REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2219/2022-CS **DCSO/397/22**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 6 OCTOBRE 2022

Plainte 17 LP (A/2219/2022-CS) formée en date du 4 juillet 2022 par **A_____ et B_____**, élisant domicile en l'étude de Me Vincent Tattini, avocat.

* * * * *

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

- **A_____ et B_____**
  c/o Me TATTINI Vincent
  Watt law Sàrl
  Route de Malagnou 6
  Case postale 441
  1211 Genève 12.

- **Office cantonal des poursuites**.

EN FAIT

A. **a.** A_____ et B_____ sont copropriétaires, à raison d'une moitié chacun, d'un immeuble immatriculé au Registre foncier sous feuillet N° 1_____ de la commune de C_____ (GE), correspondant à une parcelle sise route 2_____ à C_____, sur laquelle se trouvent deux garages privés et une villa avec piscine.

D'une valeur estimée par l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) à 5'750'000 fr., l'immeuble n° 1_____ est grevé d'une cédule hypothécaire de 3'400'000 fr.

b. A_____ fait l'objet de la poursuite N° 3_____, engagée à son encontre par la Ville de Zürich pour un montant de 3'472'536 fr. plus intérêts. Cette poursuite participe seule à la saisie, série N° 4_____, laquelle n'a porté que sur la part de copropriété (N° 1_____-1) du poursuivi sur l'immeuble N° 1_____. Le 28 août 2019, la Ville de Zürich a requis la vente de l'immeuble saisi, ce dont A_____ a été informé par avis du 25 novembre 2019.

c. A_____ et B_____ font par ailleurs l'objet, en qualité de débiteurs solidaires, des poursuites N° 5_____ (à l'encontre de A_____) et 6_____ (à l'encontre de B_____) engagées par l'Administration fiscale cantonale (AFC) pour les montants de 198'692 fr. 65 et 6'589 fr. 50 plus intérêts.

La poursuite N° 5_____ participe seule à la saisie, série N° 7_____, laquelle n'a porté que sur la part de copropriété (1_____-1) de A_____ sur l'immeuble N° 1_____. L'AFC a requis la vente de l'immeuble saisi le 13 mai 2020, ce dont le poursuivi a été informé par avis du 22 mai 2020.

La poursuite N° 6_____ participe seule à la saisie, série N° 8_____, laquelle n'a porté que sur la part de copropriété (1_____-2) de B_____ sur l'immeuble N° 1_____. L'AFC a requis la vente de l'immeuble saisi le 3 septembre 2020, ce dont la poursuivie a été informée par avis du 7 septembre 2020.

d. La vente aux enchères forcées des parts de copropriété saisies a été fixée par l'Office au _____ 2022. La publication, intervenue le _____ 2022, indique qu'en application analogique de l'art. 108 ORFI les parts de copropriété, compte tenu de leur unité économique, feraient l'objet de mises à prix individuelles suivies d'une mise à prix en bloc.

L'état des charges et les conditions de vente relatives aux parts de copropriété saisies ont été communiquées le 13 mai 2022 à A_____ et B_____. Ils n'ont fait l'objet d'aucune plainte ni opposition.

e. Le 20 juin 2022, l'Office, donnant suite à une requête formée le même jour par le conseil nouvellement constitué de A_____ et B_____, a adressé à ce dernier par courriel et par pli postal recommandé un courrier exposant les conditions auxquelles, en application de l'art. 123 LP, il pourrait éventuellement être sursis à la vente fixée quatre jours plus tard.

Selon ce document, un sursis à la réalisation des parts de copropriété pourrait éventuellement être accordé – l'Office réservant sa décision finale à cet égard – à deux conditions. D'une part, A_____ et B_____ devaient rendre vraisemblable leur capacité à s'acquitter de leurs dettes par acomptes, un délai au 21 juin 2022 à 14h00 leur étant imparti pour déposer une demande de sursis motivée sur ce point; d'autre part, le premier acompte devait être versé en mains de l'Office au plus tard le 22 juin 2022. Un décompte était annexé au courrier du 20 juin 2022, dont il résultait que le solde des poursuites pour lesquelles la réalisation avait été requise s'élevait à 4'889'300 fr. 85 pour A_____ (poursuites N° 3_____ et 5_____) et à 283'802 fr. 10 pour B_____ (poursuite N° 6_____), et les acomptes mensuels à 376'100 fr. 07 pour A_____ et à 21'830 fr. 93 pour B_____.

Sur demande du conseil des poursuivis, l'Office, par courriel du 21 juin 2022, a prolongé au 22 juin 2022 à 14h00 le délai imparti pour déposer une demande de sursis motivée.

f. Par courrier adressé le 22 juin 2022 à l'Office par pli postal et par courriel, le conseil des poursuivis a requis le report de la vente aux enchères à l'automne 2022, subsidiairement pour trois mois. A l'appui de cette requête, A_____ et B_____ ont fait valoir en substance qu'une vente de gré à gré de l'immeuble N° 1_____ permettrait d'obtenir un prix plus élevé que la vente aux enchères fixée deux jours plus tard et serait donc avantageuse tant pour les créanciers ayant requis la vente que pour eux-mêmes.

Il résulte par ailleurs de ce courrier qu'au moment de sa rédaction les poursuivis n'étaient pas en mesure de rendre vraisemblable leur capacité à s'acquitter de leurs dettes par acomptes.

g. Par lettre adressée le _____ 2022 – par pli postal et par courriel – au conseil des poursuivis, l'Office a refusé de reporter la vente aux enchères fixée au lendemain. Les conditions d'un sursis à la réalisation au sens de l'art. 123 al. 1 LP n'étaient en effet pas réalisées, et rien ne permettait d'admettre que la réalisation par la voie des enchères, fixée depuis plusieurs mois, serait inappropriée.

h. Par lettre adressée par courriel le _____ 2022 [veille de la vente aux enchères] à l'Office, A_____ et B_____ ont demandé la reconsidération de sa décision du même jour de refus de report de la vente, faisant nouvellement valoir que le frère de A_____ s'était déclaré disposé à reprendre les discussions en vue du règlement à bref délai de la succession de leur père, de telle sorte que l'on pouvait penser que le poursuivi disposerait prochainement des moyens financiers lui permettant de régler les poursuites dont il faisait l'objet.

Cette demande de reconsidération a été rejetée par l'Office par courrier du _____ 2022.

i. Par quatre courriels envoyés le _____ 2022 [date de la vente aux enchères] à 7h22, 8h46, 8h57 et 9h28, le conseil de A_____ et B_____ a informé l'Office que ces derniers avaient pu trouver un accord – non encore totalement formalisé

eu égard à la complexité du litige familial – avec des proches afin de permettre à B_____ de s'acquitter de sa dette par acomptes. Un montant de 50'000 fr. avait d'ores et déjà été viré sur le compte du conseil des poursuivis, et ce dernier se portait fort à l'égard de l'Office du versement des deux premiers acomptes de 21'830 fr. 93 chacun, le premier acompte pouvant être versé le jour même.

La capacité de B_____ à s'acquitter de sa dette par acomptes était, selon les poursuivis, rendue vraisemblable non seulement par l'accord trouvé avec des proches mais également par le fait qu'un tiers avait offert d'acquérir l'immeuble N° 1_____ pour un prix de 6'500'000 fr., sur lequel la part revenant à la poursuivie lui permettrait de désintéresser ses créanciers.

Le report de la vente aux enchères en application de l'art. 123 al. 1 LP était donc requis.

L'Office n'a pas répondu à ces courriels.

j. La vente aux enchères s'est déroulée le _____ 2022 à 10h30.

Les immeubles 1_____-1 et 1_____-2 ont d'abord fait l'objet d'une mise à prix séparée, aucune offre n'étant toutefois formulée.

Ils ont ensuite fait l'objet d'une mise à prix *"en bloc"* et ont été adjugés à des tiers pour le montant de 5'960'000 fr.

B. **a.** Par acte adressé le lundi 4 juillet 2022 à la Chambre de surveillance, A_____ et B_____ ont formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre les décisions rendues le _____ 2022 [la veille de la vente aux enchères] par l'Office (refus de report de la vente et rejet de la demande de reconsidération de cette décision) ainsi que contre l'adjudication du _____ 2022, concluant à leur annulation et à l'octroi à A_____ et B_____ d'un sursis à la réalisation de douze mois sur leurs parts de copropriété respectives de l'immeuble N° 1_____.

Selon les plaignants, c'est à tort que l'Office avait rejeté le _____ 2022 leurs demandes de report de la vente aux enchères, dès lors d'une part que leur capacité à régler leurs dettes avait été rendue vraisemblable au vu des expectatives successorales de A_____, du montant de 50'000 fr. versé par un proche sur le compte de leur conseil et de la certitude de pouvoir vendre l'immeuble N° 1_____ de gré à gré pour un prix minimum de 6'500'000 fr., et d'autre part de l'inopportunité de ce mode de réalisation, le produit attendu d'une vente de gré à gré étant largement supérieur.

b. Par ordonnance du 7 juillet 2022, la Chambre de surveillance a partiellement fait droit à la requête d'effet suspensif formée à titre préalable par les plaignants, invitant l'Office à ne pas distribuer les deniers jusqu'à droit jugé sur la plainte.

c. Dans ses observations du 23 août 2022, l'Office a conclu à l'irrecevabilité de la plainte en tant qu'elle était dirigée contre la décision sur reconsidération du _____ 2022 [la veille de la vente aux enchères] et à son rejet pour le surplus.

Selon lui, les demandes du _____ 2022 ne pouvaient être acceptées dès lors que les poursuivis n'avaient pas rendu vraisemblable leur capacité à s'acquitter de leurs dettes par acomptes et n'avaient pas payé le premier acompte. La demande de sursis du _____ 2022 était pour sa part tardive et, en tout état, aurait dû être rejetée pour les mêmes raisons.

d. Par réplique spontanée du 1er septembre 2022, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions et argumentation.

Par lettre du 6 septembre 2022, l'Office a renoncé à dupliquer.

La cause a été gardée à juger le 20 septembre 2022.

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 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). A qualité pour former une plainte toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3). 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).

1.2 La plainte a en l'espèce été formée en temps utile et dans les formes prévues par la loi par des débiteurs poursuivis potentiellement lésés dans leurs intérêts juridiquement protégés. Les décisions contestées, soit notamment le refus de reporter la vente et l'adjudication, peuvent être contestées par la voie de la plainte. La question de savoir si la décision sur reconsidération rendue le _____ 2022 par l'Office à une portée propre par rapport à celle de refus de report de la vente prononcée le même jour peut rester ouverte compte tenu des considérants qui suivent.

La plainte sera donc déclarée recevable.

2. **2.1.1** Dans la poursuite par voie de saisie, les immeubles sont réalisés par l'office des poursuites aux enchères publiques un mois au plus tôt et trois mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition de vente (art. 133 al. 1 LP), le second de ces délais étant un délai d'ordre. En lieu et place des enchères, la vente peut avoir lieu de gré à gré lorsque tous les intéressés – au nombre desquels, notamment, les créanciers gagistes et ceux participant à la saisie – y consentent et que le prix offert est au moins celui de l'estimation (art. 143b LP).

L'office ne peut surseoir à la réalisation d'un immeuble que dans le cadre de l'art. 123 LP, applicable par renvoi de l'art. 143a LP, ou lorsqu'est pendante une plainte ou une action en revendication ou en contestation de l'état des charges, ou encore toute autre procédure paralysant la réalisation de l'immeuble saisi (ATF 135 III 28 consid. 3.2).

2.1.2 L'art. 123 al. 1 LP prévoit que, si le débiteur rend vraisemblable qu'il peut s'acquitter de sa dette par acomptes, et qu'il s'engage à verser à l'office des poursuites des acomptes réguliers et appropriés, le préposé peut renvoyer la réalisation de douze mois au plus, une fois le premier versement effectué. Le montant des acomptes et la date de leurs versements sont fixés par l'office, qui tient compte tant de la situation du débiteur que de celle du créancier (art. 123 al. 3 LP).

L'octroi d'un sursis à la réalisation suppose une requête en ce sens de la part du débiteur. Bien qu'elle ne soit soumise à aucune forme, une telle requête doit permettre à l'office des poursuites d'examiner si les conditions légales d'un sursis sont réalisées, et donc comporter les explications utiles sur les moyens financiers du débiteur à la date de la requête et au cours des douze mois suivants. La requête de sursis peut être formée au plus tôt après que le créancier a requis la vente et au plus tard avant la réalisation, la doctrine relevant cependant que le débiteur déposant sa demande le jour de la vente aux enchères court le risque de la voir rejetée faute pour l'office de disposer du temps nécessaire pour l'examiner (SUTER/REINAU, BSK SchKG I, 3ème édition, N 12 ad art. 123 LP; KUHN, in Commentaire ORFI, 2012, Conférence des préposés aux poursuites et faillites de Suisse [éd.], N 2 ad art. 32 ORFI).

L'octroi du sursis est soumis à deux conditions.

D'une part, le débiteur doit rendre vraisemblable sa capacité à s'acquitter de sa dette par acomptes dans un délai maximum de douze mois. L'office apprécie librement si cette condition est réalisée, au terme d'un examen sommaire de l'ensemble des circonstances dont il a connaissance (SUTER/REINAU, op. cit., N 15 ad art. 123 LP).

D'autre part, le débiteur doit s'engager à verser des acomptes réguliers et appropriés, dont le premier immédiatement. Le sursis ne peut ainsi être accordé que si le premier acompte est parvenu en mains de l'office des poursuites, par un paiement comptant ou par un virement bancaire ou postal (SUTER/REINAU, op. cit., N 25 ad art. 123 LP).

2.2 En l'espèce, les plaignants ont sollicité à trois reprises de l'Office le report de la vente aux enchères fixée au _____ 2022 à 10h30.

2.2.1 La première de ces trois requêtes, adressée le 22 juin 2022 à l'Office, ne peut être qualifiée de requête de sursis au sens de l'art. 123 al. 1 LP. Les plaignants y admettent en effet expressément ne pas encore avoir trouvé les sommes nécessaires à garantir un paiement par acomptes et sur douze mois de leurs dettes,

et ne s'engagent du reste nullement à payer les acomptes d'ores et déjà fixés par l'Office, à commencer par le premier qui aurait dû être réglé le jour même. L'argumentation présentée à l'appui de leur demande de report de la vente repose tout entière sur le caractère à leurs yeux préférable d'une réalisation par voie de vente de gré à gré au sens de l'art. 143b LP, et non sur l'art. 123 al. 1 LP.

C'est à cet égard à juste titre que l'Office, dans sa décision de refus de report du _____ 2022, a considéré qu'il n'y avait pas lieu d'interrompre la procédure de vente aux enchères au profit d'une hypothétique vente de gré à gré. D'une part en effet, l'Office n'était en possession d'aucune offre ferme d'achat de la part d'un tiers, les pièces produites par les plaignants ne comportant aucun engagement formel ni même manifestation d'intérêt directs de la part du prétendu acquéreur potentiel, et d'autre part aucun des créanciers participant aux saisies n'avait donné son accord à une vente de gré à gré.

La plainte doit en conséquence être rejetée en tant qu'elle est dirigée contre la première décision rendue le _____ 2022 [veille de la vente aux enchères] par l'Office.

2.2.2 La deuxième requête, adressée par courriel le _____ 2022 à l'Office (moins de 24 heures avant le début prévu de la vente aux enchères) ne se distingue de la première que par l'invocation par les poursuivis d'un élément nouveau – la reprise des négociations entre le plaignant et son frère portant sur la liquidation de la succession de leur père – ouvrant à leurs yeux des perspectives réalistes de disposer à relativement court terme de moyens financiers importants permettant le règlement des poursuites en cours à leur encontre. La requête, qui tend formellement à la reconsidération de la décision de refus de report de la vente que venait de prendre l'Office, ne mentionne toutefois toujours pas l'art. 123 al. 1 LP, ne comporte pas d'engagement de paiement par acomptes des dettes des plaignants et n'explique pas de quelle manière les premiers acomptes, dont celui qui aurait dû être payé la veille, seraient acquittés.

Dans leur plainte, les plaignants soutiennent cela étant que l'Office aurait dû traiter leur deuxième requête comme une demande de sursis à la réalisation fondée sur l'art. 123 al. 1 LP et lui reprochent d'avoir considéré à tort qu'ils n'avaient pas rendu vraisemblable leur capacité à éteindre leurs dettes dans un délai de douze mois.

Même à suivre les plaignants sur la nature de leur deuxième requête, l'appréciation négative de l'Office quant au caractère vraisemblable de leur capacité à s'acquitter des acomptes d'ores et déjà fixés doit être confirmée. S'il ressort en effet des documents annexés à la requête que le plaignant a des droits dans la succession en l'état non partagée de son père, d'un montant très important, il en résulte également que cette succession fait actuellement l'objet d'un litige entre les héritiers empêchant le plaignant de disposer de la part des actifs successoraux, quelle qu'elle soit, devant lui revenir, et que rien ne permet de

prévoir à quelle date ce litige sera réglé. Le fait, établi par pièces, que le frère du plaignant se soit montré disposé à reprendre des négociations apparemment interrompues afin de trouver une solution amiable au litige dans les trois mois ne rend pas vraisemblable une issue favorable des négociations. Enfin et surtout, un sursis à la réalisation ne pouvait être octroyé qu'après paiement d'un premier acompte, que l'Office avait déjà déterminé et pour lequel un délai de paiement avait déjà été fixé mais non respecté.

La plainte est donc également mal fondée en tant qu'elle vise la décision de refus de reconsidération rendue le _____ 2022 par l'Office.

2.2.3 Se prévalant cette fois expressément de l'art. 123 al. 1 LP, la plaignante a formé une troisième requête de report de la vente le _____ 2022 – jour de la vente – entre 7h22 et 9h28. Dans la mesure où l'Office a néanmoins conduit la vente aux enchères, qui s'est terminée par l'adjudication des immeubles saisis à des tiers, il y a lieu de retenir que cette troisième requête a été tacitement rejetée.

La question de savoir si cette troisième requête, déposée sous forme de courriels successifs le jour même de la vente aux enchères, était encore recevable peut demeurer ouverte, les conditions d'un sursis à la réalisation n'étant en tout état pas réunies.

D'une part en effet, la capacité de la plaignante à s'acquitter de sa dette par acomptes réguliers dans les douze mois n'était pas rendue vraisemblable. Les pièces qu'elle a produites à l'appui de sa requête établissaient certes qu'elle s'était procuré grâce à l'aide d'un proche un montant de 50'000 fr. – suffisant pour payer un peu plus de deux acomptes – mais ne permettaient nullement de tenir pour vraisemblable qu'elle serait en mesure le moment venu de s'acquitter des autres acomptes. La requête de sursis mentionne certes un *"accord intervenu entre les parties"* mais n'indique pas en quoi il consisterait et précise au contraire que, vu la complexité du litige entre les *"parties"* (vraisemblablement le plaignant et son frère), ledit accord n'était pas *"totalement formalisé à ce jour"*, aucun document le concernant n'étant du reste produit. L'hypothèse d'une vente de gré à gré de l'immeuble N° 1_____, évoquée par la plaignante comme source de moyens financiers complémentaires, ne pouvait pas davantage être tenue pour vraisemblable (outre le fait qu'elle était contradictoire avec la notion de sursis à la réalisation) puisque, comme discuté ci-dessus (consid. 2.2.1), les conditions auxquelles la loi soumet un tel mode de réalisation n'étaient pas réalisées. Enfin, l'éventuelle existence d'une créance récursoire de la plaignante contre le plaignant pour le montant faisant l'objet de la poursuite ne garantissait nullement la disponibilité de fonds suffisants pour s'acquitter régulièrement des acomptes fixés.

D'autre part, le montant du premier acompte – dont le montant avait d'ores et déjà été fixé – n'avait pas été payé en mains de l'Office, que ce soit dans le délai imparti par ce dernier ou même avant le début de la vente aux enchères. Il ne saurait à cet égard être considéré qu'une déclaration de porte-fort, même émanant

d'un mandataire professionnel comme un avocat, serait équivalente à un paiement comptant ou à un virement bancaire ou postal.

C'est ainsi à juste titre que l'Office a implicitement rejeté la troisième et ultime demande de report de la vente formée par les plaignants.

2.2.4 Dans la mesure où l'unique grief articulé par les plaignants contre l'adjudication se fonde sur le postulat que la vente aurait dû être reportée à leur demande – point de vue rejeté dans les considérants qui précèdent – la plainte doit également être rejetée en tant qu'elle est formée contre ladite adjudication.

3. 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 dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée par A_____ et B_____ contre les décisions rendues les _____ et _____ 2022 par l'Office cantonal des poursuites dans la procédure de réalisation forcée des parts de copropriété immatriculées au Registre foncier sous feuillets N 1_____-1 et 1_____-2 de la commune de C_____ (GE) ainsi que contre l'adjudication desdites parts de copropriété au terme des enchères s'étant déroulées le _____ 2022.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Anthony HUGUENIN, 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.