



## POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/137/10

### DÉCISION

#### DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

DU JEUDI 4 MARS 2010

Cause A/2702/2009, plainte 17 LP formée le 24 juillet 2009 par **Mme E\_\_\_\_\_**, **M. R\_\_\_\_\_** et l'hoirie de feu **L. R\_\_\_\_\_**, comprenant **Mme E\_\_\_\_\_**, **Mme G\_\_\_\_\_**, **Mme R\_\_\_\_\_** et **M. R\_\_\_\_\_**, élisant domicile en l'étude de Me François MEMBREZ, avocat, à Genève.

Décision communiquée à :

- **Mme E\_\_\_\_\_**
- **M. R\_\_\_\_\_**
- **Hoirie de feu L. R\_\_\_\_\_**, comprenant **Mme E\_\_\_\_\_**, **Mme G\_\_\_\_\_**, **Mme R\_\_\_\_\_** et **M. R\_\_\_\_\_**

domicile élu : Etude de Me François MEMBREZ, avocat  
Rue Verdaine 12  
Case postale 3647  
1211 Genève 3

- **Office des poursuites**

---

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 Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 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). 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).

---

## EN FAIT

A. Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage n° 95 xxxx24 E diligentée par Banque Raiffeisen d'Arve et Lac contre M. R\_\_\_\_\_ en recouvrement d'une créance de 270'972 fr. 30 plus intérêts à 7% dès le 12 mai 1995, la précitée a requis, en date des 8 février et 15 mars 1996, la vente des parcelles n° 8X, 9X, 1X, 1X, 1X, 4X, 5X et 7X sises à G\_\_\_\_\_ propriété de L. R\_\_\_\_\_, 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° 1X. La vente aux enchères a été fixée au 16 décembre 1999.

L'immeuble considéré a été adjugé à Mme E\_\_\_\_\_, sœur de M. R\_\_\_\_\_, par délégation de la dette relative à la cédule hypothécaire de 85'000 fr. en 1<sup>er</sup> rang, grevant collectivement les parcelles n° 8X, 9X, 1X, 1X, 1X et 7X inscrites au Registre foncier le 7 mai 1986 selon P.j. n° 1X, pour un montant de 116'087 fr. 65 inscrit à l'état des charges.

Le 30 décembre 1999, L. R\_\_\_\_\_ et Mme E\_\_\_\_\_, en qualité de bailleurs, et M. R\_\_\_\_\_, en qualité de fermier, ont conclu un contrat de bail à ferme agricole portant sur la parcelle n° 1X, qui prenait effet le 1<sup>er</sup> janvier 2000 et se terminait le 31 décembre 2023. Le loyer était de 1'440 fr. par an.

Par acte conclu le 2 avril 2001, Banque Raiffeisen d'Arve et Lac a notamment cédé à la société Domaine P\_\_\_\_\_ SA la créance de 116'087 fr.65 qu'elle détenait à l'encontre de Mme E\_\_\_\_\_.

Dans le cadre de la poursuite n° 01 xxxx44 W diligentée par Banque Raiffeisen d'Arve et Lac contre Mme E\_\_\_\_\_ et dont elle avait cédé à la société Domaine P\_\_\_\_\_ SA le bénéfice en capital, intérêts et frais (cf. supra), cette dernière a requis la vente de la parcelle n° 1X.

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

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

L'Office a fait mention, dans les conditions de vente, de l'existence d'un bail à ferme agricole non annoté au Registre foncier et a rappelé la procédure de la double mise à prix.

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 la société Domaine P\_\_\_\_\_ SA, à laquelle dite parcelle a été adjugée.

Par décision du 14 novembre 2003, la Commission foncière agricole a débouté la société Domaine P\_\_\_\_\_ SA de sa requête en autorisation d'acquérir la parcelle n° 1X. 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.

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

La société Domaine P\_\_\_\_\_ SA a requis la double mise à prix de l'immeuble.

M. R\_\_\_\_\_ a participé aux enchères et a enchéri tant à l'occasion de la première mise à prix (avec le contrat de bail à ferme agricole conclu le 30 décembre 1999) qu'à la seconde (sans ledit 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. La parcelle a été adjugée pour le prix de 175'000 fr. à M. V\_\_\_\_\_ lequel a obtenu l'autorisation de l'acquérir par décision de la Commission foncière agricole du 17 octobre 2006.

Par courrier recommandé du 5 octobre 2006, M. V\_\_\_\_\_, rappelant que la parcelle n° 1X lui avait été adjugée sans le contrat de bail à ferme conclu le 30 décembre 1999, a écrit à M. R\_\_\_\_\_ qu'il résiliait ledit contrat pour le 31 octobre 2007.

Par acte posté le 8 janvier 2007, M. R\_\_\_\_\_ a formé plainte auprès de la Commission de céans (cause A/46/2007). Il a conclu, avec suite de dépens, à la nullité des ventes aux enchères des 16 décembre 1999 et 3 octobre 2006 portant sur la parcelle n° 1X sise à G\_\_\_\_\_. En substance, 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° 1X 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 le 29 décembre 1985, soit avant la création de la cédula 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, Mme E\_\_\_\_\_ a affirmé que l'Office avait commis des erreurs dans le décompte qu'il avait établi suite à la vente aux enchères du 16 décembre 1999 et que suite à un versement effectué en mains de l'Office le 11 novembre 2003 de 1'320'000 fr. la dette de la société Domaine P\_\_\_\_\_ SA avait non seulement été soldée mais que la précitée devait 71'950 fr. à sa famille.

Par décision du 22 mars 2007 (DCSO/130/2007), notifiée à M. R\_\_\_\_\_, Mme E\_\_\_\_\_, M. V\_\_\_\_\_, Société Domaine P\_\_\_\_\_ SA et à l'Office, la Commission de céans, après avoir examiné si les griefs invoqués constituaient des motifs de nullité dont il pouvait se prévaloir en tout temps (art. 22 al. 1 LP), a déclaré irrecevable la plainte formée par M. R\_\_\_\_\_, considérant que :

*"2.b. Dans le cas particulier, il appert que la poursuite en réalisation de gage n° 95 xxx24 E et, partant, la réquisition de vente formée par la poursuivante, porte bien sur toutes les parcelles constituant le gage collectif.*

*Le plaignant, à teneur de sa plainte, ne prétend du reste pas que la poursuivante n'aurait pas requis la vente de toutes les parcelles considérées.*

*Il invoque, en revanche, une violation de l'art. 816 al. 3 CC au motif que l'Office ne pouvait procéder à la seule vente de la parcelle n° IX.*

*A ce sujet, il sied de rappeler que la réalisation des immeubles, que le créancier doit poursuivre simultanément (cf. art. 816 al. 3 1<sup>ère</sup> phr. CC), n'a lieu que dans la mesure jugée nécessaire par l'office des poursuites (cf. art. 816 al. 2 2<sup>ème</sup> phr. CC), c'est-à-dire que celui-ci n'en vendra qu'autant qu'il est nécessaire pour couvrir la créance du créancier gagiste poursuivant ainsi que les créances garanties par l'immeuble préférables à celle du poursuivant (art. 107 al. 1 ORFI). Le but de ces dispositions est de protéger le débiteur en évitant de vendre plus d'immeubles qu'il n'est nécessaire pour satisfaire le créancier poursuivant tout en protégeant au mieux les intérêts de celui-ci et d'éventuels créanciers de rang postérieur. Dans un tel contexte, l'office des poursuites dispose d'un réel pouvoir d'appréciation. Si, en revanche, il apparaît d'emblée, au vu de la valeur vénale présumée déterminée par l'estimation (art. 9 al. 1 et 99 al. 1 ORFI) que tous les immeubles devront être vendus pour satisfaire le créancier poursuivant, l'office des poursuites ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation (ATF 126 III 33).*

*En l'espèce, même si l'on considère que l'Office aurait dû mettre en vente d'autres parcelles que la parcelle n° IX, la valeur de celle-ci ne suffisant pas à rembourser la totalité de la créance de la créancière gagiste, et que sa décision est par conséquent entachée d'une erreur d'appréciation, force est de retenir que cette erreur n'est pas constitutive de nullité de la vente considérée et que ce grief devait être invoqué par le biais d'une plainte dans le délai prescrit à l'art. 17 al 2 LP. Le moyen tiré de l'inopportunité d'une mesure, qui n'existe que si l'autorité de poursuite dispose d'un pouvoir d'appréciation, ne constitue, en effet, jamais un cas de nullité (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 17 n° 89 et ss).*

*Or, aucune plainte n'a été formée contre l'état des charges et conditions de vente portant sur la seule parcelle n° IX.*

*Il s'ensuit que la réalisation forcée de la parcelle n° IX intervenue le 16 décembre 1999 n'est ni nulle ni annulable et la question de savoir si le plaignant aurait eu*

*la qualité pour porter plainte contre cette réalisation n'a pas à être résolue en l'espèce".*

S'agissant de la vente aux enchères du 3 octobre 2006, il ressort des considérants de la Commission de céans que :

*"3.c. En l'espèce, le plaignant, alléguant qu'un bail aurait été conclu avant la constitution du gage immobilier, fait grief à l'Office d'avoir appliqué la procédure de double mise à prix lors de la vente aux enchères du 3 octobre 2006 laquelle n'est possible qu'en présence d'un bail dévaluant le gage, soit d'un bail conclu après la constitution de ce dernier et non accepté par le créancier gagiste.*

*La Commission de céans constate que les conditions de vente qui ont été déposées le 8 septembre 2006 font expressément mention du fait que la double mise à prix a été requise après la publication des enchères, conformément aux art. 142 LP, 56 et 104 ORFI. Par ailleurs, lors de la vente forcée du 3 octobre 2006, la préposée aux enchères a donné connaissance à l'assistance de la description de l'immeuble et des charges et servitudes le grevant. La précitée a, par ailleurs, indiqué que, vu la demande de double mise à prix faite par la créancière gagiste dans le délai légal, l'immeuble sera mis à prix tout d'abord avec le contrat de bail à ferme agricole conclu le 30 décembre 1999, puis sans bail, la meilleure offre étant retenue pour l'adjudication.*

*Il s'ensuit que le plaignant, qui était présent lors de la vente aux enchères et qui a enchéri, se soumettant ainsi tacitement aux conditions de vente, était en tout état déchu de son droit de porter plainte contre celles-ci.*

*Pour le surplus, les conditions de vente, qui comprennent l'état des charges, n'ont 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 sera en conséquence également déclarée irrecevable et la Commission de céans n'a pas à répondre aux questions posées par Mme E\_\_\_\_\_ dans ses observations, étant, par ailleurs, rappelé qu'il ne lui appartient pas de dire si une créance est exigée à bon droit ou non (ATF 113 III 2, consid. 2b)".*

M. R\_\_\_\_\_ a interjeté un recours en matière civile contre cette décision le 23 avril 2007.

Par ordonnance du 14 mai 2007, le Tribunal fédéral a rayé la cause du rôle suite au retrait du recours le 8 mai 2007.

- B. En date du 17 septembre 2007, L\_\_\_\_\_ et M. R\_\_\_\_\_, faisant référence à une décision du 11 septembre 2007 relative à un commandement de payer, poursuite n° 07 xxxx44 V, ont écrit à la Commission de surveillance. Ils font part de leur

mécontentement "suite au courrier de l'Office des poursuites du 11 septembre 2007". En substance, ils exposent que l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) "a accepté d'être complice d'un vol et d'une escroquerie d'une de (leurs) parcelles agricoles et d'une cédula hypothécaire" et qu'ils vont prochainement déposer plainte contre l'Etat de Genève.

Par courrier recommandé du 20 septembre 2007, la Commission de céans a écrit aux prénommés. Elle relevait que la décision à laquelle ils se référaient n'était pas produite et leur impartissait un délai au 9 octobre 2007 pour y remédier et motiver leur plainte, sous peine d'irrecevabilité.

Le 8 octobre 2007, L\_\_\_\_\_ et M. R\_\_\_\_\_ ainsi que Mme E\_\_\_\_\_ ont adressé à la Commission de céans un "complément de plainte" ainsi qu'un chargé de vingt-deux pièces, lequel ne contient pas la "décision du 11 septembre 2007". Ils font état des trois ventes aux enchères relatives à la parcelle 1X sise sur la Commune de G\_\_\_\_\_, propriété de L. R\_\_\_\_\_, qui ont eu lieu, respectivement, les 16 décembre 1999, 23 octobre 2003 et 3 octobre 2006. En substance, étant relevé que la teneur de leur écrit est pour le moins confuse, les précités reprochent à l'Office d'avoir commis des "erreurs" dans le cadre des ventes susmentionnées. Ils se réfèrent à un courrier daté du 30 juillet 2007 de Me C\_\_\_\_\_, notaire, dans lequel ce dernier relève que l'Office n'aurait pas dû vendre aux enchères la seule parcelle n° 1X, cette dernière étant grevée de gages collectifs et son estimation ne couvrant pas les créances de la banque poursuivante, que le prix de la vente forcée du 16 décembre 1999 aurait dû être versé à la créancière et non à Mme E\_\_\_\_\_, adjudicataire, et que l'Office devait radier la cédula de 85'000 fr. Le notaire conclut que cette suite d'erreurs a causé un important préjudice à la précitée que l'Office doit aujourd'hui sans conteste assumer. S'agissant de la vente aux enchères du 3 octobre 2006, les plaignants affirment que la totalité de leurs dettes avaient été payées le 11 novembre 2003, la société Domaine P\_\_\_\_\_ SA devant même leur rembourser un "trop payé" d'environ 72'000 fr., et que la vente considérée aurait dû être annulée. A ce titre, les plaignants produisent notamment un accusé de réception de l'Office daté du 12 novembre 2003 à teneur duquel une somme de 1'336'887 fr. 15 a été versée par chèque, à titre d'acompte, sur le compte de M. R\_\_\_\_\_ ainsi qu'un courrier de l'avocat de la société Domaine P\_\_\_\_\_ SA du 25 avril 2006 adressé à Mme E\_\_\_\_\_ dans lequel il est fait état d'une somme de 145'000 fr. plus intérêts due à la société précitée. En conclusion, les précités affirment avoir été spoliés et durement touchés par cette affaire et annoncent qu'ils ont décidé d'actionner l'Etat de Genève en responsabilité et de déposer plainte pénale, en particulier contre "Messieurs C\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_", lesquels sont, respectivement, préposé de l'Office, juriste auprès celui-ci et adjudicataire de la parcelle considérée lors de la vente aux enchères du 3 octobre 2006. Ils concluent en ces termes : "*Sachez que nous sommes déterminés à aller jusqu'au bout, quitte à aller devant le Tribunal fédéral s'il le faut. Toutefois, nous restons encore ouverts à un entretien avec vous afin de pouvoir trouver une solution, pour mettre fin à ce litige et ne pas envenimer plus cette situation*".

Le 5 novembre 2007, les plaignants ont écrit à la Commission de céans. Ils joignent la copie d'une requête adressée à la Commission foncière agricole le 5 septembre 2007 par Domaine S\_\_\_\_\_ SA, société anonyme inscrite au Registre du commerce le 2 janvier 2007 dont M. R\_\_\_\_\_ est administrateur, relative à la constitution d'une cédula hypothécaire sur les parcelles n° 1x et n° 1x de la commune de G\_\_\_\_\_, ainsi que la décision de dite Commission, datée du 23 octobre 2007, la rejetant. Ils déclarent, par ailleurs, avoir "*découvert un autre article de loi qui aurait été violé par l'Office*", soit l'art. 133 al. 1 LP, le délai maximum de trois mois pour la réalisation de la parcelle n° 1X n'ayant pas été respecté.

Par décision DCSO/530/07 du 8 novembre 2007, la Commission de céans a rejeté, dans l'étroite mesure de sa recevabilité cette plainte contre les ventes aux enchères des 16 décembre 1999 et 3 octobre 2006, ayant pour objet la parcelle n° 1X sise à G\_\_\_\_\_.

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

- C. Le 12 mai 2009, l'hoirie de feu L. R\_\_\_\_\_, M. R\_\_\_\_\_ et Mme E\_\_\_\_\_ uniquement, ont écrit à la Commission de céans, dénonçant des agissements de l'Office, qu'ils considèrent violer les lois fédérales sur le droit foncier rural (LDFR), pour détention abusive de biens sociaux, escroquerie, vol et fautes professionnelles graves. Ils annoncent qu'une plainte pour ces faits va être déposée auprès du Parquet de Monsieur le Procureur général.

A l'appui de leur plainte, ils expliquent que pour mettre fin à leurs litiges avec la Société du Domaine P\_\_\_\_\_ SA, une convention avait été signée le 10 novembre 2003 et une somme globale de 1'320'000 fr. arrêtée (plus 16'887 fr. 15 de frais), moyennant le retrait de toutes les poursuites, y compris la poursuite n° 01 xxxx44 W dirigée contre Mme E\_\_\_\_\_ relative à la parcelle n° 1x. Ils expliquent que Mme E\_\_\_\_\_ a même obtenu une attestation de non poursuite par la suite mais par contre, la cédula hypothécaire grevant ce bien fond ne lui a pas été restituée. La somme convenue a été versée à l'Office le 12 novembre 2003.

Les plaignants indiquent que cette convention n'a pas été respectée par Société Domaine P\_\_\_\_\_ SA entraînant, à leur plus grande incompréhension, l'organisation d'une 3<sup>ème</sup> vente aux enchères le 3 octobre 2006. M. R\_\_\_\_\_ a remporté l'enchère dans un premier temps pour 180'000 fr., mais n'a pu verser l'acompte de 62'000 fr. réclamés, "*croyant qu'un versement pouvait être effectué dans les 10 jours.*" Le fond a été ensuite adjugé à M. V\_\_\_\_\_ pour 175'000 fr.

Ils expliquent ensuite que leurs dettes se chiffraient à 1'251'779 fr. 85 au total et qu'ayant versé 1'320'000 fr. le 12 novembre 2003, ils constatent qu'une somme de 66'697 fr. a été versée en trop qui aurait dû être versée sur le compte de l'Office n° 500 00 1770 où il n'y en a pas trace. Si tel avait été le cas, M. R\_\_\_\_\_ aurait

pu invoquer la compensation lors de la vente aux enchères du 3 octobre 2006 en ne se voyant pas réclamer le versement d'un acompte sur le prix d'adjudication de 62'000 fr. et il serait devenu propriétaire de la parcelle. Ils n'ont pu obtenir aucune explication de l'Office, soit du juriste en charge de ce dossier, M. T\_\_\_\_\_, quant à savoir ce qu'il est advenu de cette somme et estiment que "*tout porte à croire que M. T\_\_\_\_\_ a détourné ces CHF 66'697 fr. à son profit ou au profit d'un tiers, en l'occurrence Maître L\_\_\_\_\_ ou Domaine P\_\_\_\_\_*". Ils ont appris le 20 janvier 2009 en sus qu'en fait le compte 500 00 1770 concernait une PPE au 9x, rue X\_\_\_\_\_ mais en aucun cas la parcelle n° 1x. De même, ils ont constaté une erreur sur le placard de la vente du 3 octobre 2006, en ce sens que cette parcelle est indiquée à "G\_\_\_\_\_-Village, G\_\_\_\_\_ Est", ce qui est faux et constitue un vice de forme.

Ils invoquent également une violation de l'art. 58 LDFR, interdisant le partage matériel et le morcellement s'agissant de la parcelle n° 1X, et un dépassement de la charge maximale qui a contribué à la vente du 3 octobre 2006.

Cette procédure a été traitée dans un premier temps comme une dénonciation et enregistrée sous procédure n° A/1708/2009.

Le 18 mai 2009, les plaignants ont adressé un courrier à la Commission de céans, suite à une erreur dans la production des pièces.

Le 28 mai 2009, les plaignants ont adressé un nouveau courrier à la Commission de céans par lequel ils joignent un courrier du 19 mai 2009 de l'Office et leur réponse du 28 mai 2009.

- D. L'Office a fait parvenir sa détermination datée du 8 juin 2009. L'Office s'en rapporte tant aux décisions DCSO/130/07 du 22 mars 2007, DCSO/530/07 du 8 novembre 2007 ainsi qu'à son rapport du 15 novembre 2004 que la Commission de céans avait sollicité suite à la décision DCSO/451/04 du 16 septembre 2004.

L'Office rappelle que la Commission foncière agricole avait fixé le 5 décembre 2006 la charge foncière agricole grevant la parcelle n° 1X à 22'491 fr. et qu'à ce titre, il est faux de prétendre que M. O\_\_\_\_\_ de l'Office ait pu reconnaître une grave erreur. Du reste, la cédule hypothécaire a été réduite au montant maximum de la charge foncière agricole. Après paiement par l'acquéreur du prix, l'adjudicataire a été inscrit comme propriétaire et la cédule lui a été remise.

L'Office précise ensuite que la poursuite n° 01 xxxx44 W n'a pas été incluse dans l'accord du 11 novembre 2003 entre les plaignants et le Domaine P\_\_\_\_\_ SA et qu'ainsi, la vente aux enchères subséquente de la parcelle n° 1X était parfaitement justifiée.

S'agissant du compte interne I 500 00 1770, celui-ci a été ouvert lorsque le Domaine P\_\_\_\_\_ SA a intenté les procédures de recouvrement à l'encontre de

Mme E\_\_\_\_\_ dans le cadre de la poursuite n° 01 xxxx44 W et c'est sur ce compte qu'à été versée la somme de 66'697 fr. revenant à la créancière. L'Office note que l'existence de ce compte est parfaitement connue de Mme E\_\_\_\_\_ puisqu'il figure sur l'avis au débiteur du dépôt du compte final n° 500 00 1770 qui lui a été envoyé le 2 août 2007 par courrier recommandé. La référence figurant sur ce compte relative à un immeuble sis rue X\_\_\_\_\_ 9x résulte d'une erreur de plume, et ce compte concerne effectivement la parcelle n° 1X, l'écriture des 66'697 fr. y figurant.

Juridiquement, l'Office considère que la validité des deux ventes aux enchères ne peut plus être mise en cause vu le temps écoulé et les décisions rendues par la Commission de céans le 22 mars 2007 et 8 novembre 2007, aujourd'hui définitives.

Contrairement à ce qu'allèguent les plaignants, l'Office souligne que l'interdiction du partage matériel des entreprises agricoles et de morcellement ne s'applique pas en matière d'exécution forcée, selon l'art. 59 chiffre D LDFR.

L'Office réfute les accusations des plaignants et indique avoir toujours répondu aux requêtes de ceux-ci pour autant que les avances de frais et émoluments soient acquittés.

- E. Le 24 juillet 2009, le conseil de l'hoirie R\_\_\_\_\_ a déposé une demande de constatation de nullité au sens de l'art. 22 al. 1 LP de la vente aux enchères du mardi 3 octobre 2006, relative à la parcelle n° 1X, du fait que le créancier gagiste de premier rang avait déjà vu sa créance être remboursée avant la vente, précisément le 11 novembre 2003.

Cette requête a été enregistrée sous procédure n° A/2702/2009.

- F. Le 12 août 2009, les plaignants ont écrit à la Commission de céans indiquant que la convention du 11 novembre 2003 est fautive, expliquant que leur avocat avait terminé son mandat le 10 novembre 2003 et qu'ils considèrent que la teneur de la dite convention du 11 novembre 2003 ne correspond aucunement aux discussions que les parties ont eu entre elles, surtout au regard des actes notariés conclus postérieurement. Ils indiquent également avoir rencontré Me L\_\_\_\_\_, conseil du Domaine P\_\_\_\_\_ SA en compagnie du Bâtonnier de l'Ordre des avocats le 3 décembre 2007 et que celui-ci aurait proposé de rembourser les 66'697 fr. perçus pour solde de tout compte, avec engagement de leur part de ne jamais plus intenter de poursuites ou procédures contre sa mandante, proposition qu'ils ont refusée.
- G. Dans un rapport complémentaire établi à la demande de la Commission de céans le 21 août 2009, l'Office explique que la somme de 66'697 fr. n'est pas un trop perçu par rapport aux poursuites en cours, vu que le total des poursuites en cours le 18 novembre 2003 s'élevait à 1'371'088 fr. selon l'état des charges du

17 octobre 2003. Il est rappelé que l'accord du 11 novembre 2003 portait sur une somme de 1'320'000 fr. plus 16'887 fr. 15 de frais, permettant ainsi de solder les poursuites n<sup>os</sup> 95 xxxx24 E, 00 xxxx18 J et 02 xxxx53 R et éviter la vente aux enchères prévue le 18 novembre 2003.

L'Office précise que le transfert de la somme de 66'697 fr. du compte interne n° I 500 00 1144 au compte interne I 500 00 1770 n'est qu'une écriture interne, qui apparaît du reste sur le décompte du 9 décembre 2003 adressé à Me L\_\_\_\_\_.

L'Office revient sur la cédula hypothécaire de 85'000 fr. grevant la parcelle n° 1X qui a été déposée au coffre de l'Office le 12 novembre 2003 selon quittance produite, suite à la vente aux enchères du 23 octobre 2003, annulée par la suite. Une nouvelle vente aux enchères s'étant déroulée le 3 octobre 2006 et la Commission foncière agricole ayant été saisie par l'adjudicataire, l'Office s'est ensuite rendu au Registre foncier pour inscrire l'acquéreur comme nouveau propriétaire, la réquisition étant accompagnée du procès-verbal d'adjudication, des décisions de la Commission foncière agricole ainsi que de la cédula hypothécaire dont le montant fut ramené à 22'491 fr. Le 9 mai 2007, le Registre foncier a retourné la réquisition accompagnée de la nouvelle cédula hypothécaire au montant de 22'491 fr. qui a été remise à l'adjudicataire.

- H. Invités à indiquer leurs motifs de révision suite aux décisions précédemment rendues dans ce dossier, les plaignants relèvent par courrier du 1<sup>er</sup> septembre 2009 que, quant à la décision DCSO/130/2007 du 22 mars 2007, la plainte avait été déclarée irrecevable et que partant, faute de jugement au fond, il ne peut y avoir autorité de la chose jugée. De plus, ils relèvent que la nullité de la vente aux enchères n'a été examinée que sous l'angle d'une violation de l'art. 812 al. 2 CC, des art. 142 LP et 104 al. 1 ORFI d'une part, et sous l'angle de la double mise à prix, d'autre part. Ils relèvent que la Commission n'a pas examiné la problématique que la poursuite n° 01 xxxx44 W avait été soldée et que la somme de 66'697 fr. avait été payée en trop.

S'agissant de la décision DCSO/530/07 du 8 novembre 2007, l'hoirie R\_\_\_\_\_ relève que s'ils ont bien invoqué que la vente aux enchères du 3 octobre 2003 devait être annulée, la totalité de leurs dettes ayant été payées le 11 novembre 2003, ils estiment que leur demande avait été précipitamment balayée, du fait que les allégués n'étaient pas démontrés par pièces. Ils estiment que s'il est exact que la Commission de céans n'a pas à examiner si une créance est exigée à bon droit, elle doit par contre examiner si la poursuite fait l'objet d'un contordre et constater ainsi que les acte subséquents, telle la vente aux enchères, sont nuls.

Pour terminer, les plaignants relèvent qu'aucune décision constatant qu'une somme de 66'967 fr. a été versée à tort au créancier, n'a été rendue.

- I. L'hoirie R\_\_\_\_\_ a écrit à la Commission de céans le 26 septembre 2009 pour l'informer de la découverte d'une erreur supplémentaire, en ce sens que le Service

de l'agriculture s'interroge quant à savoir de quelle manière l'Office a pu dégrever la parcelle n° 1X, sans l'informer.

- J. Par courrier du 27 octobre 2009, l'hoirie R\_\_\_\_\_ a écrit à la Commission de céans pour se référer à leur détermination du 1<sup>er</sup> septembre 2009. Ils notent s'agissant de la convention du 11 novembre 2003 qu'ils en contestent sa validité, qu'ils n'ont jamais donné mandat à leur avocat de signer un tel document et que de toute façon, même valable, la Société Domaine P\_\_\_\_\_ SA et M. M\_\_\_\_\_ déclarent n'avoir plus avoir aucune prétention à faire valoir envers L. R\_\_\_\_\_, M. R\_\_\_\_\_ et Mme E\_\_\_\_\_.

Ils notent que lorsque les poursuites ont été soldées le 12 novembre 2003 par le paiement de Me D\_\_\_\_\_, notaire, un solde devait leur revenir. Le solde aurait dû être versé à titre d'acompte sur la poursuite n° 01 xxxx44 W, ce qu'ils considèrent avoir été fait selon le décompte du 9 décembre 2003 et aurait dû permettre la vente aux enchères en faveur de M. R\_\_\_\_\_. C'est donc à cause de l'Office que la Société du Domaine P\_\_\_\_\_ SA est aujourd'hui enrichie illégitimement de ce montant, faute de ne pas avoir imputé cette somme sur la poursuite n° 01 xxxx44 W.

- K. L'Office a remis un rapport complémentaire le 24 novembre 2009, pour indiquer que la somme de 66'697 fr. revient bel et bien à la créancière, la poursuite n° 01 xxxx44 W n'étant pas mentionnée dans l'accord du 11 novembre 2003, et n'a pu de ce fait être soldée par le versement de 1'336'887 fr. 15. De plus, l'Office note que la convention traite de manière exhaustive de la question de la parcelle n° 1X. L'Office relève encore que dans le cadre de la procédure n° A/3543/2007, M. R\_\_\_\_\_ écrivait dans sa plainte (page 3, par. 3) que "*nous avons trouvé un arrangement et avons ainsi pu payer la totalité de nos dettes (Frs 1'320'000. -- + Frs 16'887.15 de frais)*" admettant ainsi que la somme totale revenait à la créancière.
- L. La Commission de céans a procédé le 20 octobre 2009 à la clôture de la procédure de dénonciation A/1708/2009, devant constater qu'elle recouvre les mêmes faits que l'action en constatation de nullité A/2702/2009 et que tous les rapports de l'Office sont connus des parties. Ainsi, la procédure s'est continuée sous procédure A/2702/2009, dans le cadre de laquelle l'intégralité des griefs seront jugés.
- M. Le 4 janvier 2010, les plaignants ont écrits à la Commission de céans pour réclamer la quittance officielle du versement de 66'697 fr. sur le compte de la Société Domaine P\_\_\_\_\_ SA. Ils déplorent que leur avocat de l'époque ait signé dans leur dos la convention du 11 novembre 2003 et reviennent sur les différents points de cette affaire, tels l'absence de transparence de l'Office et qu'avec la perte de la parcelle n° 1X, leur exploitation ne sera plus considérée comme telle par l'Office fédéral de l'agriculture.

## EN DROIT

- 1.a. Il peut être porté plainte contre toute mesure déterminée ou omission de l'Office qui consacre une violation de la loi ou qui n'est pas justifiée en fait (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).
- 1.b. Les mesures sujettes à plainte au sens de l'art. 17 LP sont des mesures individuelles et concrètes ayant une incidence sur la poursuite en cours, qu'elles font avancer en déployant des effets externes aux organes de l'exécution forcée agissant dans l'exercice de la puissance publique. La simple opinion exprimée par le préposé ou des indications de portée générale sur ses intentions, de même que la confirmation d'une décision déjà prise antérieurement ne peuvent faire l'objet d'une plainte (ATF 116 III 91 consid. 1 ; Nicolas Jeandin, Poursuite pour dettes et faillite. La plainte, FJS n° 679 p. 6 ; Franco Lorandi, *Betriebungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit, Kommentar zu den Artikeln 13-30 SchKG*, Bâle-Genève-Munich 2000, ad art. 17 n° 46 ss ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 17 n° 9 ss ; Flavio Cometta, in *SchKG I*, ad art. 17 n° 18 ss ; Kurt Amonn / Fridolin Walther, *Grundriss*, 7<sup>ème</sup> éd., Berne 2003, § 6 n° 7 ss) ; aussi, l'art. 21 LP prévoit-il que, lorsque la plainte est reconnue fondée, l'autorité annule ou redresse l'acte qui en fait l'objet.

Une plainte qui a pour seul objet de faire constater par l'autorité de surveillance qu'en agissant ou en omettant d'agir, une autorité de poursuite a violé ses obligations est irrecevable (ATF 118 III 1 consid. 2b ; ATF 105 III 35 consid. 1 ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 17 nos 141, 155 et 156 et les arrêts cités).

- 1.c. En l'espèce, à teneur de la plainte, il appert que ses auteurs concluent à ce que soit constatée la nullité de la ventes aux enchères du 3 octobre 2006, relative à la parcelle n° 1X, ainsi qu'en restitution du trop perçu de 66'697 fr. versé le 12 novembre 2003.
- 2.a. S'agissant de la vente aux enchères du 3 octobre 2006, la Commission de céans observe qu'elle a déjà statué sur ce point par décisions du 22 mars 2007 (DCSO/130/2007) et du 8 novembre 2007 (DCSO/530/2007) lesquelles sont entrées en force.

A cet égard, la Commission de céans note que la problématique des conventions des 10 et 11 novembre 2003 avait été abordée par Mme E\_\_\_\_\_ ainsi que M. R\_\_\_\_\_ et feu L. R\_\_\_\_\_ dans le cadre de ces deux précédentes procédures, ceux-ci soutenant que suite à un versement du 11 novembre 2003 de 1'320'000 fr., leur dette avait été soldée mais que la créancière devait restituer le trop perçu.

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 de la convention du 10 novembre 2003, annulée et remplacée par celle du 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.

Or, 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 (arrêt du Tribunal fédéral du 17 août 2007, 5A\_235/2007, dans lequel la Haute Cour a rappelé qu'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 ; ATF 127 III 496 consid. 3a ; Fabienne Hohl, Procédure civile, Tome I, n° 1289 ss).

Ce principe s'applique en l'espèce, en ce qui concerne M. R\_\_\_\_\_ et Mme E\_\_\_\_\_, tous deux parties à la procédure ayant abouti à la décision A/46/2007 (Blaise Knapp, Précis de droit administratif, 4<sup>ème</sup> édition, § 1130 ss).

Leur plainte doit ainsi être rejetée, tant il est vrai que les premiers actes déposés, au nom de "l'hoirie", ne l'étaient qu'au nom de M. R\_\_\_\_\_ et Mme E\_\_\_\_\_ uniquement, mais pas à celui de deux autres membres de la communauté.

- 2.b. Feu L. R\_\_\_\_\_, soit dorénavant son hoirie constituée de M. R\_\_\_\_\_, Mme E\_\_\_\_\_, Mme R\_\_\_\_\_ et Mme G\_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle considérée, n'était, en revanche, pas partie à cette procédure.

Sa plainte, en tant qu'elle est dirigée contre la vente aux enchères du 3 octobre 2006, est toutefois tardive et ne peut être qu'examinée sous l'angle de la nullité que les autorités de surveillance, comme déjà dit, doivent constater en tout temps (art. 22 al. 1 LP).

- 2.c. L'hoirie de L. R\_\_\_\_\_ soutient que par convention du 10 novembre 2003 avec la société Domaine P\_\_\_\_\_ SA et son versement subséquent de 1'336'887 fr. 15 (capital et frais), la poursuite n° 01 xxxx44 W avait été soldée et aurait dû être radiée par l'Office sur cette base, impliquant par voie de conséquence que la vente aux enchères du 3 octobre 2006 n'aurait jamais dû se dérouler, faute de poursuite.

Quelles que puissent être les explications de l'hoirie R\_\_\_\_\_, il n'empêche que la convention du 10 novembre 2003, "*dans laquelle une erreur s'est glissée*", a été expressément annulée et remplacée par une convention du 11 novembre 2003, dans le cadre de laquelle (point b) la poursuite n° 01 xxxx44 W ne faisait plus partie de l'accord. Même si l'hoirie conteste le contenu de cette nouvelle convention qui ne correspondrait pas à la teneur de leurs discussions, il n'empêche que cet accord n'a jamais été annulé pour erreur essentielle (art. 24 CO), dans le

délai d'un an dès sa découverte (art. 31 al. 2 CO) et qu'en l'état, la Commission de céans ne peut que retenir que la convention du 11 novembre 2003 est toujours en vigueur, et l'était notamment lorsque l'Office a procédé à la vente aux enchères du 3 octobre 2006, pour une poursuite qui n'était pas soldée.

Ce grief ne peut dès lors qu'être rejeté.

- 2.d. S'agissant de la somme de 66'697 fr. que les plaignants estiment devoir leur revenir, la Commission de céans rappellera que sous réserve d'un abus de droit manifeste, il n'appartient ni aux offices des poursuites ni aux autorités de surveillance de décider si une prétention est exigée à bon droit ou non (ATF 115 III 18 consid. 3b ; ATF non publié 7B.219/2006 et 7B.220/2006 du 16 avril 2007 consid. 3.3). La plainte ne peut donc jamais aboutir à un jugement sur le fond du droit qui fait l'objet de l'exécution forcée : un tel jugement relève exclusivement de la juridiction civile ou administrative (Pierre-Robert Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 4<sup>ème</sup> éd., p. 43).

La Commission de céans ne peut que constater que les parties avaient signé une convention le 11 novembre 2003, en ce sens que moyennant le versement de la somme de 1'320'000 fr. plus frais de poursuite en faveur de la Société du Domaine P\_\_\_\_\_ SA, les poursuites nos 95 xxxx24 E, 00 xxxx18 J, 00 xxxx17 K (remplacée par la poursuite n° 02 xxxx53 R) et 01 xxxx44 W seraient couvertes et contrordrées (point b).

Il appartient à l'Office, en tant qu'organe d'exécution, de s'assurer que les sommes versées l'ont été en couverture des poursuites en question, puis de rétrocéder la somme encaissées au créancier. Les plaignants ne soutiennent pas qu'il y aurait eu erreur de l'Office à ce niveau. Il n'appartient par contre pas à l'Office de s'interroger sur les fondements d'une convention et sur les raisons pour lesquelles les parties ont arrêté dans le cadre de leur accord un tel montant en capital.

Ce grief est ainsi irrecevable.

A cet égard, la Commission de céans note que contrairement aux accusations initiales de vol, escroquerie notamment proférées contre l'Office par les plaignants (cf courrier de dénonciation du 12 mai 2009), la question de la rétrocession de cette somme à la société créancière n'est plus remise en doute par ceux-ci.

3. S'agissant de la demande de dommages et intérêts signalée à plusieurs reprises au sein des nombreuses correspondances des plaignants, considérant que c'est à tort que cette somme a été versée à leur créancière, ce qui leur a causé un dommage, la plainte est également irrecevable pour ce second motif.

Cette voie n'est, en effet, pas ouverte, faute d'intérêt digne de protection, pour faire constater par l'autorité de surveillance des carences de l'Office dans le but d'améliorer la position du plaignant dans un éventuel procès en responsabilité ou

d'obtenir des dommages-intérêts (ATF 118 III 1 consid. 2b ; ATF 105 III 35 consid. 1 ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 17 nos 141, 155 et 156 et les arrêts cités).

Selon l'art. 5 al. 1 LP, le canton répond du dommage causé, d'une manière illicite, par les préposés, les employés, leurs auxiliaires, les membres des administrations spéciales de la faillite, les commissaires, les liquidateurs, les autorités de surveillance, les autorités judiciaires ainsi que par la force publique dans l'exécution des tâches que leur attribue la LP.

A Genève, l'action en responsabilité est de la compétence du Tribunal de première instance. La voie de la plainte ne peut donc être utilisée pour intenter action en dommages-intérêts contre l'Etat de Genève, ni pour préparer celle-ci (art. 40A LaLP).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE  
SIÉGEANT EN SECTION :**

**A la forme :**

Déclare partiellement recevable la plainte formée le 24 juillet 2009 par Mme E\_\_\_\_\_, M. R\_\_\_\_\_ et l'hoirie de feu L. R\_\_\_\_\_ comprenant Mme E\_\_\_\_\_, Mme G\_\_\_\_\_, Mme R\_\_\_\_\_ et M. R\_\_\_\_\_ dans le cadre de la poursuite n° 01 xxxx44 W.

**Au fond :**

1. La rejette dans la mesure de sa recevabilité.
2. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :** M. Philippe GUNTZ, président ; M. Didier BROSSET et Mme Florence CASTELLA, juges assesseur(e)s.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN  
Greffière :

Philippe GUNTZ  
Président :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le