

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3177/2014-CS

DCSO/342/14

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 11 DECEMBRE 2014

Plainte 17 LP (A/3177/2014-CS) formée en date du 20 octobre 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 12 mars 2013, la parcelle n° xx30, commune de Z_____, sise U_____, située en zone x 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 à sa disposition.

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%.

[...]"

c. Par acte du 22 mars 2013, soit dans le délai qui lui avait été imparti après la vente aux enchères du 12 mars 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 12 mars 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 (procédure applicable au "fol enchérisseur"), qui n'avaient pas été contestées par Mme S_____, lorsqu'elle avait pris connaissance de leur contenu avant la vente aux enchères du 12 mars 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 en sa faveur de la parcelle précitée, cela en vue d'une éventuelle compensation, avec intérêts à 5 %, d'une moins-value ainsi que 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, référencée sous le n° de cause A/2379/2014, 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, mais seulement 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.

b. L'Office a conclu au rejet de cette plainte, du fait, d'une part, que Mme S_____ n'avait 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, et, d'autre part, qu'en participant à cette vente aux enchères, 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.

c. Par décision (DCSO/255/2014) prononcée dans cette cause le 9 octobre 2014, la Chambre de surveillance a déclaré ladite plainte irrecevable, en tant qu'elle était tardive.

En effet, Mme S_____ n'avait pas contesté, comme elle aurait pu le faire dans le délai à sa disposition, les conditions de la vente aux enchères du 12 mars 2013, qui étaient dès lors entrées en vigueur et lui étaient pleinement applicables.

Or, ces conditions mentionnaient expressément les conséquences opposables au "fol enchérisseur", que Mme S_____ prenait le risque de devenir en se faisant adjuger la parcelle agricole en question, alors qu'elle savait pouvoir essayer le refus par l'autorité compétente de l'autorisation nécessaire pour finaliser l'acquisition de cette parcelle.

En particulier, Mme S_____ savait que l'Office devrait, dans ce cas de refus, conserver les fonds qu'elle aurait versés en paiement du prix de la parcelle qui lui aurait été adjugée dans ces circonstances risquées ("fol enchérisseur"), pour pouvoir compenser, le cas échéant, une moins-value, avec intérêts à 5%, ou tout autre dommage au préjudice du créancier ayant requis cette vente, qui pourraient résulter d'une seconde mise aux enchères de la parcelle en question, rendue nécessaire par le défaut de finalisation de la première adjudication.

En outre, en prenant part à la vente du 12 mars 2013 sans contester ces conditions, lors de leur lecture immédiatement avant cette vente, Mme S_____ les avait, de surcroît, tacitement acceptées.

La plaignante devait, dès lors, assumer les obligations que ces conditions de vente mettaient à sa charge.

- C.** A la suite de la seconde vente aux enchères de la parcelle en cause, que l'Office avait été contraint d'organiser le 7 octobre 2014, il a transmis, le 8 octobre 2014, à Mme S_____, un courrier, reçu par son conseil le 9 octobre 2014, établissant le montant qu'elle devait laisser à l'Office sur le montant qu'elle avait versé lors de la première adjudication du 12 mars 2013, pour compenser le manque à gagner intervenu dans le cadre de cette seconde vente aux enchères du 7 octobre 2014 au préjudice du créancier requérant.

Cette différence entre les deux prix d'adjudication successifs était de 51'472 fr. 85 (116'472.85 fr. – 65'000 fr.). A ce montant en capital s'ajoutaient les intérêts à 5%, calculés du 13 mars 2013 au 7 octobre 2014 sur cette différence, soit 4'047 fr. 30, ainsi que les frais de la seconde vente du 7 octobre 2014, en 2'344 fr 50, selon un décompte séparé joint à son courrier du 8 octobre 2014 par l'Office.

- D. a.** Par plainte déposée le 20 octobre 2014, Mme S_____ a conclu à l'annulation de cette décision du 8 octobre 2014 et à ce que le montant à conserver par l'Office soit réduit par la Chambre de surveillance à une somme raisonnable fondée sur un prix d'adjudication hypothétique de 4 fr./m², le solde conservé par l'Office à la suite de la première vente du 12 mars 2013 devant être restitué à la précitée.

Mme S_____ a fait valoir l'appui de sa plainte que l'Office avait arrêté arbitrairement le montant à lui restituer, au vu de la différence existant entre les prix d'adjudication des deux ventes aux enchères successives en question,

décalage qui n'était pas imputable aux variations du marché et dont l'Office aurait dû tenir compte de l'importance.

b. Dans ses observations au sujet de cette plainte, reçues le 12 novembre 2014, l'Office conclut, *principalement*, à ce qu'elle soit déclarée irrecevable et, *subsidiairement*, à ce qu'elle soit rejetée.

Il fait en effet valoir que son courrier du 8 octobre 2014 n'était pas une nouvelle décision, valant mesure de l'Office sujette à plainte, mais simplement l'application concrète des conditions de vente aux enchères déjà définitivement opposables à la plaignante.

Subsidiairement, la plainte devait être rejetée au fond car, à nouveau, le calcul des frais à charge de la plaignante était une conséquence de l'application des conditions de vente aux enchères qu'elle n'avait pas contestées, quand bien même l'issue de la seconde vente aux enchères avait été incertaine et que le prix de vente adjudgé s'était révélé nettement au-dessous de celui arrêté lors de la précédente adjudication.

Pour le surplus, on ne pouvait reprocher une décision arbitraire à l'Office. En effet, d'une part, il avait, à diverses occasions avant la vente aux enchères du 12 mars 2013, attiré l'attention du conseil de la plaignante sur les conséquences d'un possible refus *a posteriori* de l'autorisation d'acquérir la parcelle en cause - ce que la plaignante n'a pas contesté, comme elle aurait pu le faire dans le cadre d'une éventuelle réplique - et, d'autre part, la différence entre les prix d'adjudication des deux ventes aux enchères successives en question, mise à la charge de la plaignante, n'était aucunement constitutive d'une décision arbitraire de l'Office, auquel les résultats des deux ventes en question ne pouvaient pas non plus être reprochés.

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).

Est une mesure sujette à plainte tout acte d'autorité accompli par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète; il doit s'agir d'acte pris unilatéralement ou d'office, de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans une procédure d'exécution forcée concrète ; de simples avis ou conseils de l'autorité de poursuite ne sont pas des mesures sujettes à plainte (GILLIERON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5ème éd. 2012, n° 248; ERARD, in Commentaire romand, ad art. 17 n° 9 s).

En l'espèce, le courrier critiqué de l'Office, du 8 octobre 2014, paraît constituer une mesure au sens des principes rappelés ci-dessus.

En effet, c'est un acte d'autorité unilatéral, accompli par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle de nature à modifier une situation du droit de l'exécution forcée, puisqu'il fixe le montant à restituer à la plaignante à la suite d'une vente forcée régie par la LP, que l'Office a été chargé d'exécuter.

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).

Ce délai a été respecté en l'espèce, de sorte que la présente plainte, qui se conforme aussi aux autres réquisits de l'art. 17 LP, est recevable.

- 2. 2.1** 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) ou 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.

En particulier, ces conditions générales, mentionnaient, en l'espèce, les conséquences, pour l'adjudicataire, d'une adjudication en sa faveur alors qu'il n'avait encore reçu l'autorisation imposée par le droit foncier rural (LDFR), cela en ces termes :

"...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%..."

Le Tribunal fédéral a par ailleurs souligné qu'une telle révocation de l'adjudication d'une parcelle agricole, faute de l'obtention de l'autorisation légale, était expressément prévue par l'art. 67 al. 2 et 3 LDFR et ouvrait la voie à la procédure du « fol enchérisseur », telle que mise également en œuvre par l'Office en application de l'art. 129 al. 4 LP (ATF 123 III 406 cons. 3).

Or, il ressort clairement de cette procédure fixée par la loi que les autorités de poursuite n'ont aucun pouvoir d'appréciation dans le cadre du calcul de la différence, due par le "fol enchérisseur", des prix d'adjudication lors des deux ventes aux enchères successives, alors que la seconde est devenue nécessaire par le fait d'une première adjudication hasardeuse au regard du défaut d'obtention par

le premier adjudicataire de l'autorisation légale impérative. Des intérêts à 5% doivent en outre légalement être calculés sur cette différence et l'Office doit aussi mettre ses frais à la charge du "fol enchérisseur".

2.2 Or il apparaît, dans le cas d'espèce et au vu des faits pertinents de la cause, que l'Office a scrupuleusement respecté les principes de calcul fixés par la loi et rappelés ci-dessus sous ch. **2.1**, de sorte qu'il n'est en aucun cas tombé dans l'arbitraire en déterminant le montant à restituer à la plaignante à la suite de la seconde adjudication, par le biais de son calcul détaillé ci-dessus sous litt. **C, EN FAIT.**

Par ailleurs, l'Office ne peut raisonnablement se voir reprocher la différence négative entre les deux prix d'adjudications successivement arrêtés pour la parcelle agricole en question, dans le cadre de ventes aux enchères, qui en elles-mêmes, n'ont de surcroît fait l'objet d'aucune contestation, que ce soit de la part de la plaignante ou d'un tiers.

2.3 Par conséquent et vu l'ensemble de ce qui précède, la plainte sera rejetée.

- 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 recevable la plainte formée le 20 octobre 2014 par Mme S_____ contre la décision de l'Office des poursuites du 8 octobre 2014.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Philipp GANZONI et Monsieur Christian CHAVAZ, juges assesseurs; 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.