REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2095/2021-CS **DCSO/377/21**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 7 OCTOBRE 2021

Plainte 17 LP (A/2095/2021-CS) formée en date du 17 juin 2021 par **A_____**.

* * * * *

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

- **A_____**
  _____
  _____.

- **Office cantonal des poursuites**.

Attendu, **EN FAIT**, que A_____ et son épouse B_____ (ci-après : les époux A/B_____) sont copropriétaires, à raison d'une moitié chacun, de la parcelle n° 3_____ de la commune de D_____ sur laquelle se trouve un bâtiment d'habitation affecté à leur résidence principale;

Que cet immeuble est grevé de quatre cédules hypothécaires au porteur en premier, deuxième et troisième rang incorporant des créances en capital de, respectivement, 450'000 fr., 50'000 fr., 53'000 fr. et 159'000 fr. dont les époux A/B_____ sont codébiteurs solidaires;

Que ces quatre cédules hypothécaires sont en possession de C_____ AG [la banque];

Que, par réquisitions de poursuites du 14 février 2017, C_____ AG a engagé à l'encontre de A_____, respectivement de B_____, les poursuites en réalisation de gage immobilier n° 1_____, respectivement n° 2_____, en recouvrement des créances incorporées dans les quatre cédules hypothécaires;

Que les commandements de payer notifiés les 15 janvier et 26 avril 2018 aux époux A_____ (pris tantôt en qualité de débiteur et tantôt en qualité de tiers propriétaire du gage respectivement de conjoint au sens de l'art. 153 al. 2 let. b LP) dans chacune de ces deux poursuites n'ont pas été frappés d'opposition;

Que, par réquisitions du 2 novembre 2018, C_____ AG a requis dans les deux poursuites la vente de l'objet du gage; qu'elle a toutefois retiré ces réquisitions de vente par courriers du 14 octobre 2019;

Que, par réquisitions du 8 avril 2020, C_____ AG a derechef requis, dans les deux poursuites, la vente de l'objet du gage;

Que, par courriers séparés adressés sous deux plis recommandés distincts le 12 mai 2020 à A_____ d'une part (poursuite n° 1_____) et à B_____ d'autre part (poursuite n° 2_____), l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) a informé les époux A/B_____ du dépôt de ces nouvelles réquisitions de vente; que, faute d'avoir pu être délivrés directement en mains de leurs destinataires et d'avoir été retirés par ces derniers auprès du bureau de poste dans le délai de garde dont ils disposaient pour ce faire, ces deux plis recommandés ont été retournés à l'Office le 28 mai 2021;

Qu'en revanche deux plis adressés par l'Office le 12 mai 2021 également aux époux A/B_____, mais cette fois en courrier A+, et contenant les mêmes communications relatives au dépôt des réquisitions de vente, ont pu être distribués le 14 mai 2021 dans la boîte aux lettres des poursuivis;

Que, par courriers séparés adressés le 11 juin 2021 à A_____ et à B_____ – par plis recommandés distincts et par courriers simples – l'Office les a informés avoir demandé à la Commission foncière agricole (CFA), dans le cadre des démarches préparatoires à la réalisation des immeubles faisant l'objet des poursuites, de statuer sur l'assujettissement à la LDFR de la parcelle n° 3_____ de la commune de D_____ ainsi que, le cas échéant, sur la possibilité de la diviser et sur la charge maximale

admissible; que l'Office a également indiqué aux époux A/B_____ que la CFA avait décidé de procéder à un transport sur place, lequel se déroulerait le 22 juin 2021 à 18h00;

Que, faute d'avoir pu être délivrés directement en mains de leurs destinataires et d'avoir été retirés par ces derniers auprès du bureau de poste dans le délai de garde dont ils disposaient pour ce faire, les plis recommandés ont été retournés le 23 juin 2021 à l'Office;

Que, par courrier adressé le 17 juin 2021 à la Chambre de surveillance, A_____ a requis l'annulation de la "procédure en cours" et à ce qu'un délai de deux ans lui soit octroyé pour rembourser définitivement la créancière gagiste; qu'il a notamment soutenu que les réquisitions de vente déposées en novembre 2018 avaient été retirées, de telle sorte que l'Office ne pouvait procéder à de quelconques démarches en vue d'une vente de l'immeuble gagé aux enchères publiques; que, alléguant s'acquitter régulièrement des intérêts hypothécaires et être sur le point de dégager les moyens de refinancer son crédit hypothécaire, il a sollicité un délai de deux ans pour ce faire;

Que, dans ses observations déposées le 12 juillet 2021, l'Office a indiqué avoir dûment informé les débiteurs du dépôt par la créancière gagiste, le 8 avril 2020, de nouvelles réquisitions de vente; que l'intervention de la CFA s'inscrivait par ailleurs dans le cadre des démarches de réalisation forcée de l'immeuble faisant l'objet des poursuites litigieuses;

Que, par courrier déposé le 20 août 2021 au greffe de la Chambre de surveillance, A_____ a réitéré sa demande que la procédure de poursuite et de réalisation forcée soit suspendue pendant au moins deux ans, de manière à ce qu'il puisse rembourser la créancière gagiste;

Que la cause a été gardée à juger le 14 septembre 2021;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de la plainte en matière de poursuite auprès de la Chambre de surveillance de la Cour de justice est ouverte contre les mesures de l'Office ne pouvant être contestées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP; art. 125 al. 2 et 126 al. 2 litt c LOJ; art. 6 al. 3, 7 al. 1 et 9 LaLP);

Qu'en l'espèce le plaignant fait valoir que, la créancière gagiste ayant retiré ses réquisitions de vente, l'Office ne pouvait aller de l'avant dans la préparation de la réalisation forcée de l'immeuble gagé, avec pour conséquence que le transport sur place destiné à permettre à la CFA de pouvoir se déterminer sur diverses questions préalables à la vente aux enchères devait être annulé;

Que cette argumentation doit d'emblée être écartée dans la mesure où elle ignore le fait – dûment établi par les pièces du dossier – que la créancière gagiste a déposé le 8 avril 2020 deux nouvelles réquisitions de vente, de telle sorte qu'il incombait bien à l'Office de procéder à la réalisation forcée de l'immeuble faisant l'objet du gage; qu'à cet égard le plaignant ne conteste pas que les mesures de l'Office qu'il met en cause, soit la mise en œuvre de la CFA et le transport sur place nécessaire pour permettre à cette dernière

de se déterminer sur divers points pertinents pour l'organisation des enchères, soient indispensables en vue de la réalisation forcée;

Que sa critique relative à l'absence d'avis de dépôt des réquisitions de vente est elle aussi mal fondée en fait; qu'il résulte en effet du dossier que l'Office a bien informé le plaignant (ainsi que son épouse) de ce dépôt par deux courriers qu'il leur a adressés le 12 mai 2020 sous plis recommandés, soit conformément aux art. 155 al. 2 et 34 al.1 LP; que le fait que ces courriers n'aient pas pu être délivrés en mains de leurs destinataires et n'aient pas été retirés par ces derniers dans le délai de garde est sans conséquence sur la validité de cette communication : qu'en effet tant le débiteur que son épouse connaissaient l'existence des poursuites en réalisation de gage immobilier portant sur leur logement et devaient donc s'attendre à recevoir des notifications y relatives, avec pour conséquence que, conformément à l'art. 138 al. 3 let. a CPC, applicable par renvoi de l'art. 31 LP, lesdits courriers doivent être réputés leur avoir été notifiés à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise en mains propres;

Que les griefs invoqués par le plaignant à l'encontre des mesures de l'Office qu'il conteste sont ainsi mal fondés, de telle sorte que la plainte doit être rejetée;

Que les autres demandes exprimées par le plaignant excèdent pour leur part les compétences de la Chambre de surveillance; qu'en particulier ni celle-ci ni l'Office ne sauraient, en l'absence de motif prévu par la loi (cf. par exemple art. 123 LP, applicable par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP), suspendre le cours des poursuites litigieuses;

Que la Chambre de surveillance ne saurait davantage émettre à l'égard de la créancière gagiste des injonctions portant sur la manière dont cette dernière entend exercer les prétentions de droit matériel qu'elle invoque;

Que la procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP), aucuns dépens ne pouvant être alloués (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 17 juin 2021 par A_____ contre les courriers de l'Office cantonal des poursuites dans les poursuites n° 2_____ et n° 1_____.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Christel HENZELIN, greffière.

Le président :	La greffière :
Patrick CHENAUX	Christel HENZELIN

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.