

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/310/2017-CS

DCSO/262/17

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

**Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites**

DU JEUDI 4 MAI 2017

Plainte 17 LP (A/310/2017-CS) formée en date du 26 janvier 2017 par **A_____**,
comparant en personne.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par pli recommandés du greffier du **4 mai 2017**
à :

- **A_____**

 - **B_____**

 - **C_____ AG**
c/o Me Saverio LEMBO
Bär & Karrer SA
Quai de la Poste 12
Case postale 5056
1211 Genève 11.

 - **Office des poursuites.**
-

EN FAIT

- A. Dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 12 xxxx05 D initiée par C_____ SA (ci-après : C_____ SA) contre B_____, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a déposé le 13 janvier 2017 l'état des charges et les conditions de vente de l'immeuble sis D_____ à E_____, appartenant à A_____. Ce document a été complété le 24 janvier 2017.
- B. Par plainte expédiée le 26 janvier 2017, A_____ a requis l'annulation de l'état des charges du 13 et son complément du 24 janvier 2017 ainsi que des conditions de la vente prévue le 7 février 2017 de l'immeuble précité. Elle a contesté l'état des charges, notamment le calcul des intérêts du créancier gagiste de 1^{er} rang (C_____ SA), et les conditions de vente qui prévoient que les dettes garanties par gage sont comprises dans le prix d'adjudication et que la propriétaire sera évacuée, faisant valoir qu'elle y vit avec sa fille.
- C. L'effet suspensif requis a été rejeté, de sorte que la vente de l'immeuble a eu lieu le 7 février 2017.
- D. L'Office et C_____ SA ont conclu au rejet de la plainte, pour autant qu'elle soit recevable. C_____ SA requiert, en outre, qu'une amende de 1'500 fr. soit infligée à la plaignante, qui a agi de manière téméraire.

B_____, père de la fille de la plaignante, a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif, mais ne s'est pas déterminé sur le fond.

EN DROIT

1. La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 al. 1 LP; art. 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et art. 7 al. 1 LaLP) contre des mesures non attaques par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP), dans le délai de dix jours (art. 17 al. 2 LP).

Les conditions de vente et l'état des charges doivent être contestés par l'opposition devant le juge civil ordinaire (art. 140 al. 2 LP). La procédure de plainte ne permet pas de vérifier le contenu de ces actes, mais uniquement s'ils ont été établis en suivant les prescriptions formelles (arrêt du Tribunal fédéral 5A_852/2014 du 23 mars 2015 consid. 4.2). L'examen de la Chambre de céans se limitera ainsi à la question de savoir si les règles formelles relatives à l'établissement des conditions de vente et l'état des charges ont été respectées.

La vente aux enchères ayant eu lieu, les conclusions tendant à ce que celle-ci soit reportée et fixée à nouveau sont devenues sans objet. Il n'y a donc plus lieu de les traiter.

-
2. Selon l'art. 134 al. 1 LP, les conditions de vente sont arrêtées par l'Office d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Elles doivent être déposées au moins dix jours avant la vente dans les bureaux de l'Office, où chacun peut en prendre connaissance (art. 134 al. 2 LP).

Les conditions de vente peuvent être attaquées par la voie de la plainte au sens de l'art. 17 al. 1 LP au motif qu'elles n'ont pas été arrêtées ou publiées selon l'usage des lieux, qu'elles ne permettraient pas d'escompter le résultat le plus avantageux ou encore qu'elles violeraient une disposition explicite ou l'esprit de la loi (arrêt du Tribunal fédéral 5A_853/2014 du 23 mars 2015 consid. 6.1.1).

L'état des charges, établi par l'Office sur la base d'un extrait du Registre foncier et des productions des ayants droit (art. 140 al. 1 LP), est ensuite communiqué aux intéressés – soit aux créanciers au profit desquels l'immeuble a été saisi, aux créanciers gagistes ainsi qu'aux titulaires de droits annotés et au débiteur (art. 37 ORFI, par renvoi de l'art. 102 ORFI) – en leur assignant un délai de dix jours pour former opposition (art. 140 al. 2 LP). Cette communication fait également partir, à tout le moins pour les intéressés au sens de l'art. 37 ORFI, le délai de dix jours pour former une plainte au sens de l'art. 17 LP contre l'état des charges, au motif que l'Office, à l'occasion de son établissement, aurait violé des prescriptions formelles (arrêt du Tribunal fédéral 5A_852/2014 du 23 mars 2015 consid. 4.2).

2.1 En l'espèce, l'état des charges a été joint aux conditions de vente et déposé, en même temps que ces dernières, le 13 janvier 2017 dans les locaux de l'Office. Il a été complété par courrier du 24 janvier 2017 de l'Office, précisant le montant des intérêts moratoires de la créancière au jour de la vente.

La plaignante ne soulève aucun grief de nature formelle. Elle conteste, en revanche, le calcul des intérêts, estimant en outre que l'Office en aurait tenu compte deux fois. Un tel grief revient à remettre en cause l'étendue de la créance, grief qu'il lui appartenait de faire valoir dans la procédure d'épuration de l'état des charges. La Chambre de céans ne peut donc pas revoir le montant des intérêts. Il convient encore de relever que lorsqu'il dresse l'état des charges, l'Office n'est pas habilité à refuser ou à modifier les productions reçues, si celles-ci sont formellement conformes. Or, comme évoqué, la plaignante n'invoque aucun grief à cet égard.

2.2 En second lieu, la plaignante fait valoir que les informations contenues dans l'état des charges et les conditions de vente sont incomplètes, dès lors qu'elles ne mentionnent pas que sa fille occupe avec elle l'immeuble. Toutefois, la plaignante n'expose pas en quoi l'indication prétendument erronée du nombre de personnes occupant la villa serait de nature à entraîner l'annulation des actes contestés, d'une part. D'autre part, son affirmation selon laquelle elle habiterait la villa avec sa fille

mineure, et par moments également avec sa filles majeure, est contredite par les constatations de l'Office, qui a observé *de visu* le 24 janvier 2017 lors de la visite de l'immeuble que celui-ci, très peu meublé, était inoccupé, que l'électricité était coupée et qu'il y faisait froid. En outre, les voisins, le débiteur ainsi que le courtier en possession des clefs ont confirmé à l'Office que la villa était inoccupée depuis longtemps. Ces éléments rendent vraisemblable que la plaignante n'habite pas la villa litigieuse avec ses deux filles.

Ainsi et pour autant qu'ils soient recevables, les griefs invoqués sont mal fondés.

La plainte sera donc rejetée.

3. Le principe de la gratuité de la procédure de plainte trouve une exception à l'art. 20a al. 2 ch. 5 2ème phr. LP, qui prévoit que la partie ou son représentant qui use de procédés téméraires ou de mauvaise foi peut être condamné à une amende de 1'500 fr. au plus ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours.

En l'espèce, la plainte, manifestement infondée, ne justifie toutefois pas pour autant le prononcé d'une amende. Par ailleurs, la procédure de plainte ne permet pas l'allocation de dépens (art. 62 al. 2 OELP; DCSO/112/2007 du 7 mars 2007, consid. 4a).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 26 janvier 2017 par A_____ contre les conditions de vente et l'état des charges du 13 janvier 2017, complété le 24 janvier 2017.

Au fond :

Constate qu'elle est partiellement devenue sans objet.

La rejette pour le surplus.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseur(e)s; Madame Marie NIERMARECHAL, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Marie NIERMARECHAL

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.