



## POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/77/07

### DÉCISION

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

DU JEUDI 22 FEVRIER 2007

Causes A/3481/2006 et A/222/2007, plaintes 17 LP formées respectivement le 25 septembre 2006 et le 22 janvier 2007 par L \_\_\_\_\_ SA, domiciliée à Genève.

Décision communiquée à :

- L \_\_\_\_\_ SA

p.a. Mme F \_\_\_\_\_  
Administratrice

- B \_\_\_\_\_ SA

domicile élu : Etude de Me Pierre Louis MANFRINI, avocat  
Avenue de Champel 8C  
Case postale 385  
1211 Genève 12

- M. G \_\_\_\_\_

domicile élu : Etude de Me Alain VEUILLET, avocat  
Place du Port 1  
1204 Genève

- I \_\_\_\_\_ SA

---

Le recours en matière civile est ouvert contre les décisions prises par la Commission de surveillance de l'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).

---

domicile élu : Etude de Mes Carl HEGGLI et Marc FISCHER, avocats  
Rue Jargonnant 2  
Case postale 6045  
1211 Genève 6

- l'Office des poursuites

## EN FAIT

A. Dans le courant de l'année 1990, M. G\_\_\_\_\_ a constitué sur sa parcelle n° xxxx un droit de superficie distinct et permanent, valable jusqu'en 2065, immatriculé sous feuillet n° xxxx, droit de superficie servant lui-même de fonds de base pour un ensemble de dix-huit unités de propriété par étages (ci-après : PPE).

M. G\_\_\_\_\_ est au bénéfice d'un droit de préemption lui octroyant la possibilité de récupérer, avant l'échéance de la servitude de superficie, les lots de PPE détenus par des tiers.

En mai 2001, I\_\_\_\_\_ SA a acquis les lots PPE xxxx-1, xxxx-3 et xxxx-4 au cours d'une vente aux enchères forcée.

Par contrat du 16 juin 2004, B\_\_\_\_\_ SA a cédé le capital-actions d'I\_\_\_\_\_ SA à la Société H\_\_\_\_\_ SA, domiciliée au Luxembourg. Dûment interpellé par B\_\_\_\_\_ SA, M. G\_\_\_\_\_ a renoncé à exercer son droit de préemption.

Dans le cadre des poursuites formant la série n° 02 xxxx04 K et requises par M. D\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) a établi un procès-verbal de saisie à l'encontre de M. G\_\_\_\_\_, le 21 octobre 2004. L'Office a notamment saisi la parcelle n° xxxx ainsi que le droit de superficie immatriculé sous feuillet n° xxxx.

Par acte du 13 février 2006, M. D\_\_\_\_\_ a cédé à L\_\_\_\_\_ SA sa créance de même que tous les droits obtenus dans le cadre de la poursuite n° 02 xxxx04 K.

B. Par lettre-signature du 3 juillet 2006 adressée à l'Office, L\_\_\_\_\_ SA a considéré en substance que M. G\_\_\_\_\_ était en droit de connaître l'identité réelle et économique de S\_\_\_\_\_ SA afin d'être en mesure de faire valoir son droit de préemption. Elle a soutenu que « *La privation potentielle et hautement probable du droit de préemption par la structure juridique actuellement mise en place a une incidence directe sur la valeur de la parcelle n° xxxx et nuit par conséquent aux intérêts des créanciers* » dont elle fait partie.

Rappelant le devoir d'information des tiers découlant de l'art. 91 al. 4 LP, L\_\_\_\_\_ SA a sollicité que l'Office interpelle les administrateurs d'I\_\_\_\_\_ SA, sous menace de l'art. 324 ch. 5 CPS, afin d'obtenir des informations sur l'identité réelle de l'ayant droit économique du capital-actions de S\_\_\_\_\_ SA, sur la réalité économique dudit ayant droit, ainsi que toute information utile sur les modifications du capital-actions d'I\_\_\_\_\_ SA ou de S\_\_\_\_\_ SA, du 16 juin 2004 à ce jour, et complète le procès-verbal de saisie, série n° 02 xxxx04 K en conséquence.

- C. Par courrier du 12 septembre 2006, l'Office a informé L\_\_\_\_\_ SA qu'il ne pouvait pas donner suite à sa demande du 3 juillet 2006 car S\_\_\_\_\_ SA n'était pas considérée comme tiers détentrice de biens du débiteur si bien qu'elle n'était pas soumise à l'obligation de l'art. 91 al 4 LP.
- D. Par acte du 25 septembre 2006, L\_\_\_\_\_ SA a formé plainte contre la décision précitée Elle a principalement repris les arguments développés dans son courrier du 3 juillet 2006 adressé à l'Office. Elle a notamment rappelé que M. G\_\_\_\_\_, en qualité de « nu-proprétaire » du fonds de base (parcelle n° xxxx) sur lequel était construite la PPE, disposait d'un droit de préemption sur toute vente de parts de copropriété disposant d'un droit de superficie sur ce fonds (art. 682 al 2 CCS et 216 ss CO), y compris sur les parts de copropriétés vendues à I\_\_\_\_\_ SA. L\_\_\_\_\_ SA a soutenu que le fonds xxxx était bénéficiaire potentiel d'un droit de préemption lors de toute cession du capital-actions, non seulement d'I\_\_\_\_\_ SA mais aussi du capital-actions de S\_\_\_\_\_ SA.

Elle a en outre invoqué l'art. 95 al. 5 LP, rappelant que, dans ses actes, l'Office devait tenir compte des intérêts des parties

L\_\_\_\_\_ SA a enfin pris les mêmes conclusions que dans son courrier du 3 juillet 2006.

Cette plainte a été enregistrée sous le n° A/3481/2006.

- E. Dans son rapport du 17 octobre 2006, l'Office a d'abord relevé que M. G\_\_\_\_\_ n'était pas nu-proprétaire de l'immeuble n° xxxx. Il a ensuite indiqué que l'art. 91 al. 4 LP ne trouvait pas application *in casu*, dès lors que le seul lien entre S\_\_\_\_\_ SA et le débiteur était d'être propriétaire de lots PPE dans le même immeuble. L'Office a également précisé que la question de savoir si le transfert du capital-actions d'une société constitue un cas de préemption au sens de l'art. 216c CO n'avait pas à être tranchée car la cession d'actions, dont le débiteur n'est pas détenteur est une *res inter alios* qui ne peut en aucun cas faire l'objet d'une demande de renseignements de la part de l'Office. Il a enfin considéré que l'art. 95 al. 5 LP était sans pertinence dans le cas d'espèce.
- F. Par courrier recommandé du 18 octobre 2006, I\_\_\_\_\_ SA a présenté ses observations sur la plainte.

I\_\_\_\_\_ SA a relevé que les informations que L\_\_\_\_\_ SA souhaitait voir figurer au procès-verbal de saisie n'étaient pas énumérées dans la liste limitative de l'art. 112 LP et n'étaient liées à aucune créance inscrite ou à inscrire du débiteur. Les conclusions de L\_\_\_\_\_ SA étaient ainsi irrecevables. Elle a ajouté que dans la mesure où les renseignements demandés n'avaient pas à figurer dans le procès-verbal de saisie, ils ne pouvaient à plus forte raison pas être exigés *in abstracto* de sa part, dès lors qu'elle n'avait aucun lien juridique avec L\_\_\_\_\_ SA et qu'elle n'était pas partie à la procédure de poursuite dans laquelle s'inscrivait la demande.

Par ailleurs, I \_\_\_\_\_ SA a considéré que l'argumentation de la plaignante selon laquelle M. G \_\_\_\_\_ serait « *nu-propriétaire* » de la parcelle n° xxxx et pourrait récupérer son entière propriété par le biais du droit de préemption était erronée car la parcelle considérée était détenue en pleine propriété par les copropriétaires de la PPE, à raison de leurs quotes-parts respectives. M. G \_\_\_\_\_ n'avait ainsi de droits qu'en tant que propriétaire des parts de PPE qu'il détenait et pour réintégrer l'entière propriété de la parcelle, il devrait également acquérir les parts de PPE détenus par des tiers et notamment I \_\_\_\_\_ SA, ce qui reviendrait du point de vue des créanciers à remplacer des actifs liquides par un actif immobilier. Or, s'agissant d'une opération préjudiciable aux intérêts des créanciers au nombre desquels comptait L \_\_\_\_\_ SA, force était d'admettre qu'elle n'avait pas d'intérêt juridique ou économique à obtenir les informations demandées. Sa plainte était ainsi irrecevable.

Sur le fond, I \_\_\_\_\_ SA a souligné, à l'instar de l'Office, que M. G \_\_\_\_\_ ne détenait aucune créance à son encontre ni à l'encontre de S \_\_\_\_\_ SA. Il a ajouté que son droit de préemption était légal (art. 682 CC) et non pas spécial ou conventionnel. Partant, même à considérer qu'il bénéficiait également d'un droit de préemption légal dans le cadre de la vente d'I \_\_\_\_\_ SA comme opération analogue à une vente des lots 1, 3 et 4 de la PPE, ce droit était périmé à ce jour, non seulement du fait qu'il ne l'avait pas exercé dans le délai de trois mois à compter de la connaissance de la transaction, mais également du fait de l'écoulement du délai absolu de deux ans (art. 681a al. 2 CC).

I \_\_\_\_\_ SA a ajouté que la plaignante sollicitait des renseignements que M. G \_\_\_\_\_ lui-même n'était pas en droit de réclamer, le bénéficiaire du droit de préemption n'ayant que le droit de prendre connaissance des conditions de vente, soit d'obtenir une copie du contrat de vente. Or, les renseignements requis par L \_\_\_\_\_ SA, relatives à des opérations de tiers, n'en faisaient manifestement pas partie. Elle a enfin relevé que les conditions d'un éventuel droit aux renseignements au sens des art. 89ss LP n'étaient pas réunies.

- G. Dans ses observations du 18 octobre 2006, M. G \_\_\_\_\_ a d'abord résumé la chronologie des faits. Il a ensuite indiqué que son droit de préemption pouvait s'exercer non seulement en cas de vente de l'immeuble, mais aussi à l'occasion de tout autre acte juridique équivalant économiquement à une vente, notamment en cas de cession de tout ou partie du capital-actions d'I \_\_\_\_\_ SA et de S \_\_\_\_\_ SA et a considéré que pour protéger son droit, il devait être complètement informé sur l'identité de l'actionnaire ultime, bénéficiaire économique de toute opération relative aux unités de PPE considérées.
- H. Par lettre-signature du 18 octobre 2006, B \_\_\_\_\_ SA a indiqué qu'elle faisait sienne les observations d'I \_\_\_\_\_ SA et concluait au rejet de la plainte, dans la mesure de sa recevabilité.

- I. Par avis du 10 janvier 2007 adressé aux parties, l'Office a fixé la vente des parts de copropriété n° 7007-1, n° 7007-2 et n° 7007-3 formant la parcelle n° xxxx ainsi que les parts de PPE, soit les feuillets n° xxxx n° 2, n° 8 et n° 11 à 18 du feuillet n° xxxx, au 27 mars 2007.

Cet avis de vente précisait notamment que la vente était requise par le créancier gagiste de premier rang et un créancier saisissant.

- J. Par acte du 22 janvier 2007, L\_\_\_\_\_ SA a formé plainte, assortie d'une demande d'effet suspensif, contre l'avis précité.

L\_\_\_\_\_ SA a relevé que la procédure n° A/3481/2006 était pendante devant la Commission de céans et a repris les arguments développés dans sa plainte du 25 septembre 2006, précisant qu'un projet de rénovation de l'immeuble construit sur la parcelle n° xxxx rendait vraisemblable un nouveau changement de propriétaire.

La plaignante a par ailleurs considéré que la fixation de la vente immobilière était inopportune et a reproché à l'Office de ne pas avoir attendu l'issue de la plainte n° A/3481/2006. Elle a conclu à l'annulation de l'acte entrepris.

Cette plainte a été enregistrée sous le n° A/222/2007.

- K. Par ordonnance du 23 janvier 2007, la Commission de céans a refusé l'effet suspensif à la plainte.

- L. Dans son rapport du 6 février 2007, l'Office a indiqué que la Fondation de valorisation des actifs de la banque cantonale de Genève, créancière dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 04 xxxx09 U, et B\_\_\_\_\_ SA avaient requis la vente des immeubles considérés, respectivement le 7 septembre 2005 et le 2 mars 2006.

L'Office a indiqué que même dans l'hypothèse où la Commission de céans le condamnerait à donner suite aux conclusions prises par L\_\_\_\_\_ SA dans la plainte n° A/3481/2006, les informations données n'auraient aucune incidence sur la procédure en réalisation des feuillets n° 1 à 3 de la parcelle n° xxxx et des feuillets n° 2, n° 8 et n° 11 à 18 de la parcelle n° xxxx. Il a ajouté que la procédure de réalisation forcée n'avait pas été engagée uniquement par un créancier saisissant dans le cadre de la série n° 02 xxxx04 K, mais également par la créancière gagiste. Or, la plainte n° A/3481/2006 ne concernant que la saisie relative à la série précitée, elle ne pouvait interférer dans la procédure en réalisation de gage immobilier objet de la poursuite n° 04 xxxx09 U.

- M. Par lettre-signature du 8 février 2007, M. G\_\_\_\_\_ a indiqué que la vente immobilière ne pouvait intervenir sans causer un grave préjudice tant que les

informations réclamées par L\_\_\_\_\_ SA, dont il devait également disposer, n'auraient pas été communiquées.

- N. Dans ses observations du 8 février 2007, I\_\_\_\_\_ SA a indiqué que, contrairement aux allégations de L\_\_\_\_\_ SA, les travaux de rénovation qu'elle évoquait n'impliquaient pas un changement de propriétaire.

I\_\_\_\_\_ SA a par ailleurs rappelé que l'intérêt de L\_\_\_\_\_ SA à saisir la Commission de céans faisait défaut, comme démontré dans sa détermination du 18 octobre 2006 à laquelle elle renvoyait afin d'éviter d'inutiles redites. Elle a également considéré que la plainte de L\_\_\_\_\_ SA était une manœuvre dilatoire d'un créancier qui avait visiblement partie liée avec le débiteur et qui tentait de retarder la réalisation d'un actif.

- O. Dans ses observations du 9 février 2007, B\_\_\_\_\_ SA a relevé que la plainte de L\_\_\_\_\_ SA portait sur l'opportunité d'organiser la vente et non pas sur ses conditions. La plainte paraissait ainsi irrecevable.

B\_\_\_\_\_ SA a également indiqué que la plainte était dépourvue d'un intérêt actuel et concret, dès lors que la vente prévue ne pouvait en aucune manière être influencée par la question de l'identité du propriétaire ou de l'ayant-droit économique de parts de PPE qui n'étaient pas mises en vente.

Elle a considéré qu'il était clair que la plaignante, pour des motifs qui lui étaient propres, tentait de retarder la vente aux enchères du 27 mars 2007, alors qu'il était dans son intérêt qu'elle ait lieu, en sa qualité de créancière saisissante de première série. B\_\_\_\_\_ SA a enfin considéré que la plaignante avait fait usage de procédés téméraires et qu'elle devait être condamnée au sens de l'art. 20A al. 1 LP.

## **EN DROIT**

1. Considérant que les plaintes n° A/3481/2006 et A/222/2007 concernent le même complexe de faits et soulèvent les mêmes problèmes juridiques, la Commission de surveillance décidera de les joindre en une même procédure (art. 70 LPA ; art. 13 al. 5 LaLP).
- 2.a. Sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'Office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. La plainte doit être formée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 1 et 2 LP ; art. 10 al. 1 LaLP).
- 2.b. La qualité pour porter plainte, qui permet de délimiter le cercle des personnes habilitées à agir, suppose un intérêt digne de protection, conférant la légitimation active à celui qui est titulaire du droit invoqué, soit l'intérêt à la plainte, qui est une

condition de recevabilité devant être examinée d'office (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 17 nos 95ss et 140).

Un intérêt n'est digne de protection que s'il est direct, c'est-à-dire directement lié à l'objet de la contestation. Pour que cette relation existe, il faut qu'il y ait effectivement un préjudice porté de manière immédiate à la situation personnelle du plaignant. Un intérêt théorique à la solution d'une question ne suffit pas, pas plus qu'un intérêt général. Au contraire, l'intérêt digne de protection réside dans l'utilité pratique que l'admission de la plainte apporterait au plaignant ou, en d'autres termes, dans le fait d'éviter un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision ou la mesure attaquée lui occasionnerait. Cet intérêt doit, par ailleurs, être actuel et réel, (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 17 nos 141, 155 et 156 et les arrêts cités).

- 2.c. En l'espèce, la plaignante invoque principalement dans ses plaintes un droit dont elle n'est pas titulaire, à savoir le droit de préemption du débiteur sur trois lots PPE appartenant à un tiers qui, ni ne figurent au procès-verbal de saisie, série n° 02 xxxx04 K, dont elle requiert le complément, dans le cadre de sa plainte n° A/3481/2006, ni ne font l'objet de la vente fixée au 27 mars 2007 qu'elle conteste dans le cadre de la plainte n° A/222/2007.

La réalisation de la condition de l'intérêt digne de protection de la plaignante à former ces plaintes paraît ainsi des plus douteux. La Commission de céans laissera toutefois ouverte la question de leur recevabilité, compte tenu de l'issue manifeste qu'il faut leur donner.

3. A teneur de l'art. 91 al. 4 LP, invoqué par la plaignante à l'appui de sa demande de renseignements, les tiers qui détiennent des biens du débiteur ou contre qui le débiteur a des créances ont, sous menace des peines prévues par la loi, la même obligation que le débiteur.

Or, en l'espèce, les renseignements requis par la plaignante relève de la sphère d'un tiers qui ne détient aucun bien appartenant au débiteur, lequel n'a pas non plus de créance à son encontre.

Partant, c'est à bon droit que l'Office a refusé de donner suite à la requête de la plaignante du 3 juillet 2006.

Infondée, la plainte n° A/3481/2006 sera par conséquent rejetée.

La Commission de céans relèvera au surplus qu'il ne lui appartient pas d'examiner la question de l'exercice du droit de préemption du débiteur invoqué par la plaignante.

4. S'agissant de la plainte n° A/222/2007, la plaignante invoque à nouveau le droit de préemption du débiteur sur les trois lots PPE précités et attaque un avis fixant

une vente immobilière au 27 mars 2007, alors même que cette vente ne porte pas sur les trois lots PPE en question.

L'argumentation de la plaignante ne concernant en rien la vente immobilière du 27 mars 2007, la plainte est par conséquent manifestement infondée.

Au vu de ce qui précède, la Commission de céans considère que la plaignante tente par des manœuvres dilatoires de retarder la procédure et d'empêcher la vente prévue le 27 mars 2007.

- 5.a. Selon l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, dont la teneur est identique à l'ancien art. 20a al. 1 LP, les procédures sont gratuites. 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.

Se comporte de façon téméraire ou de mauvaise foi, au sens de l'art. 20a al. 1 LP, celui qui, en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout pour ralentir la procédure (ATF 127 III 178 et les références). Cette disposition permet de sanctionner un recours aux institutions judiciaires voué à l'échec, qui serait fait à des fins purement dilatoires et en violation des règles de la bonne foi (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 20a n° 19 ; Flavio Cometta, in SchKG I, ad art. 20a n° 11 ; Franco Lorandi, op. cit. ad art. 20a n° 13 ss ; Kurt Amonn / Fridolin Walther, Grundriss, 7<sup>ème</sup> éd. 2003, § 13 n° 14). A l'absence de toute chance de succès de la plainte doit s'ajouter le dessein d'agir de manière téméraire (Pauline Erard, in CR-LP, ad art. 20a n° 44 ss).

- 5.b. En l'espèce, la recourante ne pouvait ignorer que ses plaintes étaient vouées à l'échec. En effet, comme mentionné plus haut, elles tendaient à obtenir des renseignements relatifs à un tiers propriétaire de trois lots PPE n'ayant aucun lien avec les procédures d'exécution forcée en cause. En application des principes qui précèdent, la Commission de céans condamnera par conséquent la plaignante au paiement d'une amende, dont le montant sera fixé à 1'000 fr.

\* \* \* \* \*

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

**Préalablement:**

Joint les plaintes A/3481/2006 et A/222/2007 formées par L\_\_\_\_\_ SA respectivement le 25 septembre 2006 contre la décision de l'Office des poursuites du 12 septembre 2006 dans le cadre des poursuites formant la série n° 02 xxxx04 K et le 22 janvier 2007 contre l'avis du 10 janvier 2007 fixant la vente immobilière au 27 mars 2007.

**Au fond :**

1. Les rejette dans l'étroite mesure de leur recevabilité.
2. Condamne L\_\_\_\_\_ SA à une amende de l'000 fr.
3. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :** Mme Ariane WEYENETH, présidente ; MM. Didier BROSSET et Denis MATHEY, juges assesseurs.

Au nom de la Commission de surveillance :

Filippina MORABITO  
Greffière :

Ariane WEYENETH  
Présidente :

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