



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2177/2019-CS

DCSO/449/19

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 17 OCTOBRE 2019

Plainte 17 LP (A/2177/2019-CS) formée en date du 4 juin 2019 par A_____ (SUISSE)
SA, comparant en personne.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par pli recommandé du greffier du **17 octobre 2019**
à :

- A_____ (SUISSE) SA

_____.
- Office cantonal des poursuites.

EN FAIT

A. a. Dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier no 1 _____ introduite contre B _____, C _____, créancier gagiste de 2ème rang, a requis le 15 août 2017 la vente de la part de propriété par étages (PPE) du poursuivi, sise 2 _____ [GE], lot 3 _____ et 4 _____ correspondant au feuillet 5 _____, n° 6 _____, du registre foncier.

b. Le _____ 2019, la vente aux enchères, fixée au _____ 2019, a été publiée dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) et dans la Feuille d'avis officielle (FAO).

c. Entre le 6 et le 13 mai 2019, trois créanciers gagistes, soit l'Etat de Genève, titulaire d'une hypothèque légale privilégiée en faveur des impôts, dont la créance totale se montait à 3'375 fr. (production du 13 mai 2019), A _____ (Suisse) SA, créancier gagiste de 1er rang, dont la créance totale se montait à 554'050 fr. 73 (production du 7 mai 2019) et C _____, dont la créance s'élevait à 356'090 fr. 40 (production du 6 mai 2019) ont produit leurs droits sur l'immeuble.

A teneur du dossier, A _____ (Suisse) SA avait dénoncé le prêt hypothécaire contracté par B _____ et engagé une poursuite en réalisation de gage immobilier à l'encontre de celui-ci. Le commandement de payer, poursuite n° 7 _____, avait été frappé d'opposition totale le 10 septembre 2018.

d. Le 3 juin 2019, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a déposé l'état des charges et des conditions de vente relatif aux enchères de ce bien immobilier.

Les conditions de vente stipulaient que l'immeuble, estimé à 441'000 fr., serait adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure à 176'000 fr.

L'état des charges listait les trois créances garanties par gage immobilier précitées (*supra* c) et mentionnait que l'immeuble avait aussi été saisi par des créanciers non-gagistes, dans le cadre des séries 8 _____ et 9 _____ dirigées contre B _____.

B. a. Par courrier recommandé du 4 juin 2019, adressé à l'Office mais valant plainte au sens de l'art. 17 LP, A _____ (Suisse) SA s'est plaint de ce que l'Office avait à tort retranché un montant de 1'256 fr. 52, correspondant aux frais de procédure, de sa production du 7 mai 2019. Le montant de la mise à prix minimale, fixé par l'Office à 176'000 fr., était par ailleurs trop bas et ne couvrait ainsi pas sa créance, de rang antérieur à celle du créancier-gagiste poursuivant.

b. L'Office a répondu à A _____ (Suisse) SA que les dépens, les frais judiciaires et les frais de poursuite étaient pris en compte d'office. Ils étaient mentionnés pour mémoire dans l'état des charges car ils évoluaient jusqu'au dépôt du tableau de distribution.

Les conditions de vente respectaient le principe de l'offre suffisante, le montant de la mise à prix étant supérieur à celui des charges préférables constituées par la créance de l'Etat de Genève, qui s'élevait à 3'375 fr. Le prix de 176'000 fr. avait été fixé afin d'éviter le risque d'une vente à vil prix.

c. Aux termes de son écriture du 26 juin 2019 déposée devant la Chambre de céans, A_____ (Suisse) SA a fait valoir qu'il ne pouvait pas être assimilé à un créancier poursuivant au sens de l'art. 105 ORFI, dès lors que la poursuite en réalisation de gage qu'il avait engagée à l'encontre de B_____ était frappée d'une opposition totale et que c'était le créancier de 2ème rang qui avait requis la vente. La mise à prix aurait donc dû tenir compte de la somme des créances garanties par gage préférables, soit celles de l'Etat de Genève et de A_____ (Suisse) SA.

d. Dans ses déterminations, l'Office a préalablement précisé qu'il avait annulé la vente prévue pour le 25 juin 2019, au vu de la plainte de A_____ (Suisse) SA.

Sur le fond, l'Office s'en est rapporté à justice. En présence de plusieurs poursuites, l'art. 126 LP commandait de ne tenir compte que de la poursuite dont le rang primait les autres. En l'espèce, seule la créance de l'Etat de Genève, en 3'375 fr., était censée bénéficier du principe de couverture. Toutefois, pour pallier le risque de vente à vil prix, l'Office avait fixé une mise à prix supérieure au montant des charges préférables constituées par la créance de l'Etat de Genève, et ce conformément à la jurisprudence.

e. Par avis du greffe du 30 juillet 2019, la plaignante et l'Office ont été informés de ce que la cause était gardée à juger.

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. 126 al. 2 let. c 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), telle la communication de l'état des charges et des conditions de vente d'un immeuble.

La plainte a été déposée dans les dix jours de celui où la plaignante a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP) et répond aux exigences de forme (art. 9 al. 1 LaLP et art. 65 al. 1 et 2 LPA applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP); elle est donc recevable.

2. Est seule litigieuse en l'espèce, la question du respect du principe de couverture lors de la fixation du prix d'adjudication minimum, posé par l'art. 126 LP.

2.1.1 La valeur d'estimation du bien, fixée en l'espèce à 441'000 fr., doit être distinguée du prix d'adjudication minimum qui découle des art. 126 al. 1 et 142a LP, applicables par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, et qui est subordonné à l'observation du principe de l'offre suffisante, d'après lequel l'immeuble ne peut être adjugé que si l'offre la plus élevée est supérieure à la somme des créances

garanties par gage inscrites à l'état des charges et préférables à celles du poursuivant.

Est considéré comme poursuivant, le créancier à la requête duquel la vente a été ordonnée et, s'il y en a plusieurs, celui dont le droit de gage est de rang antérieur aux autres (art. 105 al. 1 ORFI; cf. FOËX, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n^{os} 67 ss ad art. 156 LP, avec les références).

Si le droit de gage du créancier à la requête duquel la vente a été ordonnée est de même rang que ceux d'autres créanciers, ces derniers sont considérés également comme poursuivants, alors même qu'ils n'ont pas requis la vente (art. 105 al. 2 ORFI).

L'adjudication doit ainsi avoir lieu même si l'offre décisive est inférieure - fût-ce notablement - à la valeur d'estimation du gage; en effet, la loi n'exige pas que l'offre atteigne par surcroît le "prix d'estimation" (arrêts du Tribunal fédéral 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.1; 5A_904/2013 du 19 mars 2014; 5A_232/2012 du 10 septembre 2012).

2.1.2 Pour le calcul du prix d'adjudication, peuvent seules être prises en considération comme créances garanties par gage préférables à celle du poursuivant celles (en capital, intérêts arriérés, intérêts courants jusqu'au jour de la vente, intérêts moratoires et frais de poursuite) qui ont été inscrites à l'état des charges et n'ont pas été contestées ou ont été admises par le juge ou, éventuellement, font l'objet d'un procès encore pendant (art. 53 al. 1 ORFI),

2.1.3 Sous réserve du contenu des conditions de vente fixé par le droit fédéral (art. 135 à 137 LP; art. 45 ss ORFI), l'office des poursuites arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse (art. 134 al. 1 LP), de façon en particulier à obtenir la somme la plus élevée possible (KÄNZIG/BERNHEIM, in Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 2ème éd., 2010, n° 22 in fine ad art. 156 LP; Rep. 1993, p. 238 consid. 3a p. 240). En la matière, il jouit d'une marge d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.2).

La doctrine reconnaît que, pour mettre à l'abri les "intéressés" (cf. art. 125 al. 3 LP) " d'une réalisation à vil prix par surprise " qui peut résulter de l'application du principe de l'offre suffisante ou de la couverture (art. 126 LP), le préposé peut fixer dans les conditions des enchères une mise à prix indicative (somme à partir de laquelle il espère recevoir des offres), voire une mise à prix (somme à partir de laquelle les offres sont recevables) (GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Articles 89-158, 2000, n° 10 ad. art. 126 LP; BETTSCHART, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 4 ad art. 126 LP).

2.2 En l'espèce, la vente a été requise par C_____, créancier gagiste de 2ème rang, qui est en l'occurrence le créancier poursuivant au sens de l'art. 126 LP.

A_____ (Suisse) SA n'ayant pas requis la vente et sa créance étant d'un rang antérieur à celle de C_____, la banque ne saurait être assimilée à un créancier poursuivant (cf. art. 105 al. 1 et 2 ORFI).

Il reste à examiner si le principe de l'offre suffisante, posé à l'art. 126 al. 1 LP, a pour conséquence que la part de PPE ne peut être adjugée que si l'offre la plus élevée est supérieure à la somme des créances des deux créanciers de rang antérieur, soit A_____ (Suisse) SA (1^{er} rang) et l'Etat de Genève (hypothèque légale privilégiée) ou si seule la créance de l'Etat doit être prise en considération.

L'art. 126 LP faisant référence à la somme des créances préférables à celles du créancier poursuivant, il y a lieu de considérer qu'en l'espèce, le principe de couverture s'applique aux deux créances de rang antérieur, lesquelles ont toutes deux été portées à l'état des charges, non contesté.

Partant, le prix minimum d'adjudication doit aussi couvrir la créance de A_____ (Suisse) SA. Celle-ci étant supérieure au prix d'estimation, l'Office n'a pas à adapter la mise à prix pour pallier le risque d'une vente à vil prix.

La plainte sera ainsi admise et les conditions de vente annulées en tant qu'elles stipulent que l'immeuble sera adjugé au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure à 176'000 fr. L'Office sera invité à fixer le montant de l'offre suffisante de manière à ce qu'il couvre aussi la créance de la plaignante.

3. Dans son courrier du 4 juin 2019, A_____ (Suisse) SA avait demandé à l'Office de porter à l'état des charges aussi les frais de procédure, en 1'256 fr. 52. L'Office ayant répondu que ces frais étaient pris en compte d'office, force est de constater que sur ce point, la plainte est sans objet.
4. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucuns dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 4 juin 2019 par A_____ (Suisse) SA contre les conditions de vente déposées le 3 juin 2019 relatives à l'immeuble, feuillet n° 5_____ - 6_____, commune de Genève.

Au fond :

L'admet.

Annule les conditions de vente en tant qu'elles fixent le montant de l'offre suffisante à 176'000 fr.

Invite l'Office à fixer le montant de l'offre suffisante dans le sens des considérants de la présente décision.

Siégeant :

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

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

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.