

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2379/2014-CS

DCSO/255/14

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 9 OCTOBRE 2014

Plainte 17 LP (A/2379/2014-CS) formée en date du 15 août 2014 par **Mme S_____**,
élisant domicile en l'étude de Me Philippe DE BOCCARD, avocat, à Genève.

* * * * *

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

- **Mme S_____**
c/o Me Philippe DE BOCCARD, avocat
Rue de la Coulouvrenière 29
1211 Genève 11.
 - **Office des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. Le xx 2013, la parcelle n° xxx30, commune de X_____, sise B_____, située en zone 5 agricole, a été adjugée aux enchères par l'Office des poursuites de Genève (ci-après : l'Office) à Mme S_____ pour le prix de 116'472.85 fr., entièrement payé en mains de l'Office.

b. Préalablement, par courrier recommandé du 18 février 2013, l'Office avait communiqué aux parties intéressées, dont Mme S_____, l'état des charges et les conditions de vente aux enchères de ce terrain agricole.

Le Conseil de la précitée a accusé réception de ce pli le 20 février 2013 et les conditions de vente précitées n'ont fait l'objet d'aucune contestation de la part de Mme S_____ dans le délai de 10 jours impartis.

Sous la rubrique "Conditions complémentaires; Droit foncier rural" de ces conditions de vente, l'Office mentionnait notamment ce qui suit:

"On attire expressément les intéressés sur la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) du 4 octobre 1991.

[...]

L'adjudicataire devra produire une autorisation d'acquérir ou consigner le prix de nouvelles enchères et requérir l'autorisation dans les 10 jours qui suivent l'adjudication.

Si l'adjudicataire ne requiert pas l'autorisation ou si cette dernière est refusée, l'Office des poursuites révoquera l'adjudication et ordonnera de nouvelles enchères.

L'adjudicataire précédent et ses cautions seront tenus de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêt étant calculée au taux de 5%.

Sont réservées les dispositions de la LDFR, en particulier celles sur la charge maximale ainsi que les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire."

c. Par acte du xx 2013, soit dans le délai impartis après la vente aux enchères du xx 2013, Mme S_____ a saisi la Commission foncière agricole (ci-après : CFA) d'une requête en autorisation d'acquérir la parcelle concernée.

Par décision du 23 avril 2013, la CFA a rejeté cette requête.

La Chambre administrative de la Cour de justice a rejeté le recours de Mme S_____, par arrêt du 13 mai 2014 confirmant la décision de la CFA.

Aucun recours au Tribunal fédéral n'a été déposé contre cet arrêt, qui est ainsi entré en force.

e. A la suite de la décision précitée de la Cour de justice, l'Office a révoqué, le 4 août 2014, l'adjudication aux enchères, le xx 2013, de la parcelle visée en faveur de Mme S_____.

Il s'est en outre référé aux conditions de cette vente aux enchères, mentionnant notamment la teneur de l'art. 129 al. 4 LP ("fol enchérisseur"), qui n'avaient pas été contestées par Mme S_____, lorsqu'elle avait été informée de leur contenu avant la vente aux enchères du xx 2013; en se fondant sur ces conditions de vente, l'Office a informé Mme S_____ de ce qu'il conservait les fonds qu'elle avait versés en paiement du prix de l'adjudication de la parcelle précitée, cela en vue d'une éventuelle compensation, avec intérêts à 5 %, d'une moins-value et de tout dommage qui résulteraient de la nouvelle mise aux enchères de cette parcelle, fixée au 7 octobre 2014.

B. a. Par acte déposé le 15 août 2014, Mme S_____ a formé une plainte devant la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après : la Chambre de surveillance) contre cette décision de l'Office.

Elle n'a pas contesté la révocation de l'adjudication en sa faveur de la parcelle en question.

En revanche, elle a contesté la conservation par l'Office du montant payé pour cette adjudication, en vue d'une compensation éventuelle d'une moins-value ou d'un dommage lors d'une nouvelle vente aux enchères.

C. Dans ses observations du 8 septembre 2014, l'Office a conclu au rejet de cette plainte, en tant qu'elle était tardive, Mme S_____ n'ayant pas contesté, dans les 10 jours dès leur réception, la teneur des conditions de vente aux enchères de la parcelle visée, mentionnant la possibilité d'une telle compensation.

Il a également souligné, en outre, qu'en participant à la vente du xx 2013, Mme S_____ en avait de surcroît tacitement accepté les conditions et devait accepter les obligations en découlant, notamment celles attachées au défaut d'obtention de l'autorisation d'acquérir au sens de la LDFR.

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 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).

1.2. La plainte doit être déposée dans le délai de dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

Selon l'art. 134 al. 1 LP, l'Office arrête, par une décision formelle, les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Elles sont attaquables par le biais d'une plainte au sens de l'art. 17 LP (ATF 34 I 857, 17 novembre 1908, JdT 1909 II 153; ATF 38 I 667, 13 septembre 1912, JdT 1913 II 2).

Le délai de 10 jours pour contester les conditions d'une vente aux enchères commence à courir dès le premier jour utile suivant le dépôt de ces conditions à l'Office ou de l'avis écrit à leur sujet, dûment réceptionné (GILLIERON, Commentaire II, art. 134 N 16). Les conditions de vente ne peuvent plus être attaquées par un enchérisseur après l'adjudication, lorsqu'elles n'ont pas fait l'objet d'une plainte dès leur dépôt ou qu'elles n'ont pas été contestées lors de leur lecture avant le commencement des enchères et que l'enchérisseur s'y ainsi est tacitement soumis (ATF 120 III 25 consid. 2b p. 27; ATF 109 III 107 consid. 2 p. 109). En participant à la vente, l'adjudicataire en accepte en effet les conditions et doit assumer toutes les obligations qu'elles mettent à sa charge (ATF 600 III 31, 17 mars 1934, JdT 1934 II 83; Tribunal fédéral, 18 avril 2006, RTiD 2006 II 783).

1.3 En l'espèce, Mme S_____ n'a pas remis en cause, dans le délai de 10 jours qui lui était imparti à cet effet, les conditions de la vente aux enchères du xx 2013, reçues de l'Office par courrier recommandé du 18 février 2013 à son Conseil et dont ce dernier a accusé réception le 20 février 2013.

Or, ces conditions de vente avertissaient expressément la plaignante des conséquences opposables au "fol enchérisseur" en relation avec l'autorisation nécessaire en application du droit foncier rural, dans le cadre de l'adjudication d'une parcelle située en zone agricole. La plaignante savait dès lors que l'Office devait conserver les fonds versés en paiement du prix de l'adjudication par le "fol enchérisseur", cela en vue d'une éventuelle compensation d'une moins-value et de tout dommage, portant intérêts à 5%, qui résulteraient de la seconde mise aux enchères de la parcelle n° xxx30.

En outre, en prenant part à la vente du xx 2013, sans contester ces conditions lors de leur lecture immédiatement avant cette vente, elle les a, de surcroît, tacitement acceptées.

La plaignante doit, dès lors, assumer les obligations qu'elles mettaient à sa charge, dont celle qu'elle conteste tardivement aujourd'hui par le biais de la présente plainte, qui sera dès lors déclarée irrecevable.

2. Les indications de portée générale de l'Office sur ses intentions ne sont pas assimilables à des décisions qui peuvent faire l'objet d'une plainte (ATF 116 III 91 consid. 1).

En l'espèce, l'Office s'est contenté, dans son courrier du 4 août 2014 querellé, de rappeler, aux côtés de sa décision de révocation de l'adjudication en faveur de la plaignante, le passage des conditions de la vente aux enchères du xx 2013 se rapportant à la conservation du prix de l'adjudication versé par un "fol enchérisseur".

Un tel rappel n'est toutefois pas susceptible de constituer une nouvelle décision dudit Office sujette à plainte et faisant repartir le délai de 10 jours pour la déposer.

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 aucun dépens dans cette procédure (62 al. 2 OELP). La présente décision est donc rendue sans allocations de frais ni dépens.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare irrecevable la plainte formée le 15 août 2014 par Mme S_____ contre la décision de l'Office des poursuites du 4 août 2014, en révocation de l'adjudication aux enchères de la parcelle n° xxx30, située en zone agricole sur la commune de X_____/GE.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Valérie CARERA et Monsieur Christian CHAVAZ, juges assesseur(e)s; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

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.