



POUVOIR JUDICIAIRE

A/312/2020-CS

DCSO/252/20

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**DU JEUDI 6 AOUT 2020**

Plainte 17 LP (A/312/2020-CS) formée en date du 23 janvier 2020 par A\_\_\_\_\_ SA,  
élisant domicile en l'étude de Me B\_\_\_\_\_, avocat.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par pli recommandés du greffier du **17 août 2020**  
à :

- **A\_\_\_\_\_ SA**  
c/o Me B\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.
  - **C\_\_\_\_\_ SA**  
**D\_\_\_\_\_**  
c/o Me E\_\_\_\_\_ et Me F\_\_\_\_\_
  - **G\_\_\_\_\_ SA**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.
  - **Office cantonal des poursuites.**
-

---

**EN FAIT**

**A. a.** C \_\_\_\_\_ SA, ayant son siège à H \_\_\_\_\_ [ZH], a été jusqu'en janvier 2019 la propriétaire du lot PPE I \_\_\_\_\_/I \_\_\_\_\_-12, correspondant au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 2 \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève. Depuis lors, cette part de PPE est la propriété de [la fondation de placement] D \_\_\_\_\_ (cf. publication dans la FAO du \_\_\_\_\_ 2019), qui a aussi son siège à H \_\_\_\_\_.

**b.** En 2009, le locataire de cette surface commerciale a mandaté G \_\_\_\_\_ SA en tant qu'entreprise générale pour la rénovation et l'aménagement des locaux. G \_\_\_\_\_ SA a à son tour chargé diverses entreprises, dont A \_\_\_\_\_ SA, de l'exécution des travaux.

**c.** Le locataire a cessé de payer les factures de G \_\_\_\_\_ SA avant la fin des travaux.

**B. a.** Le 28 janvier 2010, A \_\_\_\_\_ SA et les autres sous-traitants de G \_\_\_\_\_ SA, notamment J \_\_\_\_\_ SA, K \_\_\_\_\_ SA et L \_\_\_\_\_, tous représentés par Me B \_\_\_\_\_, ont requis et obtenu du Tribunal de première instance l'inscription à titre provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la part de PPE précitée, à hauteur des montants dus au terme de leurs factures respectives, soit 59'248 fr. 65 pour A \_\_\_\_\_ SA.

**b.** Le 24 juillet 2017, l'inscription définitive de l'hypothèque légale a été annotée au registre foncier.

**c.** En date 30 septembre 2019, A \_\_\_\_\_ SA, représentée par Me B \_\_\_\_\_, a requis la poursuite en réalisation d'un gage immobilier de G \_\_\_\_\_ SA, à hauteur de 59'248 fr. 65, plus intérêts à 5% dès le 18 janvier 2010. Elle a mentionné que C \_\_\_\_\_ SA était la propriétaire du gage.

**d.** Le 3 octobre 2019, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a édité le commandement de payer poursuite n° 3 \_\_\_\_\_, avec l'indication, dans la rubrique "*Objet du gage*" : "*PPE I \_\_\_\_\_-12 I \_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, rue 2 \_\_\_\_\_, [code postal] Genève 7<sup>ème</sup>*" et dans celle "*Autres remarques*" : "*Le tiers propriétaire est C \_\_\_\_\_ SA, sise au [no.] \_\_\_\_\_, rue 4 \_\_\_\_\_, [code postal] H \_\_\_\_\_ (...)*".

**e.** Le commandement de payer, poursuite n° 3 \_\_\_\_\_, a été notifié à G \_\_\_\_\_ SA le 9 octobre 2019. Il n'a pas été frappé d'opposition.

L'exemplaire pour le tiers propriétaire a été notifié à C \_\_\_\_\_ SA le 30 octobre 2019. Il n'a pas non plus été frappé d'opposition.

**f.** L'Office ayant dans l'intervalle appris, dans le cadre d'autres poursuites, que le propriétaire effectif de l'immeuble n'était plus C \_\_\_\_\_ SA mais [la fondation de placement] D \_\_\_\_\_, il a annulé, par décision du 9 janvier 2020, "*la notification*

---

du 30 octobre 2019 du commandement de payer destiné au tiers propriétaire dans la poursuite n° 3 \_\_\_\_\_", laissé "les frais d'édition et d'impression de ce commandement de payer dans la poursuite n° 3 \_\_\_\_\_ à la charge du créancier" et procédé "à l'édition et à la notification du commandement de payer n° 3 \_\_\_\_\_ à D \_\_\_\_\_ (...)".

**g.** Le même jour, l'Office a rédigé un nouvel exemplaire du commandement de payer, poursuite n° 3 \_\_\_\_\_, en vue de sa notification à D \_\_\_\_\_ en sa qualité de tiers propriétaire.

**C. a.** Par acte du 23 janvier 2020, A \_\_\_\_\_ SA a formé plainte contre la décision du 9 janvier 2020, reçue le 13 janvier 2020, dont elle a requis l'annulation.

D \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ SA agissaient de manière contraire à la bonne foi, en empêchant la notification de l'exemplaire pour le tiers propriétaire du commandement de payer. Alors que de nombreuses procédures avaient opposé C \_\_\_\_\_ SA aux sous-traitants, notamment à L \_\_\_\_\_, C \_\_\_\_\_ SA s'était bien gardée de signaler le transfert de propriété de l'objet du gage.

De bonne foi, A \_\_\_\_\_ SA avait mentionné C \_\_\_\_\_ SA dans la réquisition de poursuite. D'ailleurs, l'exemplaire pour le tiers propriétaire du commandement de payer poursuite n° 3 \_\_\_\_\_ avait été valablement notifié à C \_\_\_\_\_ SA.

**b.** Dans sa détermination du 17 février 2020, l'Office a répondu que la désignation erronée du tiers propriétaire par le créancier avait eu pour conséquence que l'acte de poursuite n'avait pas été notifié au propriétaire du gage inscrit au registre foncier, lequel n'avait pas pu former opposition. En conséquence, l'exemplaire du commandement de payer n° 3 \_\_\_\_\_ notifié à C \_\_\_\_\_ SA avait dû être annulé.

La plainte devait être rejetée.

**c.** Dans leurs déterminations du 10 février et 27 avril 2020, D \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ SA se sont plaintes d'abord du fait que A \_\_\_\_\_ SA partageait avec G \_\_\_\_\_ SA le même avocat, comme les autres sous-traitants, ce qui avait généré un conflit d'intérêts, les sous-traitants ayant renoncé à agir contre l'entreprise générale, qui était pourtant leur partenaire contractuel, pour se retourner contre le propriétaire de l'immeuble. Elles ont conclu à ce que l'autorité de surveillance se saisisse de la question, comme l'avait suggéré la Chambre administrative de la Cour de justice dans un arrêt du 28 janvier 2020, et qu'elle interdise à l'avocat de représenter les intérêts de G \_\_\_\_\_ SA, d'une part, et de A \_\_\_\_\_ SA, J \_\_\_\_\_ SA et K \_\_\_\_\_ SA, d'autre part.

Sur le fond, D \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ SA ont conclu principalement à ce qu'il soit constaté que la plainte était sans objet, l'exemplaire du commandement de payer destiné au tiers propriétaire dans la poursuite n° 3 \_\_\_\_\_ ayant été entretemps

---

notifié à D\_\_\_\_\_, subsidiairement à ce qu'elles soient rejetées. Selon les explications des intimées, C\_\_\_\_\_ SA avait cédé à D\_\_\_\_\_ différents biens immobiliers, dont l'objet du gage, en décembre 2018, l'acte de cession ayant fait l'objet d'une publication dans la Feuille officielle suisse du commerce le \_\_\_\_\_ 2019. D\_\_\_\_\_ était inscrite au Registre foncier de Genève en tant que propriétaire du lot PPE considéré.

d. Par courrier du 20 mai 2020, A\_\_\_\_\_ SA s'est opposée à la requête de D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SA tendant au prononcé d'une interdiction de postuler de son conseil. Elle a relevé que la loi ne lui imposait pas d'agir en premier lieu à l'encontre de son cocontractant, soit G\_\_\_\_\_ SA. Elle observait en outre qu'il s'agissait d'un choix procédural adopté *ab initio* avec les autres sous-traitants.

e. Les parties ont été avisées le 5 juin 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Formée dans le délai de dix jours de l'art 17 al. 1 LP, la plainte, écrite et motivée, est recevable à la forme.

2. **2.1.1** Les intimées requièrent de la Chambre de céans qu'elle fasse interdiction à l'avocat de la plaignante de postuler dans la présente procédure de plainte, en raison d'un potentiel conflit d'intérêts, prohibé par l'art. 12 let. c de la loi fédérale du 23 juin 2000 sur la libre circulation des avocats (LLCA; RS 935.61). Elles dénoncent le fait que l'avocat de la plaignante, créancière poursuivante, est aussi le mandataire de l'entreprise générale, débiteur poursuivi.

**2.1.2.** En procédure pénale, il est admis que le tribunal chargé de la procédure est compétent pour se prononcer sur les interdictions de postuler des avocats des parties en raison d'un conflit d'intérêts. En procédure civile, dans un arrêt DAS/72/2020 du 7 mai 2020, la Chambre civile de la Cour de justice de Genève a considéré qu'en l'absence d'une disposition du CPC exhaustive et univoque à cet égard les cantons demeurent compétents pour légiférer sur la capacité ou non des autorités de surveillance des avocats à statuer sur les situations de conflit d'intérêts et à prononcer une éventuelle interdiction de postuler. A Genève, l'art. 43 al. 3 de la loi sur la profession d'avocat du 26 avril 2002 (LPAv - E 6 10) attribue à la Commission du barreau le pouvoir de prononcer des injonctions destinées à imposer à l'avocat le respect des usages professionnels, dont l'interdiction d'agir en cas d'existence d'un conflit d'intérêts.

Partant, le juge en charge de la procédure civile n'est pas compétent en la matière.

**2.1.3.** L'interdiction de postuler vise principalement à éviter que l'avocat puisse utiliser les connaissances d'une partie adverse.

Dans l'ATF 138 II 162 consid. 2.5.2 p. 168, le Tribunal fédéral a jugé que la personne qu'une décision prive de la possibilité de poursuivre la défense de ses intérêts par l'avocat de son choix, ou alors contraint de voir un ancien mandataire - ou l'associé de l'un de ses anciens mandataires - défendre les intérêts d'une partie adverse, est touchée de manière directe et dispose d'un intérêt digne de protection au sens de l'art. 89 al. 1 let. c LTF à l'annulation ou la modification de cette décision. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral ne s'est en revanche pas prononcé sur l'intérêt digne de protection d'un recourant désirant que l'avocat représentant plusieurs parties adverses, avec lequel il n'a jamais été en relation contractuelle, ne puisse pas représenter ses clients.

**2.2.1.** En l'occurrence, la procédure devant la Chambre de céans est en principe régie par les règles de la procédure administrative cantonale (art. 20a al. 3 LP et 9 al. 4 de la loi genevoise d'application de la LP [LaLP - E 3 60]), le renvoi au CPC prévu à l'art. 31 LP ne concernant que la computation et l'observation des délais.

Or, les intimées ne soutiennent pas que la LPA attribuerait au juge en charge de la procédure au fond la compétence pour prononcer l'interdiction de postuler d'un avocat, étant observé que la Commission du barreau est une autorité administrative, dont les décisions peuvent être attaquées devant les juridictions administratives.

Quoi qu'il en soit, selon la dernière jurisprudence de la Cour civile susmentionnée, seule la Commission du barreau est compétente pour prononcer l'interdiction de postuler dans le cadre d'une procédure civile.

La compétence de la Chambre de céans pour prononcer l'interdiction de postuler de l'avocat de la plaignante n'apparaît ainsi pas donnée.

**2.2.2** En tout état de cause, la Chambre de céans ne discerne pas quel serait l'intérêt des intimées à voir interdite la représentation de leur partie adverse par le même avocat que celui de l'entreprise générale, avec lequel elles n'ont entretenu aucune relation contractuelle (cf. arrêt du Tribunal fédéral 2A\_346/2019 du 20 décembre 2019, consid. 1.4 et 1.5).

Enfin, il apparaît que la défense des intérêts de l'entreprise générale et des sous-traitants n'est dans le cas d'espèce pas de nature à créer une situation de conflit d'intérêt.

**2.3.** Eu égard à ces considérations, la requête des intimées sera déclarée irrecevable.

- 
3. La plaignante soutient que D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SA agiraient de manière contraire à la bonne foi, en empêchant la notification de l'exemplaire du commandement de payer destiné au tiers propriétaire.

**3.1.1.** Selon l'art. 151 al. 1 LP, le créancier souhaitant engager une poursuite en réalisation de gage doit énoncer dans sa réquisition de poursuite l'objet du gage. Cette désignation doit être la plus précise possible, de manière à permettre à l'Office, au débiteur poursuivi et à l'éventuel tiers propriétaire du gage de savoir exactement quels sont les droits qui doivent être réalisés (GILLIERON, Commentaire, n° 12 ad art. 151 LP).

Si le débiteur n'est pas propriétaire de la chose grevée (ou titulaire du droit remis en gage), la réquisition doit mentionner le nom du tiers constituant ou du tiers qui est devenu propriétaire de l'objet grevé depuis lors (art. 151 al. 1 let. a LP). Ainsi que le précisent les "Explications" (no 5) figurant au dos du Formulaire no 1, la réquisition doit également contenir l'adresse du tiers propriétaire, afin qu'un exemplaire du commandement de payer puisse lui être notifié (art. 153 al. 2 let. a LP).

**3.1.2.** Aux termes de l'art. 153 al. 2 let. a LP, un exemplaire du commandement de payer doit être notifié au tiers propriétaire qui a constitué le gage ou qui est devenu propriétaire de l'objet grevé postérieurement à la constitution du gage.

Un commandement de payer doit être adressé à l'acquéreur de l'objet grevé même s'il en est devenu propriétaire postérieurement à l'introduction de la poursuite en réalisation de gage (cf. art. 88 al. 1 et 100 al. 1 ORFI) et qu'un commandement de payer avait été notifié à l'aliénateur (FOËX, CR LP, n° 10 ad art. 153 LP).

Selon la jurisprudence, "*seul celui qui est effectivement propriétaire ou copropriétaire du gage a droit à la notification*" (ATF 127 III 115/116, JdT 2000 II 93, p. 95). L'office des poursuites notifie au tiers le commandement de payer si le créancier poursuivant lui-même le mentionne comme propriétaire du gage ou si son droit de propriété résulte du registre foncier ou a été constaté judiciairement (ATF 127 III 115/116, JdT 2000 II 93, p. 95).

**3.2.** En l'espèce, il résulte du dossier et n'est pas contesté que l'objet du gage a été aliéné en janvier 2019, soit bien avant le dépôt de la réquisition de poursuite considérée, le 30 septembre 2019.

C\_\_\_\_\_ SA n'étant plus propriétaire de l'objet du gage, l'exemplaire pour le tiers propriétaire du commandement de payer ne pouvait pas lui être notifié.

C'est par conséquent à raison que l'Office a annulé la notification de l'exemplaire du commandement de payer destiné à C\_\_\_\_\_ SA et en a rédigé un nouveau, le 9 janvier 2020, destiné à D\_\_\_\_\_, soit le propriétaire effectif de l'objet du gage.

Les critiques de la plaignante apparaissent ainsi infondées, ce d'autant que dans l'intervalle, selon les explications des intimées, non contestées, le tiers propriétaire, soit D\_\_\_\_\_, a reçu notification du commandement de payer, poursuite n° 3\_\_\_\_\_.

Enfin, dans la mesure où l'Office a édité la première version de l'exemplaire du commandement de payer pour le tiers propriétaire du gage sur la base des indications – qui se sont avérées erronées – fournies par la plaignante, c'est à raison qu'il a mis à la charge de celle-ci les frais y relatifs. Le procédé ne prête pas le flanc à la critique sous l'angle de la LP.

Mal fondée, la plainte doit être rejetée.

4. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a OELP) et ne donne pas lieu à l'allocation de dépens (62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée le 23 janvier 2020 par A\_\_\_\_\_ SA contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 9 janvier 2020, dans la poursuite n° 3\_\_\_\_\_.

Déclare irrecevable la requête formée le 10 février 2020 par C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ dans la cause précitée.

**Au fond :**

Rejette la plainte.

**Siégeant :**

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseur(e)s; Madame Sylvie SCHNEWLIN, greffière.

La présidente :

La greffière :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

Sylvie SCHNEWLIN

**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.*