



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/337/07

DÉCISION

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

DU JEUDI 19 JUILLET 2007

Causes jointes A/2786/2007 et A/2788/2007, plaintes 17 LP formées le 16 juillet 2007 par V _____ SA et L _____ Finance SA, à Genève.

Décision communiquée à :

- V _____ SA
domicile élu : Etude de Me Jean-Jacques MARTIN, avocat
Place du Port 2
1204 Genève

- L _____ Finance SA

- M. G _____

Le recours en matière civile 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).

- **T _____ Limited**
domicile élu : Etude de Me Bruno de Preux, avocat
Rue Gourgas 5
Case postale 237
1211 Genève 8

- **BNP Paribas (Suisse) SA**
domicile élu : Etude de Me Pierre Louis MANFRINI, avocat
Avenue de Champel 8C
1206 Genève

- **Office des poursuites**

EN FAIT

- A. Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 03 xxxx37 R dirigée par T_____ Limited (ci-après : T_____) contre M. G_____, la précitée a requis la vente de la parcelle n° 6862, plan 24, sise XX-XX rue R_____, en la commune de Genève, section Cité.

Selon l'état des charges, la créance de T_____ est de 80'000'000 fr. en capital plus 22'706'665 fr. au titre d'intérêts. Il appert également qu'un créancier inconnu est titulaire d'une cédula hypothécaire au porteur, au montant nominal de 7'000'000 fr., en 2^{ème} rang, que la créance de l'Etat de Genève, administration fiscale cantonale, au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée, est de 118'980 fr. 35 et que L_____ Finance SA (ci-après : L_____ Finance) et BNP Paribas (Suisse) SA (ci-après : BNP) sont créancières saisissantes à hauteur, respectivement, de 1'574'458 fr. 80 (poursuite n° 02 xxxx04 K) et de 10'314'398 fr. 55 (poursuite n° 01 xxxx15 F).

La vente aux enchères de ce bien immobilier, estimé à 58'200'000 fr., a eu lieu le 15 mars 2007. Les conditions de vente prévoyaient notamment sous chiffre 10 que le paiement total du prix de vente devra être effectué avant l'adjudication. Toutefois, l'adjudication pourra être prononcée moyennant le versement préalable de 2'000'000 fr. en espèces ou en un chèque émis en faveur de l'office des poursuites de Genève par un établissement bancaire de la place, sur lui-même. Si un terme est accordé pour le paiement, l'adjudicataire devra les intérêts à 5% jusqu'au jour du paiement. En l'espèce, un délai de deux mois échéant le 15 mai 2007 est accordé pour le règlement du solde du prix d'adjudication. Par conséquent, les intérêts à 5% sur le solde du prix d'adjudication commencent à courir dès le jour des enchères.

Après constat que toutes les conditions de vente étaient remplies, notamment le versement de l'acompte de 2'000'000 fr., le bien considéré a été adjugé à V_____ SA, société constituée et incorporée au Registre officiel des sociétés de Tortola, Iles Vierges britanniques, pour le prix de 111'000'000 fr.

- B. Par courrier du 15 mai 2007, V_____ SA a demandé à l'Office des poursuites (ci-après : l'Office), en application de l'art. 63 ORFI, une prolongation du délai de paiement au 30 juin 2007. Elle exposait avoir obtenu de Standard Bank à Londres, en date du 14 mai 2007, une promesse de crédit de 150'000'000 fr. qui devraient être versés, après signature des contrats, dans un délai de trois semaines. Elle joignait copie de cette promesse.

En date du 15 mai 2007, M. G_____ et L_____ Finance ont fait savoir à l'Office qu'ils donnaient leur accord à cette demande.

Le 18 mai 2007, T _____ a déclaré à l'Office consentir à ce que le terme accordé à V _____ SA pour le paiement du solde du prix d'adjudication soit reporté au 15 juin 2007.

Le 21 mai 2007, Me V _____, notaire, en sa qualité de dépositaire de la cédule hypothécaire au porteur au montant nominal de 7'000'000 fr. en 2^{ème} rang, a informé l'Office qu'il était d'accord avec la requête susmentionnée.

Par décision du 25 mai 2007, l'Office a constaté que le délai accordé à V _____ SA était prolongé jusqu'au 15 juin 2007. Il précisait, par ailleurs, que M. G _____ lui avait versé, en date du 16 mai 2007, la somme nécessaire pour solder la créance de l'administration fiscale cantonale.

- C. Par courrier du 15 juin 2007, V _____ SA a sollicité un délai supplémentaire au 30 juin 2007, puis, par lettre du 22 juin 2007, un nouveau délai au 31 juillet 2007 pour payer le solde du prix d'adjudication. Elle joignait à sa lettre l'accord de M. G _____ et de L _____ Finance pour le report du délai au 31 juillet 2007 ainsi qu'un courrier de Standard Bank, daté du 20 juin 2007, dans lequel cet établissement expose qu'un délai au 31 juillet 2007 est nécessaire pour finaliser la procédure d'octroi de crédit.

Le 26 juin 2007, BNP a déclaré qu'elle ne s'opposait pas à cette demande de prolongation.

T _____ n'a pas donné suite.

Le 4 juillet 2007, l'Office, constatant que V _____ SA n'avait pas payé le prix d'adjudication dans le délai prévu par les conditions de vente ni dans le délai prolongé au 15 juin 2007 accordé par les créanciers gagistes et saisissants, a révoqué l'adjudication prononcée le 15 mars 2007 en faveur de la précitée et fixé une nouvelle vente aux enchères pour le 27 septembre 2007, précisant que de nouvelles conditions de vente seront établies et déposées en date du 3 septembre 2007.

- D. Par acte déposé au greffe de la Commission de céans le 16 juillet 2007, T _____ a présenté des observations *en anticipation* à une plainte qui pourrait être formée, avec demande d'effet suspensif, suite à la décision de l'Office du 4 juillet 2007. Elle déclare s'opposer fermement tant à la restitution de l'effet suspensif qu'à l'annulation de cette décision. En substance, elle expose que rien ne permet d'affirmer que l'adjudicataire bénéficiera de facilités de paiement, notamment parce que l'emprunteur est une société off-shore dont la surface et la solvabilité financière sont totalement inconnues, raison pour laquelle le processus d'octroi d'un crédit qui devait initialement durer trois semaines à compter du 14 mai 2007 n'est toujours pas terminé. T _____ affirme que cette société n'a été créée et utilisée par M. G _____ que dans le seul but de remporter les enchères, à n'importe quel prix et dans l'unique but d'empêcher la vente à un tiers. La précitée

ajoute que si par impossible la Commission de céans devait entrer en matière sur la demande d'octroi d'effet suspensif à la plainte formée par l'adjudicataire et/ou le débiteur, il lui incomberait d'exiger préalablement du plaignant la remise de sûretés suffisantes, soit 20'000'000 fr. au minimum, en mains de l'Office.

- E. Par actes postés le 16 juillet 2007, L_____ Finance et V_____ SA ont formé plainte contre la décision de l'Office datée du 4 juillet 2007 et reçue le 5 du même mois dont elles demandent l'annulation. A titre préalable, elles concluent à ce que l'effet suspensif à leurs plaintes soit accordé jusqu'au 31 juillet 2007 en ce qui concerne la révocation de l'adjudication du 15 mars 2007 et le refus du délai de paiement au 31 juillet 2007. Leurs plaintes ont été enregistrées sous causes A/2786/2007 et A/2788/2007 respectivement.

V_____ SA expose que le montant de l'adjudication est un excellent résultat pour l'ensemble des créanciers et pour le débiteur et qu'il n'est pas du tout certain que lors d'une deuxième vente aux enchères un tel résultat soit atteint et dit ne pas comprendre la position de T_____. Elle précise qu'elle ne demande pas que la nouvelle date de vente aux enchères soit atteinte par l'effet suspensif, ni les démarches de l'Office pour procéder aux publications pour annoncer cette vente.

L_____ Finance affirme quant à elle que la décision de l'Office lui porte préjudice dans la mesure où le résultat de la vente aux enchères du 15 mars 2007 constitue pour elle une chance unique de rentrer dans ses frais alors que celui d'une deuxième vente est hautement aléatoire.

EN DROIT

1. Considérant que les plaintes A/2786/2007 et A/2788/2007 concernent le même complexe de faits et soulèvent les mêmes problèmes juridiques, la Commission de surveillance décidera de les joindre en une même procédure sous cause A/2786/2007 (art. 70 LPA ; art. 13 al. 5 LaLP).
2. Les deux plaintes ont été formées en temps utile et dans les formes prescrites contre une décision de l'Office (art. 17 LP ; art. 56R al. 3 LOJ ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP). En leur qualité, respectivement, de créancière saisissante et d'adjudicataire, les plaignantes ont qualité pour agir par cette voie.
3. A teneur de l'art. 143 LP, applicable par renvoi de l'art. 156 LP, si le paiement n'est pas effectué dans le délai, l'adjudication est révoquée et l'office des poursuites ordonne immédiatement de nouvelles enchères. L'art. 126 LP est applicable.

L'art. 63 al. 1 ORFI, en relation avec l'art. 102 ORFI, dispose qu'en cas d'inobservation des conditions de vente et de non respect du délai de paiement,

l'office doit révoquer l'adjudication et ordonner immédiatement de nouvelles enchères à moins que tous les intéressés (débitteur, créanciers gagistes impayés, créanciers poursuivants) ne donnent leur consentement à une prolongation du délai de paiement.

4. En l'espèce, les conditions de vente prévoyaient que le solde devait être payé le 15 mai 2007 et ce délai a été prolongé au 15 juin 2007, les intéressés ayant tous donné leur accord.

Par décision du 4 juillet 2007, objet des présentes plaintes, l'Office a refusé d'accorder une seconde fois un délai supplémentaire, la créancière gagiste n'ayant pas donné son consentement à la demande de l'adjudicataire de le prolonger jusqu'au 31 juillet 2007.

Au regard des dispositions légales et réglementaires rappelées ci-dessus, il appert que l'Office a agi correctement. Partant, sa décision de révoquer l'adjudication et de fixer immédiatement de nouvelles enchères n'est pas critiquable.

Les plaintes doivent en conséquence être rejetées.

5. La jurisprudence admet la possibilité pour l'adjudicataire de payer tant et aussi longtemps que la décision de révoquer la vente n'a pas été prise ou, dans le cas contraire, tant que dure l'effet suspensif octroyé à un recours interjeté contre une telle décision en application de l'art. 36 LP (ATF 128 III 468, JdT 2003 II 45 ; ATF 109 III 37, JdT 1985 II 90 ; ATF 75 III 14, JdT 1950 II 17).

Le Tribunal fédéral a, par ailleurs, jugé (ATF 109 III 37, JdT 1985 II 90) qu'en accordant un délai supplémentaire de dix jours -qui coïncide avec le délai de recours à la Haute Cour- à l'adjudicataire pour payer le solde du prix de vente, l'autorité de surveillance s'était conformée à une pratique constante des offices des poursuites qui ont l'habitude, pendant la durée du délai de plainte ou de recours, de différer d'eux-mêmes l'exécution d'une décision jusqu'à l'expiration du délai de plainte ou de recours ou jusqu'à droit connu sur la question de l'effet suspensif. Cette façon de procéder n'était au demeurant pas contraire au droit fédéral dans la mesure notamment où le recours au Tribunal fédéral était ouvert contre la décision de l'autorité de surveillance et une éventuelle requête d'effet suspensif visant à empêcher l'adjudicataire d'exécuter son obligation de paiement dans le délai fixé restait possible.

En l'occurrence, le recours au Tribunal fédéral, assorti d'une éventuelle requête d'effet suspensif, est ouvert contre la décision de la Commission de céans confirmant la révocation de l'adjudication et le délai dans lequel il doit être formé expirera postérieurement au 31 juillet 2007, délai sollicité par l'adjudicataire pour payer le solde du prix de vente (cf. art. 19 LP ; art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF ; art. 46 al. 1 LTF).

Aussi, se référant à l'arrêt précité mais retenant qu'il ne se justifie pas de lui accorder un délai plus long que celui qu'il réclame, la Commission de céans précisera, dans le dispositif de sa décision, que si l'adjudicataire entend conserver le bénéfice des enchères du 15 mars 2007 il lui faudra payer au plus tard le 31 juillet 2007.

Vu le temps qui s'écoulera entre la notification de la présente décision aux parties le 20 juillet 2007 et le 31 du même mois, soit une dizaine de jours, le versement de sûretés ne sera, par ailleurs, pas exigé.

6. La présente décision, qui rend sans objet la demande d'effet suspensif, est prise sans instruction préalable (art. 72 LPA applicable par renvoi de l'art. 13 al. 5 LaLP), étant toutefois rappelé que la créancière gagiste s'est exprimée dans le cadre d'observations déposées le 16 juillet 2007 auprès de la Commission de céans *en anticipation* aux plaintes postées le même jour et reçues le 17 juillet 2007 et que le débiteur et les créanciers saisissants ont consenti à ce que le délai pour payer le solde de l'adjudication du 15 mars 2007 soit prolongé au 31 juillet 2007.

* * * * *

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

Préalablement :

Joint les plaintes n° A/2786/2007 et A/2788/2007 formées par V_____ SA et L_____ Finance SA le 16 juillet 2007 contre la décision de l'Office des poursuites du 4 juillet 2007 révoquant l'adjudication du 15 mars 2007 et ordonnant de nouvelles enchères pour le 27 septembre 2007 dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 03 xxxx37 R.

A la forme :

Les déclare recevables.

Au fond :

1. Les rejette.
2. Dit que si V_____ SA entend conserver le bénéfice de son adjudication du 15 mars 2007 il lui faudra payer, en mains de l'Office des poursuites, l'intégralité du solde dû le 31 juillet 2007 au plus tard.
3. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; M. Didier BROSSET et Mme Florence CASTELLA, juges assesseur(e)s.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN
Greffière :

Ariane WEYENETH
Présidente :

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