



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3787/2024-CS

DCSO/192/25

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 10 AVRIL 2025

Plainte 17 LP (A/3787/2024-CS) formée en date du 13 novembre 2024 par A_____.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par pli recommandé du greffier du _____
à :

- A_____

ITALIE.

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

- A. a.** A_____, aujourd'hui domiciliée en Italie, et B_____, aujourd'hui domicilié en Israël, sont copropriétaires à raison d'une moitié chacun des parcelles enregistrées au Registre foncier sous feuillets n^{os} 3_____ et 4_____ de la commune de Genève section C_____.

La parcelle n^o 3_____, située rue 5_____ no. _____ à Genève, a une surface de 1'472 m²; une villa de huit pièces avec garage attenant (bâtiment n^o 6_____) y est érigée. La parcelle n^o 4_____, d'une surface de 76 m², permet l'accès à la parcelle n^o 3_____.

- b.** Les parcelles n^{os} 3_____ et 4_____ sont collectivement grevées – en premier rang – d'une cédula hypothécaire au porteur d'un montant nominal de 4'000'000 fr. détenue par [la banque] D_____.

Sur la base de cette cédula, cette dernière a engagé à l'encontre de A_____ et de B_____ les poursuites en réalisation de gage immobilier n^{os} 7_____ et 8_____; dans le cadre de la première de ces deux poursuites, elle a requis la vente de l'objet du gage le 3 septembre 2018.

- c.** Les parts de copropriété appartenant à A_____ (immeubles n^{os} 3_____/2 et 4_____/2) sont également collectivement grevées en premier rang d'une cédula hypothécaire au porteur d'un montant nominal de 500'000 fr. détenue par E_____.

Sur la base de cette cédula, ce dernier a engagé à l'encontre de A_____ la poursuite en réalisation de gage immobilier n^o 9_____, dans le cadre de laquelle il a requis la réalisation de l'objet du gage le 19 février 2019.

- d.** Les parts de copropriété appartenant à A_____ (immeubles n^{os} 3_____/2 et 4_____/2) et celles appartenant à B_____ (immeubles n^{os} 3_____/1 et 4_____/1) ont par ailleurs été saisies dans le cadre de poursuites ordinaires engagées à l'encontre de l'une ou de l'autre par des créanciers chirographaires (séries n^{os} 10_____, 11_____, 12_____, 13_____, 14_____, 15_____ et 16_____ pour A_____, 17_____ et 18_____ pour B_____).

- e.** A la suite des diverses réquisitions de réalisation, la vente des immeubles a été fixée au 19 novembre 2024, selon avis du 6 septembre 2024.

L'avis de vente a été publié les _____, _____ et _____ septembre 2024.

- f.** Le 19 septembre 2024, l'administration fiscale a produit ses créances à hauteur de 48'343 fr. et 2'119 fr. 50, garanties par hypothèque légale privilégiée au sens

des articles 41 de la loi relative à la perception et aux garanties des impôts des personnes physiques et des personnes morales (LPGIP) et 147 al. 1 let. a LaCC.

g. L'état des charges et les conditions de vente ont été déposées le 16 octobre 2024 et communiqué aux parties.

Les créances suivantes ont, entre autres, été portées à l'état des charges : les créances de l'Administration fiscale à hauteur de 48'343 fr. et 2'119 fr. 50, garanties par gage immobilier (pages 6 et 7), ainsi que la créance chirographaire de 305 fr. 95 faisant l'objet de la poursuite n° 19_____ engagée par l'Etat de Genève, Service des contraventions (page 16).

h. Par courrier du 28 octobre 2024, A_____ a contesté l'état des charges et requis qu'il soit sursis à la vente aux enchères des immeubles.

Elle a soutenu que le montant de la créance de l'Administration fiscale cantonale n'était pas mentionné de manière correcte s'agissant des exercices 2012 et 2013 et que le montant total de la créance devait donc être de 43'074 fr. et non de 48'343 fr. s'agissant du feuillet 3_____/2 et de 1'888 fr. 50, non de 2'199 fr. 50, s'agissant du feuillet 4_____/2. Elle a en outre contesté la poursuite n° 19_____ du Service des contraventions de l'Etat de Genève pour le montant de 305 fr. 95, arguant s'être acquittée de ce montant, en produisant un récépissé attestant d'un versement de 300 fr. en faveur de l'Etat de Genève DIN – SAPEM effectué le 16 octobre 2023.

i. Par courrier du 1er novembre 2024, l'Office a informé A_____ qu'un délai de 20 jours lui était fixé pour agir en contestation de la production de l'Administration fiscale cantonale pour les créances garanties par gages immobiliers et portées en pages 6 et 7 de l'état des charges, qu'il refusait sa contestation de la créance chirographaire du Service des contraventions, poursuite n° 19_____ et maintenait la vente fixée au 19 novembre 2024, au motif que le sort de l'éventuel litige n'influe pas sur le prix minimal d'adjudication, puisque le montant des charges préférables au sens de l'art. 126 al. 1 LP était couvert quel que soit le sort d'un éventuel litige, et que d'autres intérêts légitimes de la poursuivie n'étaient pas lésés par l'éventuel maintien de la vente aux enchères, puisque la poursuivie avait pu faire valoir ses droits tout au long de la procédure.

B. a. Par acte expédié le 13 novembre 2024, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre la décision de l'Office rendue le 1^{er} novembre 2024.

Elle conclut à la rectification de l'état des charges s'agissant de la créance de l'Administration fiscale cantonale de l'Etat de Genève grevant les feuillets 3_____/2 et 4_____/2, en ce sens que le montant des exercices fiscaux 2012 et 2013 est modifié en 2'634 fr. 50 et le montant total de la créance en 43'074 fr. sur le feuillet 3_____/2, respectivement en 115 fr. 50 et 1'888 fr. 50 sur le feuillet

4_____/2, précisant ne pas contester le fondement de la créance mais la transcription formelle de la créance sur l'état des charges. Elle conteste par ailleurs la créance du Service des contraventions, arguant de ce qu'elle aurait été réglée. Elle sollicite enfin qu'il soit sursis à la vente aux enchères prévue le 19 novembre 2024, faisant grief à l'Office de n'avoir pas tenu compte des intérêts légitimes des créanciers dans son appréciation de l'art. 141 al. 1 LP.

b. Sa requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif à sa plainte a été rejetée le 18 novembre 2024.

c. Dans son rapport du 9 décembre 2024, l'Office a conclu au rejet de la plainte. L'état des charges avait été dressé conformément aux productions de l'Administration fiscale. La créance mise en poursuite par le Service des contraventions ne pouvait pas être remise en cause par la poursuivie au stade de l'état des charges puisqu'elle faisait l'objet d'un commandement de payer passé en force. Dans la mesure où la plaignante avait contesté l'étendue de la créance produite par l'Administration fiscale, un délai de 20 jours lui avait été fixé pour agir en épuration de l'état des charges, la créance fiscale étant garantie par un gage non inscrit au registre foncier.

d. A la suite de quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Déposée en temps utile (art. 17 al. 2 LP) et dans les formes prévues par la loi (art. 9 al. 1 et 2 LALP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LALP), auprès de l'autorité compétente pour en connaître (art. 6 al. 1 et 3 LALP; art. 17 al. 1 LP), à l'encontre d'une mesure de l'Office pouvant être attaquée par cette voie (art. 17 al. 1 LP) et par une partie potentiellement lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), la plainte est recevable.
2. La plaignante reproche à l'Office de lui avoir fixé un délai pour agir en épuration de l'état des charges, arguant ne pas contester la créance, l'étendue, le rang ou l'exigibilité du droit inscrit à l'état des charges, mais avoir au contraire soulevé une simple erreur de transcription de l'Office.

2.1 Avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent les immeubles (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier (art. 140 al. 1 LP). Le préposé communique cet état aux intéressés en leur assignant un délai de dix jours pour former opposition; les art. 106 à 109 sont applicables (art. 140 al. 2 LP).

L'Office n'a pas le droit de refuser de porter à l'état des charges celles qui figurent dans l'extrait du registre foncier ou qui font l'objet d'une production, ne de les modifier ou de les contester ou d'exiger la production de moyens de preuve (art. 36 al. 2 ORFI).

Si l'état des charges est contesté, l'Office procède conformément à l'art. 107 al. 5 LP; lorsqu'il s'agit d'un droit inscrit au registre foncier et dont l'existence ou le rang dépend de l'inscription, ou d'un droit de gage valable sans inscription, le rôle du demandeur sera assigné à celui qui réclame la modification ou la radiation de ce droit (art. 39 ORFI).

2.2 En l'espèce, l'Office a, à juste titre, imparti à la plaignante un délai pour agir en épuration de l'état des charges dans la mesure où cette dernière avait, dans son opposition formée le 28 octobre 2024, bien remis en cause le montant des créances produites par l'Administration fiscale garanties par hypothèque légale privilégiée.

Devant la Chambre de surveillance, la plaignante se prévaut d'une erreur de transcription de la créance fiscale dont elle requiert la rectification. Il ressort toutefois de la comparaison de l'état des charges et de la production de créances de l'administration fiscale du 19 septembre 2024 que les créances portées à l'état des charges à hauteur de 48'343 fr. et 2'119 fr. 50 correspondent bien aux créances produites. Aucune erreur de transcription n'entache ainsi l'état des charges établi par l'Office.

Ce grief n'est pas fondé.

- 3.** La plaignante reproche par ailleurs à l'Office de n'avoir pas tenu compte de ce qu'elle s'était acquittée du montant de la contravention faisant l'objet de la poursuite n° 19_____.

3.1 Le débiteur qui n'a pas formé opposition à la poursuite, ou dont l'opposition a été levée, ne peut plus remettre en cause, à l'occasion de la réalisation, l'existence et le montant de la créance, en contestant, par une action en épuration de l'état des charges, le bien-fondé de la créance et du droit de gage immobilier qui la garantit (ATF 118 III 22 consid. 2; 5A_996/2017 du 29 mai 2018, consid. 3.1.1).

3.2 C'est également à raison que l'Office n'a pris en considération l'extinction de la dette dont s'est prévalu la plaignante pour contester l'état des charges, puisque la créance mise en poursuite résulte d'un commandement de payer passé en force. La plaignante n'ayant plus la possibilité de remettre en cause l'existence de la créance à ce stade, il lui appartenait d'agir en annulation de la poursuite au sens des art. 85ss LP.

Ce grief est également infondé.

4. La plaignante critique enfin la décision de l'Office d'avoir maintenu la date de la vente aux enchères fixée au 19 novembre 2024 en omettant de tenir compte des intérêts légitimes des créanciers.

4.1 Lorsqu'un droit inscrit à l'état des charges est litigieux, il est sursis aux enchères jusqu'au règlement du litige si l'on peut admettre que celui-ci influe sur le montant du prix d'adjudication ou que les enchères léseraient d'autres intérêts légitimes, si elles étaient pratiquées avant que le litige ne soit réglé (art. 141 al. 1 LP).

Le plaignant doit poursuivre un but concret; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation (ATF 139 III 384 consid. 2.1; 138 III 219 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 4.2.1 et les références).

4.2 En l'espèce, la plaignante n'a pas qualité pour se plaindre d'une violation de l'art. 141 LP, puisqu'elle se prévaut d'une violation des intérêts de certains créanciers potentiellement lésés sans faire valoir ses propres intérêts juridiquement protégés.

Son grief à cet égard n'est ainsi pas recevable.

5. En définitive, les griefs soulevés par la plaignante n'étant pas fondés, la plainte doit être rejetée.
6. 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 aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 13 novembre 2024 par A_____ contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 1^{er} novembre 2024.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Messieurs Alexandre BÖHLER et Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

La greffière :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

Elise CAIRUS

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.