'000 fr.; ce montant avait été ramené à 22'491 fr., correspondant à la charge maximale. Le 9 mai 2007, le Registre foncier avait retourné la réquisition accompagnée de la nouvelle cédule hypothécaire au montant de 22'491 fr. et celle-ci avait été remise à l'adjudicataire.

**k.** Le 20 octobre 2009, la Commission a clôturé la procédure de dénonciation débutée le 12 mai 2009 (A/15\_\_\_\_\_/2009), au motif qu'elle recouvrait les mêmes faits que la plainte du 24 juillet 2009 (A/16\_\_\_\_\_/2009) et que tous les rapports de l'Office étaient connus des parties. Ainsi, la procédure était continuée sous la référence A/16\_\_\_\_\_/2009, "*dans laquelle l'intégralité des griefs seront jugés*".

**l.** Par décision DCSO/137/10 du 4 mars 2010, la Commission a rejeté la plainte dans la mesure de sa recevabilité. Elle a relevé qu'elle avait déjà statué sur la validité de la vente aux enchères du 3 octobre 2006 et écarté tout motif de nullité, dans ses décisions DCSO/130/2007 et DCSO/530/2007, lesquelles étaient entrées en force.

La problématique du paiement de la dette en date du 11 novembre 2003 avait déjà été abordée par A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ dans le cadre de ces deux précédentes procédures. "*Ainsi, ces faits ayant été soulevés dans le cadre de ces plaintes et portés à la connaissance de la Commission de céans, celle-ci aurait relevé d'office ces faits s'ils avaient constitué un motif de nullité au sens de l'art. 22 al. 1 LP, peu importe les griefs invoqués à cette occasion et peu importe sous quel angle la Commission a examiné ce dossier. Ce qui est déterminant est le fait de constater que la Commission de céans connaissait l'existence [du paiement effectué le] 11 novembre 2003, et a estimé au vu du contexte de fait, qu'il n'y avait aucun motif de nullité entachant la vente aux enchères du 3 octobre 2006*".

Par conséquent, les décisions entrées en force n'avaient pas à être réexaminées. Le principe "*res judicata pro veritate habetur*" s'appliquait à C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, qui avaient tous deux participé à la procédure A/12\_\_\_\_\_/2007.

**m.** Cette décision n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal fédéral.

- E. a.** Par plainte déposée le 23 mai 2018 au greffe de la Chambre de surveillance, A\_\_\_\_\_ a formé une nouvelle plainte, concluant à la constatation de la nullité de la vente aux enchères de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ du 3 octobre 2006.

Elle a fait valoir qu'en date du 28 février 2001, lors de son inscription au Registre foncier comme propriétaire de la parcelle, l'Office avait procédé au dégrèvement de la cédula hypothécaire de 85'000 fr. en premier rang sur toutes les parcelles de \_\_\_\_\_ [GE], à l'exception de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_. Aucune autorisation de la Commission foncière agricole n'avait été produite à cette occasion pour estimer la valeur de rendement de cette parcelle et sa charge maximale. Par ailleurs, elle n'avait pris connaissance du commandement de payer, poursuite n° 11\_\_\_\_\_, qu'en février 2016, lorsqu'elle avait récupéré son dossier chez son ancien avocat. Ce commandement de payer, qui lui aurait été notifié le 28 juin 2001, comportait plusieurs irrégularités. Elle avait déposé une plainte pénale à cet égard le 24 juin 2016, pour faux dans les titres commis dans l'exercice de fonctions publiques (art. 317 CP). Le 29 août 2017, le Ministère public avait rendu une ordonnance de non-entrée en matière, confirmée par la Chambre pénale de recours en janvier 2018, au regard du temps écoulé et de la prescription.

Faisant valoir que ce grief n'avait pas encore été examiné par l'autorité de surveillance, A\_\_\_\_\_ demandait à ce que la Chambre de céans constate la nullité de la vente aux enchères du 3 octobre 2006, au motif que la parcelle concernée avait été réalisée en étant grevée d'une charge dépassant de plus de quatre fois la charge maximale fixée à 22'491 fr., en violation de l'art. 73 LDFR.

**b.** Dans ses observations du 15 juin 2018, l'Office a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de la plainte, la validité de cette vente aux enchères ayant déjà été examinée et admise par la Commission dans ses décisions DCSO/130/07, DCSO/530/2007 et DCSO/137/10, subsidiairement à son rejet. Il relevait en outre que la plaignante invoquait pour la quatrième fois un motif de nullité pour un même état de fait et renvoyait à l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, s'agissant de "*toutes mesures que pourraient prendre la Chambre de surveillance lorsque l'une des parties use de procédés téméraires ou de mauvaise foi*".

**c.** A\_\_\_\_\_ a répliqué le 29 juin 2018 et plaidé que la question de l'existence d'une cédula de 85'000 fr. grevant la parcelle litigieuse, en relation avec les exigences légales quant à la charge maximale et à l'autorisation de la Commission foncière agricole, n'avait pas été examinée dans les décisions antérieures. Sa démarche ne pouvait dès lors, en aucun cas, être qualifiée de téméraire.

## **EN DROIT**

1. **1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 al. 1 LP; 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP; 125 et 126 al. 1 let. a et al. 2 let. c LOJ) contre des mesures de l'Office non attaques 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 mesure (art. 17 al. 2 LP).

La qualité pour porter plainte selon l'art. 17 LP – condition de recevabilité devant être examinée d'office (GILLIERON, Commentaire LP, n. 140 ad art. 17 LP) – est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou à tout le moins atteinte dans ses intérêts de fait, par une mesure ou une omission d'un organe de la poursuite (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3, JT 2004 II 96; 120 III 42 consid. 3). Le plaignant doit dans tous les cas poursuivre un but actuel et concret; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 120 II 5 consid. 2a, JT 1995 I 189). Ainsi, la plainte sera irrecevable si la mesure critiquée est irrévocable, lors même qu'une cause de nullité est alléguée (ATF 99 III 58 consid. 2, JT 1974 II 71 et les arrêts cités; GILLIERON, *op. cit.*, n. 156 ad art. 17 LP).

La plainte de l'art. 17 LP sert à corriger un vice dans la procédure d'exécution forcée. Lorsque, par cette voie, le plaignant entend seulement faire constater l'acte illicite de l'office en vue d'obtenir la réparation de son dommage dans un procès en responsabilité contre le canton, sa plainte est irrecevable (ATF 138 III 265 consid. 3.2 et les références; 118 III 1 consid. 2b).

**1.2** Selon l'art. 22 LP, l'autorité de surveillance peut, dans le délai de plainte ou même hors délai, déclarer nulle une mesure de l'office si celle-ci est contraire à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure. Une décision n'est nulle que si le vice qui l'affecte est particulièrement grave, s'il est manifeste ou, pour le moins, facilement reconnaissable et si, de surcroît, la sécurité du droit n'est pas sérieusement mise en danger par l'admission de la nullité (ATF 136 III 571 consid. 6.2 et les références; arrêt 5A\_312/2012 du 18 juillet 2012 consid. 4.2.1). Selon les circonstances, en l'absence d'intérêts concrets dûment établis commandant d'admettre la nullité, la mesure contestée ne saurait être déclarée nulle selon l'art. 22 LP. L'attitude du débiteur poursuivi consistant à laisser se continuer une procédure entachée d'une irrégularité pour ne se prévaloir de celle-ci qu'après coup seulement, suivant l'issue de ladite procédure, est contraire aux règles de la bonne foi et ne mérite aucune protection (arrêt du Tribunal fédéral 7B.158/2005 du 11 novembre 2005 consid. 4).

**1.3** L'autorité de la chose jugée est un principe général permettant de s'opposer à ce qu'un jugement soit remis en discussion par les mêmes parties sur le même objet (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2<sup>ème</sup> éd. 2016, n. 2323 ss). Il s'agit d'un principe de droit matériel, et non de procédure, pour toutes les prétentions de droit privé fédéral. L'identité entre la prétention tranchée dans la précédente décision et la prétention réclamée par la nouvelle demande, qui fonde l'exception de l'autorité de la chose jugée, ne doit pas s'entendre d'un point de vue grammatical, mais matériel. L'objet de la nouvelle demande est délimité par les conclusions et par le complexe de faits invoqué à l'appui de celles-ci. La cause juridique n'est pas déterminante, le juge appliquant le droit d'office (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_66/2016 du 22 août 2016 consid. 4.1.1 et les références citées).

En vertu du principe "*res judicata pro veritate habetur*", une décision cantonale entrée en force ne peut être réexaminée ("*ne bis in idem*"), si ce n'est dans le cadre étroit de la procédure de révision (ATF 127 III 496 consid. 3a). En droit de la poursuite et des faillites, l'autorité de la chose jugée ne vaut que pour la procédure d'exécution forcée en cause et pour autant que l'état de fait reste le même (arrêt 5A\_35/2007 du 17 août 2007 consid. 2.1).

**1.4** La Chambre de céans, fonctionnant en tant qu'autorité cantonale de surveillance (art. 126 al. 1 let. a et al. 2 let. c LOJ; 6 al. 3 LaLP), applique la procédure administrative genevoise (LPA; art. 20a al. 4 LP; 9 al. 4 LaLP).

La voie de la révision est prévue à l'art. 80 LPA. Selon cette disposition, il y a lieu à révision lorsque, dans une affaire réglée par une décision définitive, il apparaît : a) qu'un crime ou un délit, établi par une procédure pénale ou d'une autre manière, a influencé la décision; b) que des faits ou des moyens de preuve nouveaux et importants existent, que le recourant ne pouvait connaître ou invoquer dans la procédure précédente; c) que, par inadvertance, la décision ne tient pas compte de faits invoqués et établis par pièce; d) que la juridiction n'a pas statué sur certaines conclusions des parties de manière à commettre un déni de justice formel; e) que la juridiction qui a statué n'était pas composée comme la loi l'ordonne ou que les dispositions sur la récusation ont été violées.

Selon l'art. 81 LPA, la demande de révision doit être adressée par écrit à la juridiction qui a rendu la décision dans les trois mois dès la découverte du motif de révision (al. 1) et, au tard, dans les dix ans à compter de la notification de la décision (al. 2). La demande doit, en particulier, indiquer le motif de révision et contenir les conclusions du requérant pour le cas où la révision serait admise et une nouvelle décision prise (al. 3).

2. En l'espèce, la plaignante forme une nouvelle action en constatation de la nullité de la vente aux enchères du 3 octobre 2006, dans le cadre de la poursuite n° 11\_\_\_\_\_, en formulant les mêmes conclusions et en

invoquant exactement le même complexe de fait que celui soumis à la Commission de surveillance dans les causes A/12\_\_\_\_\_/2007, A/13\_\_\_\_\_/2007, A/17\_\_\_\_\_/2009 et A/16\_\_\_\_\_/2009, auxquelles la plaignante a participé activement.

Ainsi, les décisions DCSO/130/07, DCSO/530/2007 et DCSO/137/10, qui lui ont toutes été notifiées, exposent que la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ – grevée d'une cédule hypothécaire en premier rang de 85'000 fr. – a été adjugée pour le prix de 175'000 fr. à F\_\_\_\_\_, celui-ci ayant obtenu l'autorisation de l'acquérir par décision de la Commission foncière agricole du 17 octobre 2006, laquelle a ensuite fixé la charge maximale de la parcelle à 22'491 fr. Dans sa décision DCSO/137/10, la Commission a expressément relevé que les plaignants avaient invoqué, entre autres griefs, un dépassement de la charge maximale ayant contribué à la vente forcée du 3 octobre 2006; dans les causes A/15\_\_\_\_\_/2009 et A/16\_\_\_\_\_/2009, l'Office a également précisé, dans ses rapports des 8 juin et 21 août 2009, que la cédule hypothécaire de 85'000 fr. avait été réduite à 22'491 fr. pour respecter la charge maximale fixée par la Commission foncière agricole dans sa décision du 5 décembre 2006; la cédule, dûment modifiée, avait ensuite été remise à l'adjudicataire, une fois celui-ci inscrit comme propriétaire de la parcelle au Registre foncier.

Par ailleurs, la plaignante, à l'instar de son frère et de son père, respectivement de l'hoirie de ce dernier (dont la plaignante fait partie), a déjà soulevé la problématique du dépassement de la charge maximale – en soulignant que la cédule de 85'000 fr. était quatre fois supérieure à cette charge maximale, tandis qu'aucune décision n'avait été rendue à cet égard par la Commission foncière agricole avant la vente forcée du 3 octobre 2006 –, en invoquant la violation des articles topiques de la LDFR : une première fois dans le complément de plainte du 8 octobre 2007 (A/14\_\_\_\_\_/2007), une deuxième fois dans la dénonciation du 12 mai 2009 (A/15\_\_\_\_\_/2009) et une troisième fois dans la plainte du 24 juillet 2009 (A/16\_\_\_\_\_/2009), laquelle a été rédigée par un avocat.

Il ressort de ce qui précède qu'en déposant sa nouvelle plainte, la plaignante feint d'ignorer que ce grief a été soumis à l'examen de l'autorité de surveillance et que celle-ci a considéré – il y a déjà plus de huit ans – qu'il se s'agissait pas d'une irrégularité susceptible d'entraîner la nullité de la vente aux enchères du 3 octobre 2006. Pour paraphraser les termes de la décision DCSO/137/2010 : *"Ainsi, ces faits ayant été soulevés dans [d'autres plaintes] et portés à la connaissance de la Commission de céans, celle-ci aurait relevé d'office ces faits s'ils avaient constitué un motif de nullité au sens de l'art. 22 al. 1 LP, peu importe les griefs invoqués à cette occasion et peu importe sous quel angle la Commission a examiné ce dossier. Ce qui est déterminant est le fait de constater que la Commission de céans connaissait l'existence [de cette problématique], et a estimé au vu du*

---

*contexte de fait, qu'il n'y avait aucun motif de nullité entachant la vente aux enchères du 3 octobre 2006".*

Partant, la plaignante doit se voir opposer le principe "*res judicata pro veritate habetur*", sa plainte s'avérant manifestement irrecevable de ce chef. Il serait de surcroît contraire à la sécurité du droit d'admettre la nullité de cette vente, douze ans après sa survenance, alors que la plaignante n'invoque pas le moindre fait nouveau ou motif de révision (sa plainte pénale du 4 juin 2016 n'a – à juste titre – pas abouti) qui justifierait de revenir sur un grief qu'elle a soulevé trois fois déjà et dont elle a renoncé à se prévaloir faute d'avoir recouru au Tribunal fédéral contre les décisions DCSO/130/2007, DCSO/530/07 et DCSO/137/10. En se prévalant de ce même grief, respectivement onze et huit ans plus tard, la plaignante adopte une attitude contraire à la bonne foi qui ne mérite aucune protection.

- 3. 3.1** La procédure de plainte est gratuite (art. 20 al. 2 ch. 5 LP; 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP).

Le principe de la gratuité de la procédure de plainte trouve cependant une exception à l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, qui prévoit que la partie ou son représentant qui use de procédés téméraires ou de mauvaise foi peut être condamné à une amende de 1'500 fr. au plus ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours.

Se comporte de façon téméraire ou de mauvaise foi, au sens de cette disposition, celui qui, en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout pour ralentir la procédure (ATF 127 III 178 et les références). Cette disposition permet de sanctionner un recours aux institutions judiciaires voué à l'échec, souvent à des fins dilatoires, qui serait fait en violation des règles de la bonne foi (GILLIERON, *op. cit.*, n. 19 ad art. 20a).

**3.2** En l'occurrence, la plaignante – qui est assistée d'un avocat – ne pouvait ignorer que sa "nouvelle" plainte consistait en réalité à redéposer, devant la même autorité, les mêmes plaintes qu'en 2007 et 2009. Ce faisant, elle a délibérément fait abstraction des décisions rendues par la Commission de surveillance les 22 mars 2007, 8 novembre 2007 et 4 mars 2010 et formé sa plainte alors qu'elle devait la savoir d'emblée vouée à l'échec. Un tel comportement procédural viole les règles de la bonne foi.

Un émolument de 500 fr. sera par conséquent mis à la charge de la plaignante.

La Chambre de céans renoncera en revanche à prononcer une amende à son encontre, respectivement à l'encontre de son conseil, leur attention étant toutefois expressément attirée sur le risque qu'une telle sanction leur soit infligée si la même situation devait se répéter.

\* \* \* \* \*

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

Déclare irrecevable la plainte formée le 23 mai 2018 par A\_\_\_\_\_ en constatation de la nullité de la vente aux enchères du 3 octobre 2006 dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 11\_\_\_\_\_.

Condamne A\_\_\_\_\_ au paiement d'un émolument de 500 fr.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Marilyn NAHMANI et Monsieur Denis KELLER, juges assesseur(e)s; Madame Sylvie SCHNEWLIN, greffière.

La présidente :

Nathalie RAPP

La greffière :

Sylvie SCHNEWLIN

**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.*