



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/493/10

DÉCISION

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

DU JEUDI 11 NOVEMBRE 2010

Cause A/3200/2010, plainte 17 LP formée le 23 septembre 2010 par **M. G_____**,
élisant domicile en l'étude de Me Pierre GABUS, avocat, à Genève.

Décision communiquée à :

- **M. G_____**

domicile élu : Etude de Me Pierre GABUS, avocat
Bd des Tranchées 46
1206 Genève

- **Etat de Genève, département des finances, soit pour lui le service du contentieux
de l'Etat**

Rue du Stand 26
1204 Genève

- **S_____ SA**

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).

- M. R_____

- M. J_____

- M. M_____

- M. H_____

- **Office des poursuites**

EN FAIT

A.a. Le 6 avril 2001, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a enregistré quatre poursuites en réalisation de gage immobilier dirigées par l'Etat de Genève, service du contentieux contre M. M_____ (poursuite n° 01 xxxx18 C), M. G_____ (poursuite n° 01 xxxx19 B), M. H_____ (poursuite n° 01 xxxx20 A et M. J_____ (poursuite n° 01 xxxx21 Z), pris conjointement et solidairement, propriétaires des parcelles n°s xx29 et xx30, plan x, sises xx, chemin L_____, commune de Z_____.

Le 30 avril 2010, l'Office a procédé à la publication des ventes immobilières aux enchères des deux parcelles susmentionnées, fixées au xx septembre 2010. Cet avis mentionnait, en particulier, que les conditions de vente et l'état des charges seraient déposés à l'Office à partir du yy juin 2010.

Le yy juin 2010, l'Office a communiqué aux poursuivis les états des charges et les conditions de vente. Seul l'Etat de Genève, service du contentieux figure en qualité de créancier gagiste à l'état des charges de chacun des deux immeubles.

Par lettre datée du 8 septembre 2010, transmise par courriel et par pli recommandé le 13, l'Etat de Genève, service du contentieux a informé l'Office avoir cédé à S_____ SA les créances objets des poursuites n°s 01 xxxx18 C, 01 xxxx19 B, 01 xxxx20 A et 01 xxxx21 Z.

Par courrier du 14 septembre 2010, envoyé sous pli recommandé, l'Office a communiqué à chacun des poursuivis un avis d'un changement de créancier.

Le 23 septembre 2010, M. G_____ a formé, par devant le Tribunal de première instance, une opposition tardive (art. 77 LP).

A.a. Lors de la vente aux enchères du xx septembre 2010, la parcelle n° xx29a été adjugée à S_____ SA pour le prix de 1'175'000 fr. par compensation. La parcelle n° xx30 a été adjugée à M. R_____ pour le prix de 2'400 fr.

Il ressort des deux procès-verbaux de vente que l'assemblée a été informée que l'Etat de Genève, service du contentieux n'était plus créancier des poursuivis et que le cessionnaire visant l'ensemble des droits de l'Etat de Genève, dans le cadre des poursuites considérées, était S_____ SA; les conséquences d'une opposition tardive au sens de l'art. 77 LP étaient expressément réservées.

B. Par acte posté le 23 septembre 2010, M. G_____ a porté plainte contre ces ventes aux enchères. Il demande à la Commission de céans de constater leur caducité. En substance, M. G_____ fait valoir que l'Office n'a pas respecté les obligations qui lui incombent en vertu des art. 138 ss LP et 34 ss ORFI, les états des charges et les conditions de vente ne reflétant pas la réalité au jour de cette vente. Il soutient,

par ailleurs, qu'à l'instar des autres tiers intéressés, il ignorait tout du changement de créancier, aucune information n'ayant été donnée.

L'Office, par la plume de Mme C_____, préposée aux enchères, du xx septembre 2010, déclare que les états des charges et les conditions de vente, déposées le xx juin 2010, ne pouvaient faire mention du changement de créancier, lequel a été porté à sa connaissance le 13 septembre 2010, et que la précitée a dûment informé l'assemblée de la cession de créance de l'Etat de Genève à S_____ SA. Il conclut au rejet de la plainte.

M. M_____, M. H_____ et M. J_____, M. R_____, l'Etat de Genève, service du contentieux et S_____ SA ont été invités à se déterminer.

Seuls les deux derniers cités ont donné suite. Ils relèvent notamment que l'Office a expressément informé les participants aux enchères du xx septembre 2010 du changement de créancier, ce avant le début des enchères.

EN DROIT

- 1.a. La Commission de céans est compétente pour connaître des plaintes dirigées contre des mesures prises par des organes de l'exécution forcée qui ne sont pas attaques par la voie judiciaire (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et art. 11 al. 2 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ).
- 1.b. La voie de la plainte est ouverte contre les irrégularités commises lors des opérations de la réalisation forcée elle-même mais aussi contre celles commises dans la procédure préparatoire (art. 132a, 143a et 156 al. 1 LP ; cf. égal. art. 66 al. 1 et 102 ORFI ; Pierre-Robert Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat n°1348 ss).

En tant que débiteur, le plaignant a qualité pour porter plainte.

- 1.c. Le délai de plainte prévu à l'art. 17 al. 2 LP court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de contestation (art. 132a al. 2 LP). Ce délai commence à courir dès la vente aux enchères pour tous ceux à qui la vente aux enchères a été communiquée (art. 125 al. 3, 143a et 156 al. 1 LP). Le droit de plainte s'éteint un an après la réalisation (art. 132a al. 3 et 156 al. 1 LP).

En l'occurrence, les ventes aux enchères, auxquelles le plaignant était présent (cf. ch. 11 de son opposition tardive du 23 septembre 2010), se sont déroulées le xx septembre 2010 et la présente plainte a été formée le 23 suivant.

Elle sera donc déclarée recevable.

- 2.a. A teneur de l'art. 140 LP, applicable à la réalisation d'un gage immobilier (art. 156 al. 1 LP), le préposé doit, avant de procéder aux enchères, dresser l'état des charges qui grèvent les immeubles en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier et le communiquer aux intéressés en leur assignant un délai de dix jours pour former opposition (cf. 34 à 44 et 102 ORFI).

Arrêtées par l'office des poursuites d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse, les conditions de vente ne sont pas publiées, mais déposées, au moins dix jours avant les enchères, au bureau de l'office où chacun peut en prendre connaissance. Les conditions de vente comportent, en particulier, l'état des charges (cf. art. 134 à 137 LP applicables par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP ; art. 45 à 52 et 102 ORFI).

En l'espèce, il ressort des faits exposés ci-dessus que l'Office a pleinement respecté les tâches qui lui incombent, étant rappelé que le xx juin 2010, date à laquelle les états des charges ont été déposés et communiqués aux intéressés - en particulier, aux poursuivis, dont le plaignant - l'Etat de Genève, service du contentieux n'avait pas cédé ses créances à S_____ SA ; cette cession est, en effet, intervenue le 8 septembre 2010 et l'Office a en eu connaissance le 13 suivant.

Au surplus, et contrairement aux allégués du plaignant, les participants aux enchères querellées ont bien été informés de cette cession et la préposée aux enchères a expressément réservé les conséquences d'une opposition tardive (art. 77 LP).

- 2.b. Si le créancier change au cours de la procédure de poursuite, le débiteur poursuivi peut former opposition, jusqu'à la distribution des deniers ou jusqu'à la déclaration de faillite. Il doit procéder devant le juge du for de la poursuite dans les dix jours à compter de celui où il a eu connaissance du changement de créancier (art. 77 al. 1. et 2 LP).

L'opposition tardive déploie des effets de strict droit de la poursuite. Elle ne suspend pas automatiquement la poursuite, mais le juge peut statuer provisionnellement à ce sujet (art. 77 al. 3 LP). Quoiqu'il en soit, si l'opposition est admise, les actes de poursuite effectués antérieurement subsistent à titre provisoire, leur maintien étant subordonné à la condition que le créancier procède pour faire écarter l'opposition survenue après le délai, en "validant", par une action en constatation de sa créance introduite dans le délai de dix jours assigné par le préposé ; à défaut, le créancier sera déchu de ses droits dans la procédure en cours et les actes de poursuites exécutés antérieurement caducs (art. 77 al. 4 LP ; Circulaire n° 7 du 15 novembre 1899 du Tribunal fédéral prolongée par la Circulaire n° 37 du 7 novembre 1996 ; Walter A. Stoffel/Isabelle Chabloz, Voies d'exécution, 2^{ème} éd. § 4 n^{os} 60 ss ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire ad art. 77 n^{os} 40-46).

- 2.c. En l'occurrence, le plaignant a formé, devant le Tribunal de première, une opposition tardive le 23 septembre 2010. Par courriel du 27 octobre 2010, le greffe de cette juridiction a informé la Commission de céans qu'il était dans l'attente du paiement de l'émolument de mise au rôle, dont le délai expire le 27 novembre 2010.

Des considérants qui précèdent, il s'ensuit que les ventes immobilières aux enchères du xx septembre 2010 ne sauraient être annulées suite à sa plainte du seul fait de cette opposition tardive, sur laquelle le Tribunal de première instance n'a pas encore statué.

3. Manifestement infondée, la plainte sera rejetée.

Il incombe cependant à l'Office de ne pas procéder à la distribution du produit de ces deux ventes jusqu'à droit jugé sur l'opposition tardive, le cas échéant, sur l'action en constatation de dette qui devrait être intentée par le créancier.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 23 septembre 2010 par M. G_____ contre les ventes immobilières aux enchères du xx septembre 2010 (poursuites n^{os} 01 xxxx18 C, 01 xxxx19 B, 01 xxxx20 A et 01 xxxx21 Z).

Au fond :

1. La rejette.
2. Dit que l'Office des poursuites ne procédera pas à la distribution du produit de ces deux ventes immobilières jusqu'à droit jugé sur l'opposition tardive, le cas échéant, sur l'action en constatation de dette qui devrait être intentée par le créancier.
3. Déboute M. G_____ de toutes autres conclusions.

Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; MM. Denis MATHEY, juge assesseur, et Pascal JUNOD, juge assesseur suppléant.

Au nom de la Commission de surveillance :

Véronique PISCETTA
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